

Velkommen til

Gangsås allé 19, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gangsås allé 19
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	259 / 222 m²
Soverom	4

Energimerke D

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Gangsås allé 19 - en spennende enebolig beliggende i et av Harstads mest etterspurte boområder.

Boligen fremstår som en romslig og funksjonell familiebolig, og har en miks av eldre og nyere overflater. Det er imidlertid gjort flere oppgraderinger de senere årene, bl. a. moderne kjøkken i begge etasjer, to renoverte våtrom i 2016 i underetasjen og oppgradert terrasse i 2022(ikke søkt godkjent).

Hovedetasjen har åpen kjøkken-/stueløsning, tilgang til sørvendt terrasse, bad, tre gode soverom og grovkjøkken. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en fin utsikt mot nærområdet/Harstad.
I underetasjen er det bl. a. kjellerstue, bad/vaskerom og flere boder, og hybelleiligheten kan benyttes som del av hovedboligen eller som utleiedel

Boligen ligger på en flott, lett skrånende tomt på over 1 040 m², med meget gode solforhold, flott utsikt og kort avstand til skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg og Kanebogen Senter/Thon.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gangsås allé 19, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 238, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 040 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-..

Sum omkostninger kr 123 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 31 792,- 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. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 222 m²
BRA - e: 37 m²
BRA - b: 37 m²
BRA totalt: 259 m²
TBA: 98 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
Eiendommen har svært gode parkeringsforhold tilpasset både hverdag, behov for ekstra kjøretøy og besøkende.
Dobbelgarasjen som ligger i tilknytning til boligen og har to vippeporter, hvorav den ene er utstyrt med elektrisk portåpner for enkel og praktisk adkomst. I tillegg er det parkeringsmuligheter både foran garasjen, men også flere plasser oppå garasjen med direkte

adkomst til boligen

Tomt
Tomtestørrelse er 1 044 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Stor og pent opparbeidet tomt med plenarealer, div. beplantning, trapper, steinmur og flere lune uteplasser. Takterrasse over garasje samt terrasse mot sør gir gode sol- og bruksforhold gjennom hele dagen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering med ukjent utførelse.
Det er grunn til å tro at dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av Leca som utvendig er pusset og malt.

Terrengforhold:
Boligen ligger på en lett skrånende tomt

Utvendige vann- og avløpsledninger
Nytt vannintak er montert i 2011. Dette er opplyst av forrige eier av eiendommen.
Utover dette er alder på anlegget utvendig ukjent.

Byggeår
1972 for bolig og garasje og påbygget i 1985 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder ølgende:

U. etasje
BRA-i 99 m²:
Hoveddel:
Felles yttergang, Hall m/trapp, kjellerstue, bad/vaskerom og 4 boder
Hybelleilighet:
Felles yttergang, gang, stue/soverom, kjøkken og bad
BRA-e 0 m²:

1. etasje
BRA-i 123 m²: Stue og kjøkken i åpen løsning, bad, 3 soverom, grovkjøkken, gang og vindfang/bod
BRA-e 37 m²: Dobbelgarasje

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder takkonstruksjon over terrasse mot sør:
Det er de senere år oppført en takkonstruksjon over terrasse mot sør. I.h.t eier er dette klarert og avtalt med nabo,. men det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende eller godkjenning av takoverbygget med nabo. Det gis ingen garanti for at det ikke kan komme innsigelser fra nabo eller kommunen på et senere tidspunkt
Dette tiltaket er ikke omsøkt til Harstad Kommune - Det er et søknadspliktig tiltak.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår velholdt med flere oppgraderinger innen kjøkken, våtrom og tekniske installasjoner. Løsningene bærer preg av jevnlig vedlikehold og en kombinasjon av både nyere og eldre bygningsdeler.

Kjøkken:
Hoveddel:
Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025 i 1. etasje. Innredning har hvite, glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Kjøkken har integrerte hvitevarer som stekeovn, kombinert stek-og mikroovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp. Ventilator er integrert i platetopp.

Utleiedel:
Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025 i hybel. Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Det er integrert stekeovn og liten induksjonstopp i innredningen. Ventilator fastmontert i overskap.

Bad:
Bad i 1. etasje.
Våtrommet er fra byggeår. Overflate vegg: Baderomsplater som den senere tid er overmalt. Overflate himling: Malte himlingsplater Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler Det er montert ny baderomsinnredning og toalett i rommet de senere år. Badekar er fra byggeår

Kombinert bad/vaskerom i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As. Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As. Overflate vegg: Baderomsplater, keramiske fliser i dusjsone. Overflate himling: Malte himlingsplater Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. I dusjsonen er det innebygget dusjarmatur med tak- og vegg dusj.

Bad tilhørende hybel i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As. Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As. Overflate vegg: Baderomsplater Overflate himling: Malte himlingsplater Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler Rommet inneholder:

Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er med ulike materialvalg. Det er foretatt enkelte utskiftinger/oppussing de senere år eller tilbake i tid. Hybel i underetasje er oppusset ca. 2010. Det er også en del overflater av eldre årstall i boligen.

Det er innvendig tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.

Innvendige dører i boligen er med ulik alder.
Noen dører er skiftet de senere år.
Det er også dører som er fra byggeår.

Varmepumpe:
Boligen har varmepumpe luft/luft av eldre årstall.

Vannledninger:
Det er installert nye vannrør av plast (rør-i-rør system) i 2016. Arbeidet er opplyst utført av firma Comfort. Det er etablert 2 vannskap i underetasje. Deler av rørene som går fra bod i underetasje til grovkjøkken og bad i 2. etasje er kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. En del av disse er påvist å være fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller ventiler mot yttervegg.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2013, plassert i bod i underetasjen. Bereder har et volum på 287 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget har ca 23 fordelingskurser.

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

TG2 - Utvendig:

Taktekking:
Det er registrert at festingen av takplateskruene ikke følger produsentens anbefalinger. Skruene sitter ikke i bølgebunnen, slik de normalt skal.

Nedløp og beslag:
Snøfangere mangler på deler av taket, og både takrenner, nedløp og beslag har passert en stor del av forventet levetid.

Veggkonstruksjon:.Kledningen viser tegn på værslitasje og tørkesprekker enkelte steder. Basert på alder vurderes gjenværende levetid som begrenset

Takkonstruksjon/loft:
Det er funnet punkteringer i dampsperren, blant annet i områder der det er montert downlights. Det er også registrert eldre fuktskjolder i undertaket.

Vinduer:
En del nyere vinduer mangler både sålebenkbeslag og innpussing mot karm. Et vindu i vindfanget i 2. etasje har punktert glass og bør skiftes.

Dører:
Ytterdøren ved vindfanget i 2. etasje er ikke tilstrekkelig vindtettet. Flere balkongdører har treg funksjon

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Konstruksjonene var i stor grad snødekt med begrenset mulighet forvurdering.
Det er påvist noe skjevheter i rekkverk.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen antas å være fra byggeåret, og er over forventet levetid.

Grunnmur og fundament:
Det er observert sprekker i grunnmuren både ute og inne, samt sprekk i gulv i bod.

TG2 - Innvendig:

Overflater:
Flere innvendige overflater viser slitasje som overstiger det som vanligvis forventes. Parketten i hovedetasjen er spesielt nevnt som et sted hvor utskifting eller sliping kan være aktuelt.

Rom under terreng:
Saltutslag på mur i gulv-/veggsonen indikerer at fukt har trukket gjennom murverket over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen.

Innvendige trapper:
Trappen har åpninger i trinn og rekkverk som er større enn dagens krav, og mangler håndløper. Tiltak anbefales av hensyn til sikkerhet.

Innvendige dører:
Noen dører har slitasje i overflater og beslag. Enkelte tar borti karm eller terskel, og trenger justering eller eventuelt utskifting.

Bad 1. etasje:

Vegger og himling:
Baderomsplater fra byggeår, overmalt og med åpninger i skjøter. Overgang gulv/vegg er ikke utført etter dagens standard.

Gulv:
Varmekablene er av høy alder og kan være nær slutten av forventet levetid.

Sluk/membran:
Det er ikke synlig at det finnes membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet.

Innredning/sanitær:
Badekarets frontdeksel har knekte fester og bør utbedres.

Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon; anbefaling om å montere vifte.

Bad/vaskerom - underetasje:
Gulv:
Kalkutfelling er synlig i fuger, og noen fliser ved inngangsdør er uheldig tilpasset. Estetisk avvik, men bør følges opp.

Hybelbad - underetasje:)

Vegger:
Tetningsmasse mangler mellom plater og bunnprofil i våtsone og bør etableres.

Gulv:
Fallforholdene mot sluk er begrensede, men dette fungerer sammen med dusjkabinett.

Sluk/membran:
Membran er ikke synlig bekreftet på grunn av smuss i sluk.

Sanitær/dusj:
Dusjdører har noe skjevhet og trenger justering.

Kjøkken 1. etasje - avtrekk:
Platetoppen har integrert ventilator med omluft/kullfilter. Løsningen er vanlig, men vurderes som avvik i NS3600 siden den ikke ventilerer direkte ut. Filter må skiftes med jevne intervaller.

Avløpsrør:
Flere av avløpsrørene av plast er trolig originale fra byggeår. Anbefalt brukstid for slike rør anses å være passert.

Ventilasjon:
Noen soverom mangler ventiler, noe som gir redusert ventilasjon. Det anbefales montering av ventiler for bedre luftskifte.

Varmesentral - luft/luft varmepumpe:
Varmepumpen fungerer, men har ødelagt filter og er av eldre modell. Den har begrenset gjenværende levetid.

Oljetank:
Tanken er ikke i bruk og tilstanden er ikke kjent. Normalt kreves tømming og fjerning, eller alternativt rengjøring og sandfylling med godkjenning

TG3 - Utvendig:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
På balkongen som ligger utenfor soverommet er det registrert et hull i gulvtekkingen etter tidligere stolpefeste. I tillegg er rekkverket ustabilt og ikke tilstrekkelig festet.

TG3 - Innvendig:

Pipe og ildsted:
Det er påvist at brennbart materiale står plassert nærmere sotluken enn det som er tillatt i henhold til gjeldende krav.

TG IU:

Eksternt kjellerrom med oljetank:
Et separat kjellerrom med oljetank lot seg ikke undersøke på ordinært vis under befaringen. Tilgangen var vanskelig, og vurderingen er derfor ikke gjennomført

Andre innvendige forhold:
Rom ved siden av kjøkken er vurdert som et "grovkjøkken", og var iflg.eier beskrevet som dette i forrige salgsoppgave.
Rommet har tidligere vært benyttet som vaskerom.
Da opprinnelig bruksformål ikke går frem av tegninger, er dette ikke spesifikt vurdert, men det henvises til generell vurdering av overflater, vannledninger og avløp i rapporten.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
De ytre stikkledningene for vann og avløp er ikke undersøkt; alder/utførelse utenfor egen tomtegrense er ikke verifisert nærmere i tilstandsrapporten

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:
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?: 2016
Firmanavn: Miotke Snekker As
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i sokkeletasjen
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Comfort As
Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerjobben på begge badene ble utført av Comfort
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Haneseth
Beskrivelse av arbeidet: Den elektriske jobben gjort av Haneseth
4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Industri og maling
Beskrivelse av arbeidet: De skulle frese ut fuger mellom fliser på hovedbadet, og legge nye fuger, men fikk ikke dette til og har lagt nye fuger der de har frest opp de gamle
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt ble laget nytt ifm. totalrenoveringen.

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Glassmester Ketil Martinsen As
Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i skyvedøren i spisestue
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Soveromsvinduer, samt øvrige vinduer i sokkeletg.byttet i 2010 av forrige eier. Vindu i 2 boder er ikke skiftet ut.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 3 vindu i kjellerstue

Pkt. 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?
Ja
Vindu i yttergang 1 etg. er punktert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til
Pkt. 7:
Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle terrassen og bygde ny

Pkt. 13:
Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Skjeggkre eller sølvkre på hovedbadet i sokkeletg. Dette har vært fra før renovering og er fortsatt litt.
Finner av og til døde tusenbein inne i "matbod"
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Miotke Snekker As
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Pkt. 15:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet vannintak i 2011/12

Pkt. 18:
Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Nkv As
Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny varmepumpe
Pkt. 21:
Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja
Parafintank i et rom under spisestue. Denne er tom.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Haneseth
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Haneseth
Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til hovedbad i sokkeletg for vaskemaskin, tørketrommel og badet generelt. 3 kurser totalt. Og ordnet det elektriske på bad hybel
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: El Max
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp det elektriske til nytt kjøkken på hybel, nytt kjøkken i 1 etg. og nye lyspunkt i spisestue. Koblet opp stikk og lys til ny baderomsinnredning bad 1 etg.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Tidligere eier utvidet spisestue
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Vet ikke mer enn hva som står i prospektet til huset når vi kjøpte det

Pkt. 30:
Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja
Hybel med oppholdsrom, kjøkken, bad og gang. Inngangsdør til hybel er byttet til branndør i 2016
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

Pkt. 37:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 41:
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
?
Ja
Litt knirk i stuegulv
Litt knirk i trapp
Knirk i dør mellom stue og gang
Knirk i dør inn til soverom
Knirk ytterdør
Knirk i dør inn til hybel
Dørhåndtak ytterdør går ikke bestandig tilbake til "start"
Saltgjennomslag i gulv bod
Gelender balkong litt vinglete

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon / taktekke
Taktekking består av metallplater med steinprofil. I følge eier er dette montert i 2003. Kontroll av taket er utført fra bakkenivå. Tekkingen var delvis snødekt, og det var ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg oppe på taket.
Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler. Undertak består av taktro av tre.

Veggkonstruksjon
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Utvendig er det stående tømmermannskledning. Kontroll er utført fra bakkenivå.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Vinduer
Flere av vinduene i boligen er fra 2010 med 3-lags energiglass. I kjellerstue er det vindu med produksjonsår 2022 som har 2-lags energiglass. Det er påvist enkeltvindu som er fra byggeår. Glass er skiftet i stuevindu de senere år.

Dører
Det er ytterdører med glass ved hovedinngang i underetasje og vindfang i 2. etasje. Dør i 2. etasje er av nyere årstall. Det er balkongdører fra byggeår i stue og ved soverom i 2. etasje. Balkongdør i stue har skyvefunksjon, det er skiftet glass i denne for ca. 3 år siden.

Balkonger / terrasser
Balkong med utgang fra soverom. Konstruksjonen danner et tak over hovedinngang og har tekking av type Sarnafil på gulv. Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende trespiler.
Boligen har terrasse utvendig mot sør i 2. etasje. Konstruksjonen er opplyst oppgradert i 2022. Det er også etablert et takoverbygg over terrassen.
Over garasje er det en takterrasse med et tilhørende drivhus. Ukjent tekking i gulv mot garasjen. Rekkverk på terrasser er i impregnerte trekonstruksjoner med liggende trespiler.
Ved hovedinngang i underetasje er det en terrasse/trapp i betong med skiferstein.

Dobbelgarasje:
Garasje tilbygd mot boligen.
Rommet har åpne konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har 2stk. vippeport fra byggeår. Det er montert elektrisk
portåpner på den ene av disse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger svært attraktivt til på nedre Gangsås - et veletablert og familievennlig boligområde i Harstad. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som man har kort vei til alle daglige nødvendigheter. Gangavstand til butikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og Thon Senter Kanebogen gjør hverdagen enkel og praktisk for både store og små.

Området er kjent for sine meget gode solforhold og et hyggelig bomiljø, der både trygghet og nærhet til natur er viktige kvaliteter. Fra eiendommen er det også pen utsikt mot nabolaget og Harstad, og i nærområdet er det fine turmuligheter.
Her bor du med alt du trenger innen rekkevidde:

KIWI Gangsås - ca. 550 m
Kanebogen skole - ca. 1.1 km
Thon Senter Kanebogen - ca. 1 km
Stangneshallen - ca. 1.3 km
Harstad sentrum - ca. 3.4 km

Det er kort vei til bussforbindelser, og området er regulert for boligformål med trygg og etablert infrastruktur. Gangsås allé er en rolig gate med liten trafikk, og tomten ligger fint plassert i et lett skrånende terreng.
Dette er en beliggenhet som passer perfekt for barnefamilier og alle som ønsker å bo i et rolig, men sentralt område - med nærhet til skole, barnehage, div. butikker og flotte friluftsområder.

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
Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet i hoveddel + alle integrerte hvitevarer og kjøleskapet i hybelleilighet overtas i den tilstand de har

vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.05.1972, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Takkonstruksjon over terrasse mot sør::
Takkonstruksjon er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen har en kombinert og praktisk oppvarmingsløsning som gir fleksibilitet gjennom året.

I hovedetasjen finnes en vedovn fra byggeåret som sørger for lun varme på kalde dager, mens kjellerstuen er utstyrt med en murt peis med integrert vedovn - perfekt for både kos og effektiv tilleggsvarme.

Det er installert varmepumpe luft/luft, som bidrar til energieffektiv oppvarming av store deler av boligen.

Flere av våtrommene, inkludert bad og bad/vaskerom i underetasjen, har varmekabler i gulv, som gir stabil og komfortabel varme.

Samlet sett gir boligen en oppvarmingsløsning som kombinerer energieffektiv drift med gode muligheter for ekstra varme og hygge når årstidene krever det
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.

Oljetank:
Liten del av underetasje består av et "blindkjellerrom" som inneholder oljetank. For å komme til dette må det åpnes på en metallrist på oversiden. Rommet var vanskelig å komme til på befaringen, det er kun tatt bilder av konstruksjonen som består av mur/betong. Oljetank er trolig vanskelig å fjerne uten at denne kuttes opp i kjellerrommet. Det anbefales å forhøre seg med feiervesen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren

Energimerking
D - Gul

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox og Telenor ifølge selger

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. men boligen har en hybelleilighet som del av egen bolig.
Hybelleiligheten i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Den er ikke utleid pr dags dato, men benyttes av dagens eiere.

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

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 060
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Del av g rdene gnr 56 og 54+endret reg av tilst:tende omr.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 14.08.1969
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Planidentifikasjon:149
Navn: GANGSÅS II
Plantype
Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.11.1974

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 773 188,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 092 753,-.

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
Andreas Andreassen og Johanna Irene Elisabeth Larsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3552
Dato: 04.09.1970
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3552
Dato: 04.09.1970
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 4295
Dato: 21.10.1970
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-03-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg 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 17.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.03.2026
Energiattest, datert 17.03.2026
Bygningstegninger m/tilbygg, datert 03.09.1985
Midlertidig brukstillatelse, datert 14.05.1972
Matrikkelrapport, datert 07.01.2026
Godkjent branntilsyn, datert 23.03.2026
Eiendomskart med grenser, datert 07.01.2026
Reguleringsplan, datert 14.08.1969 og 01.11.1974
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







































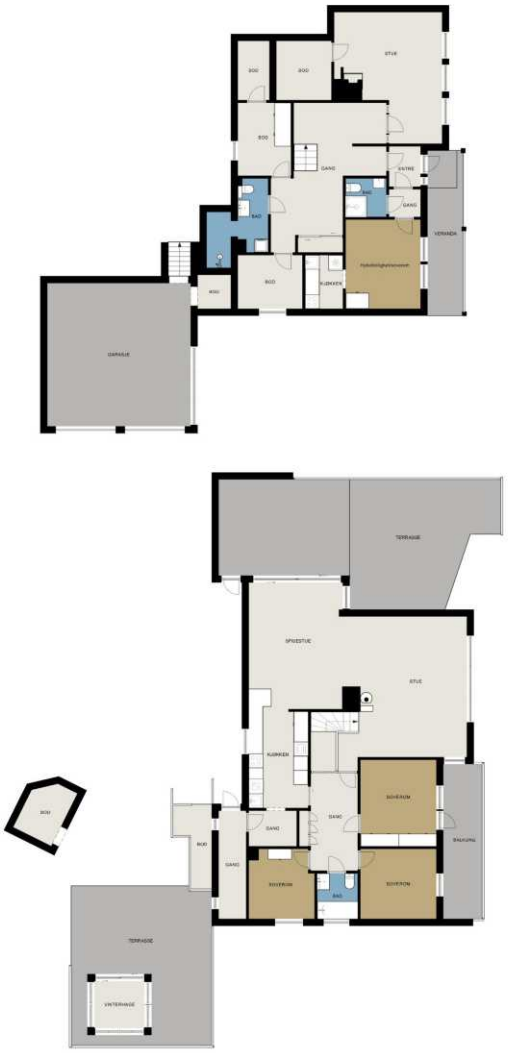








Plantegning



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

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

GANGSÅS ALLÉ 19

Nabolaget Gangsås - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Aspenveien	Linje 15	4 min 0.4 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		39 min

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.) 45 elever, 3 klasser	16 min 1.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Stangnes skole (8-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	7 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Åsby	9 min
AMFI Kanebogen	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

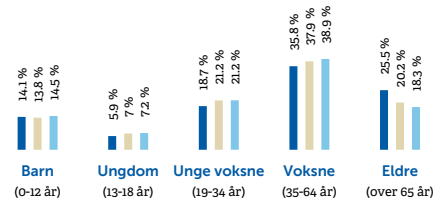
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Byggeklossen barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.5 km
Kanebo naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 .. 108 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Kanebogen Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

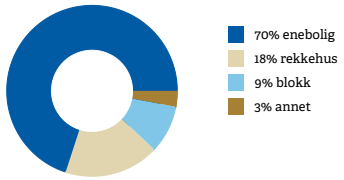
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Stangnes stadion Fotball, friidrett	13 min 1.1 km
Stangneshallen Aktivitetshall	13 min 1.1 km
Feel24 Seljestad	18 min
InterPadel Harstad	20 min

BOLIGMASSE

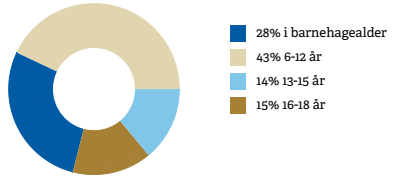


> «Sol og utsikt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

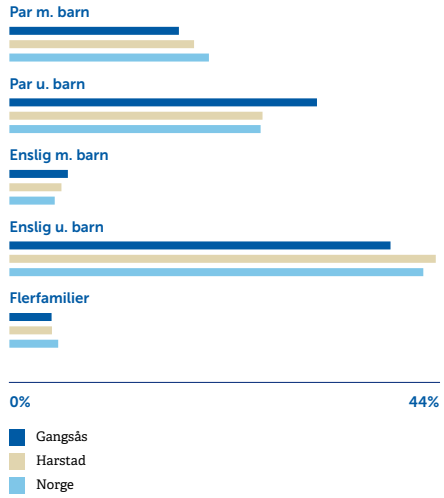
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	13 min
Apotek 1 Kanebogen	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

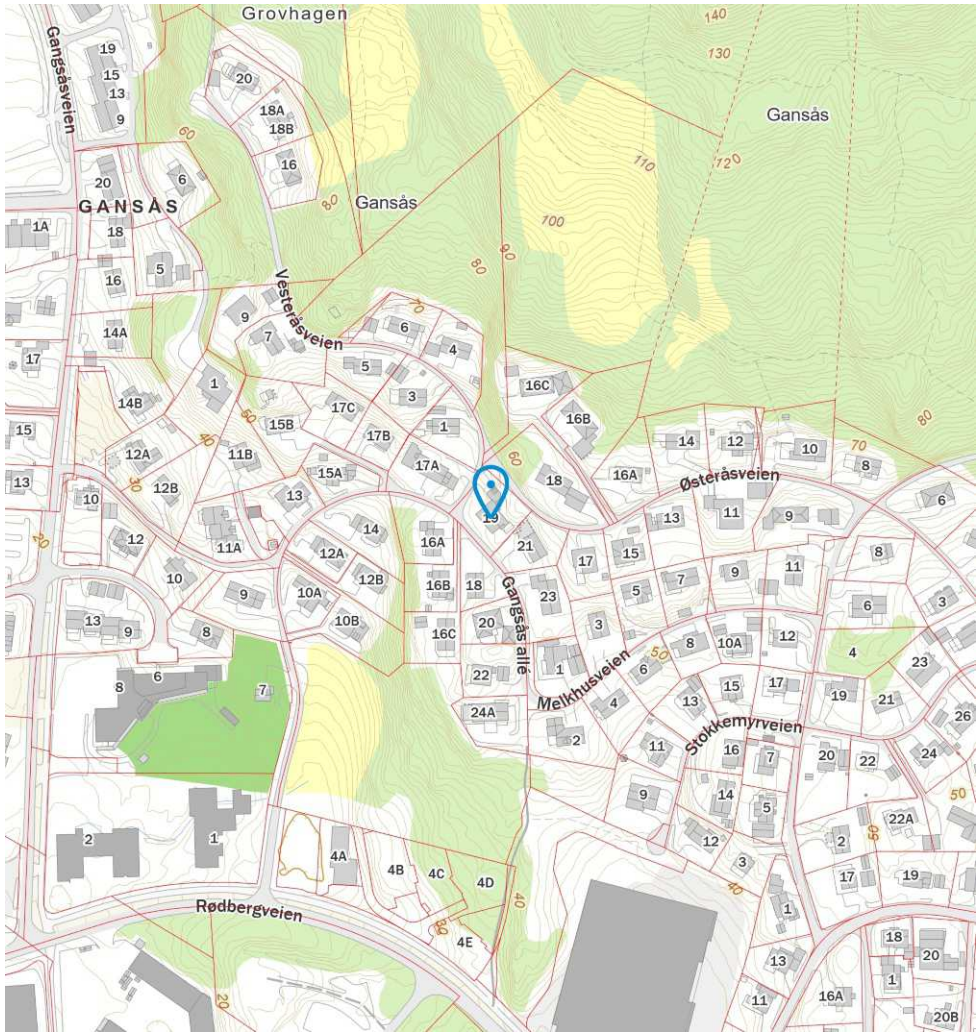


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 56, bnr. 238

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1564 **Eiendomsverdi ref nr:** OS1704

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

Jakobsen TAKST & BYGG

TakstTeam HARSTAD

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

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er utdannet byggmester i tømrerfaget, og har ulike sertifiseringer som takstkonsulent oppnådd gjennom Norsk Takst.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Jakobsen Takst & Bygg er tilknyttet takstfellesskapet TakstTeam Harstad, som består av uavhengige takstingeniører med lang erfaring fra taksering av eiendom, tilstandsanalyse av bygninger, skadetakst, reklamasjoner m.m.

Vi har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen med tilhørende nærkommuner.

Sertifikater:

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

robert@jtob.no
928 42 296

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekking består av metallplater med steinprofil.
I følge eier er dette montert i 2003.

Takrenner og nedløp av plast fra ca. 2003.
Mindre deler av takrenner er eldre.
Pipe- og luftebeslag på taket er med stål.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.

Flere av vinduene i boligen er fra 2010 med 3- lags energiglass.
I kjellerstue er det vindu med produksjonsår 2022 som har 2- lags energiglass.
Det er påvist enkeltvindu som er fra byggeår.
Glass er skiftet i stuevindu de senere år.

Det er ytterdører med glass ved hovedinngang i underetasje og vindfang i 2. etasje. Dør i 2. etasje er av nyere årstall.
Det er balkongdører fra byggeår i stue og ved soverom i 2. etasje.
Balkongdør i stue har skyvefunksjon, det er skiftet glass i denne for ca. 3 år siden.

Balkong med utgang fra soverom.
Konstruksjonen danner et tak over hovedinngang og har tekking av type Sarnafil på gulv.
Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende trespiler.

Boligen har terrasse utvendig mot sør i 2. etasje.
Konstruksjonen er opplyst oppgradert i 2022.
Det er også etablert et takoverbygg over terrassen.

Over garasje er det en takterrasse med et tilhørende drivhus.
Ukjent tekking i gulv mot garasjen.
Rekkverk på terrasser er i impregnerte trekonstruksjoner med liggende trespiler.

Ved hovedinngang i underetasje er det en terrasse/trapp i betong m/skiferstein.

Garasje tilbygd mot boligen.
Rommet har åpne konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har 2stk. vippeport fra byggeår. Det er montert elektrisk portåpner på den ene av disse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er med ulike materialvalg.
Det er foretatt enkelte utskiftinger/oppussing de senere år eller tilbake i tid.
Hybel i underetasje er oppusset ca. 2010.
Det er også en del overflater av eldre årstall i boligen.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Boligen har elementpipe med dobbelt pipeløp.
Det er vedovn fra byggeår i stue i 2. etasje.
I kjellerstue er det en murt peis med integrert vedovn.
Sotluke er i hall i underetasje.

Det er innvendig tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.

Innvendige dører i boligen er med ulik alder.
Noen dører er skiftet de senere år.
Det er også dører som er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje.
Våtrommet er fra byggeår.
Overflate vegg: Baderomsplater som den senere tid er overmalt.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Det er montert ny baderomsinnredning og toalett i rommet de senere år.
Badekar er fra byggeår.

Kombinert bad/vaskerom i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As.
Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As.
Overflate vegg: Baderomsplater, keramiske fliser i dusjsone.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
I dusjsonen er det innebygget dusjarmatur med tak- og vegg dusj.

Bad tilhørende hybel i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As.
Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025 i hybel.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er integrert stekeovn og liten induksjonstopp i innredningen.
Ventilator fastmontert i overskap.

Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025 i 2. etasje.
Innredning har hvite, glatte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrerte hvitevarer som stekeovn, kombinert stek-og mikroovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp.
Ventilator er integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er installert nye vannrør av plast (rør-i-rør system) i 2025.
Arbeidet er opplyst utført av firma Comfort.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert 2 vannskap i underetasje.
Deler av rørene som går fra bod i underetasje til grovkjøkken og bad i 2. etasje er kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør av plast.
En del av disse er påvist å være fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller ventiler mot yttervegg.

Boligen har varmepumpe luft/luft av eldre årstall.

VV-bereder fra 2013, plassert i bod i underetasjen.
Bereder har et volum på 287 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget har ca 23 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent utførelse.
Det er grunn til å tro at dreneringen er fra byggeår.
Det er etablert en lysgrav mellom terrenget og grunnmuren på overside.

Grunnmur av Leca.
Utvendig pusset og malt.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Nytt vannintak er montert i 2011. Dette er opplyst av forrige eier av eiendommen.
Utover dette er alder på anlegget utvendig ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	259 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

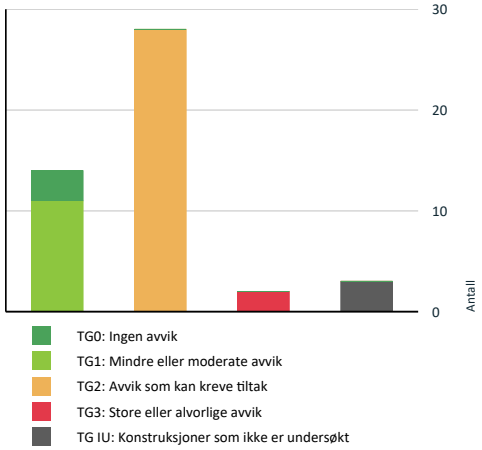
Det er de senere år oppført en takkonstruksjon over terrasse mot sør.
I.h.t eier er dette klarert og avtalt med nabo, det er imidlertid ikke opplyst at tiltaket er omsøkt til Harstad Kommune.

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

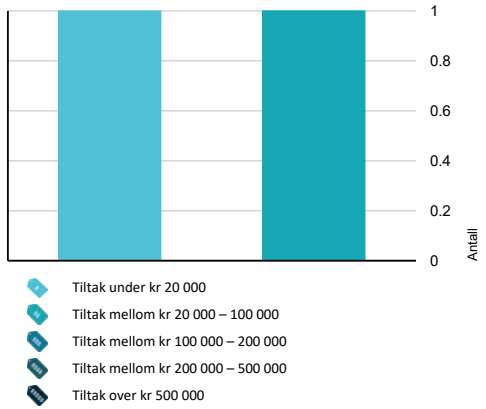
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Eksternt kjellerrom med oljetank** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** 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 > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.
En del oppgraderinger er foretatt som går frem av rapporten.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen er i følge tegninger tilbygd i 1985

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av metallplater med steinprofil.
I følge eier er dette montert i 2003.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå.
Tekkingen var delvis snødekt, og det var ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg oppe på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at innfesting av skruer ikke er utført i.h.t monteringsanvisning for denne type plater.
Skruene er ikke montert i bølgebunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.
Konsekvens av at takplatene ikke er innfestet etter anbefaling er noe usikkert m.h.t at disse har ligget på taket siden 2003.
Hvis platene er svakt innfestet, kan dette eksempelvis medføre at disse ikke tåler vindpåkjenning feks. forbundet med en sterk storm.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast fra ca. 2003.
Mindre deler av takrenner er eldre.
Pipe- og luftebeslag på taket er med stål.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er montert snøfangere på nedside av huset men ikke overside.
Forventet levetid på takrenner av plast er 20-30 år i.h.t NBI.
Lufte- og pipebeslag av stål har en anslått levetid på 15-35 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan medføre skader på personer eller bygningsdeler og bør monteres i sin helhet.
I dag er det krav til snøfangere på hele taket ved denne type taktekke og takvinkel.
Ut fra alder anbefales det nærmere kontroll av takrenner og beslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har stedvis noe tørkesprekker.
Videre vurdering er basert på alder, i.h.t. NBI har utvendig trekledning en levetid på 40-60 år avhengig av vær/ kvalitet og vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledningen er malt/vedlikeholdt men kan ha begrenset gjenværende levetid.
Behov for enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler.
Undertak består av taktro av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

I.f.b med montering av belysning/downlights er det påvist at dampsperre mot loftet er punktert.
Enkelte fuktskjolder registrert i undertak.
Bruk av fuktindikator tyder på at disse er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utett dampsperre øker risiko for kondensskader på loftet og bør utbedres.
I noen tilfeller kan det være små lekkasjer/fuktskjolder i takkonstruksjoner som oppstår periodisk ved ulik årstid/værforhold.
Det anbefales å foreta kontroll av takkonstruksjonen ved visse intervaller.



Fuktmåling i undertak



Punktert dampsperre

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Flere av vinduene i boligen er fra 2010 med 3- lags energiglass.
I kjellerstue er det vindu med produksjonsår 2022 som har 2- lags energiglass.
Det er påvist enkeltvindu som er fra byggeår.
Glass er skiftet i stuevindu de senere år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noen av de nyere vinduene mangler sålebenkbeslag og innpussing mot karm.
Ett vindu i vindfang i 2. etasje har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende beslag/innpussing av vindu kan medføre fuktinntrengning i vindu eller mur og forkorte levetiden. Utbedring må påregnes.
Punktert glass i vindfang må skiftes ut.



Punktert glass i vindfang i 2. etasje



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdører med glass ved hovedinngang i underetasje og vindfang i 2. etasje. Dør i 2. etasje er av nyere årstall.
Det er balkongdører fra byggeår i stue og ved soverom i 2. etasje.
Balkongdør i stue har skyvefunksjon, det er skiftet glass i denne for ca. 3 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør ved vindfang i 2. etasje er ikke tilstrekkelig tettet med vindsperre mot karmen.
Balkongdører har noe treghet i mekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold eller at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom.
Konstruksjonen danner et tak over hovedinngang og har tekking av type Sarnafil på gulv.
Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende trespiler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist hull i tekkingen på gulv i.f.b med innfesting av tidligere stolpe.
Rekkverket er ustabilt innfestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tekking på gulv og rekkverk må utbedres.
Dagens utførelse av rekkverk medfører risiko for sammenbrudd eller personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Hull i tekking på gulv

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Boligen har terrasse utvendig mot sør i 2. etasje.
Konstruksjonen er opplyst oppgradert i 2022.
Det er også etablert et takoverbygg over terrassen.
Over garasje er det en takterrasse med et tilhørende drivhus.
Ukjent tekking i gulv mot garasjen.
Rekkverk på terrasser er i impregnerte trekonstruksjoner med liggende trespiler.
Ved hovedinngang i underetasje er det en terrasse/trapp i betong m/skiferstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonene var i stor grad snødekt med begrenset mulighet for vurdering.
Det er påvist noe skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser når konstruksjonene er snøfrie.
Lokal utbedring av rekkverk bør vurderes.
Det anbefales å montere håndlist på toppen for bedre avstiving av rekkverk.
Eiere opplyser at midterste søyle under tak på terrasse ved stue ikke er permanent innfestet.







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje tilbygd mot boligen.
Rommet har åpne konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har 2stk. vippeport fra byggeår. Det er montert elektrisk portåpner på den ene av disse.

Garasjen ligger inntil boligen, men er vurdert som en ekstern bygning der det ikke er foretatt detaljert tilstandsvurdering.
Det orienteres om at garasjeporter i rommet ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsforskrifter.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er med ulike materialvalg.
Det er foretatt enkelte utskiftinger/oppussing de senere år eller tilbake i tid.
Hybel i underetasje er oppusset ca. 2010.
Det er også en del overflater av eldre årstall i boligen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett i hovedetasjen fremstår en del slitt og bør skiftes ut eller slipes ned.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan påregnes utskifting av noen overflater.
Kjøper oppfordres til en selvstendig vurdering m.h.t omfang og kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.
Kontroll av skjevheter i gulv viste små nivåavvik, målt til 5-10mm over lengre måleavstander.
Stedvis litt knirk i gulv.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med dobbelt pipeløp.
Det er vedovn fra byggeår i stue i 2. etasje.
I kjellerstue er det en murt peis med integrert vedovn.
Sotluke er i hall i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brennbart materiale nærmere enn 30 cm

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av rom i underetasje, har murvegger der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i en av bodene i underetasje.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling med piggelektroder viste tørt treverk i utforing/svill inne i veggen (8.5 vektprosent).

Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i at det er registrert noe saltutslag på mur i overgang gulv/vegg i bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saltutslag oppstår som regel når fuktighet trenger gjennom murverk og krystalliseres på innsiden.
Dette kan være en indikasjon på kapillærfukt fra byggegrunn eller at utvendig drenering ikke fungerer optimalt.
Overvåk tilstanden.
Bod mot nord i underetasjen ble ikke undersøkt grunnet en del innredninger og gjenstander som var lagret i rommet.



Hulltaking med fuktmåling i bod



TG IU Eksternt kjellerrom med oljetank

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Liten del av underetasje består av et "blindkjellerrom" som inneholder oljetank.
For å komme til dette må det åpnes på en metallrist på oversiden.
Rommet var vanskelig å komme til på befaringen, det er kun tatt bilder av konstruksjonen som består av mur/betong.
Se nærmere vurdering under Oljetank.

Tilstandsrapport



Kjellerrom med oljetank

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det mangler håndløper på vegg.
Det er målt for store lysåpninger mellom trappetrinn og i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak er nærmere beskrevet under HMS senere i rapporten.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er med ulik alder.
Noen dører er skiftet de senere år.
Det er også dører som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen dører med slitasje i overflater og mekanismer.
Det er enkelte dører som tar noe mot karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes justering/vedlikehold eller noen utskiftinger.





TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom ved siden av kjøkken er vurdert som et "grovkjøkken", og var iflg. eier beskrevet som dette i forrige salgsoppgave.
Rommet har tidligere vært benyttet som vaskerom.
Da opprinnelig bruksformål ikke går frem av tegninger, er dette ikke spesifikt vurdert, men det henvises til generell vurdering av overflater, vannledninger og avløp i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasje.
Våtrommet er fra byggeår og anbefales renovert.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater som den senere tid er overmalt.
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplater er fra byggeår og mangler tilfredsstillende tetthet i overgang gulv/vegg.
Ved montering av denne type plater i dag benyttes det sokkellist av aluminium.
Det er påvist noen gliper i skjøter på veggplatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skal rommet benyttes slik det er må det utføres en forsiktig bruk uten direkte vannsøl på vegger.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik på varmekilde.

Gulv har fall mot sluk.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder på varmekabler i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmekabler er fra husets byggeår og kan ha begrenset gjenværende levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår.
Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det er ukjent om det er etablert membran i gulvet.



Bilde av sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert ny baderomsinnredning og toalett i rommet de senere år.
Badekar er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Frontdeksel på badekar har noen knekte fester.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring eller utskifting.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad/vaskerom i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As.
Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As.
Dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater, keramiske fliser i dusjsone.
Overflate himling: Malte himlingsplater

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist en del kalkutfelling i fuger.
Fliser mot vegg ved inngangsdør er noe uheldig tilpasset, dette er kun av estetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kalkutfelling er vanligvis forårsaket av fuktvandring under flisene.
Det bør ses på tiltak for fjerne kalkutfelling.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.
Ukjent type membran/tettesjikt.
Det er synlig membran under klemring.

Det foreligger ikke dokumentasjon, membranen er utover dette skjult og er kun vurdert ut fra alder.



Bilde av sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
I dusjsonen er det innebygget dusjarmatur med tak- og vegg dusj.

Merknad:
Det er påvist inspeksjonsluke ved siden av toalett der området innenfor er smurt med membran.
Det bør også være en dreneringsspalte nede ved gulvet slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synlig hvis dette skulle oppstå.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har fuktstyrt avtrekksvifte mot yttervegg.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad tilhørende hybel i underetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2016 av firma Miotke Snekker As.
Rørleggerarbeid er opplyst utført av Comfort As.
Dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tetningsmasse mellom veggplater og bunnprofil av aluminium. Det er krav til dette i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Egnet tetningsmasse bør etableres.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 0.7 cm mellom dørterskel og kabinett.
Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser med hensyn til bruksvann i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ut fra dagens bruk (dusjkabinett). Endret bruk vil medføre problemer.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinett.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Utførelse av membran er ikke synlig grunnet smuss i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser eller innhent dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter i dusjdører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dusjdører bør justeres.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har fuktstyrt avtrekksvifte med avtrekk ut.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025.
Innredning har hvite, glatte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrerte hvitevarer som stekeovn, kombinert stek-og mikroovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp.

Beslag/vaskekum er noe svakt strammet mot benkeplaten på den ene siden, men opplyst tettet med tetningsmasse.
Kjøkkenet er ikke utstyrt med lekkasjestopper eller komfyrvakt. Selv om dette kanskje ikke var et krav i.f.b med oppgraderingen, anbefales dette montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ventilasjonsløsningen har blitt mer og mer vanlig de senere år men regnes i følge NS3600 som et avvik i forhold til forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Intervallmessig skifte av kullfilter må påregnes.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merke IKEA fra 2025.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er integrert stekeovn og liten induksjonstopp i innredningen.



i

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er installert nye vannrør av plast (rør-i-rør system) i 2025.
Arbeidet er opplyst utført av firma Comfort.
Det er etablert 2 vannskap i underetasje, begge disse var ikke mulig å besiktige da disse ligger bak dusjkabinett og vaskemaskin/tørketrommel.
Deler av rørene som går fra bod i underetasje til grovkjøkken og bad i 2. etasje er kobberrør fra byggeår.

Velger man å renovere bad i 2. etasje må det påregnes komplettere rør-i-rørsystemet.
Kobberrørene har normalt begrenset restlevetid før disse må skiftes ut.

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Vannskap bak dusjkabinett



Kobberrør fra byggeår i bod

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
En del av disse er påvist å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrør og sluker av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Den anbefalte brukstiden anses nå være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Behov for enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes, eksempelvis ved renovering av bad i 2. etasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller ventiler mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i noen soverom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nedsatt ventilering kan gi et dårlig inneklima og bør utbedres i enkelte rom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe luft/luft av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmepumpe fungerer men har et ødelagt filter.
Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nytt filter bør monteres.
Varmepumpe kan ha begrenset gjenværende levetid.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder fra 2013, plassert i bod i underetasjen.
Bereder har et volum på 287 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget har ca 23 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Usikker på når sikringer ble byttet til automatsikringer, dette ble gjort før vi kjøpte huset.

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

Tilstandsrapport

Ja, i vårt eie er elektrisk arbeid utført av Haneseth og El Max

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

Installert nye kurser til varmepumpe og bad hoveddel.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei. Har ikke vært plaget med sikringer som løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL- takstmann.
Kursliste i sikringsskapet er noe uoversiktlig og bør oppdateres.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent utførelse.
Det er grunn til å tro at dreneringen er fra byggeår.
Det var ikke mulig å se utførelse av fuktsikring mot grunnmuren på overside.
Det er etablert en lysgrav mellom terrenget og grunnmuren i samme område.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlig tegn til svikt ved innvendig kontroll.
Når det evt.må tas en oppgradering er vanskelig å si noe om.
Tilstand kan endres med årstid/værforhold. Ut fra alder kan det ikke utelukkes at dreneringen snart må skiftes ut.



Lysgrav på overside

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca.
Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker i grunnmur på inn- og utside.
I bod i underetasje er det en sprekk i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold/tetting av sprekker kan påregnes.
Overvåk tilstanden.





TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Nytt vannintak er montert i 2011. Dette er opplyst av forrige eier av eiendommen.
Utover dette er alder på anlegget utvendig ukjent.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I kjellerrom på overside er det en oljetank som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand på oljetank er ikke kjent. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. I spesielle tilfeller kan tank rengjøres og fylles med sand. Dette etter tillatelse fra det lokale feiervesen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier opplyser at det ikke er olje på tanken.
Oljetank er trolig vanskelig å fjerne uten at denne kuttes opp i kjellerrommet.
Det anbefales å forhøre seg med feiervesen.



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

Det er utført en forenklet vurdering av helse- miljø- og sikkerhetskrav på befaringen.

Vurdering av avvik:

• 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Større konsentrasjoner av radon kan medføre helsefare,
Større lysåpninger i trapper medfører økt risiko for personskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m²/222 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Vindfang, Garasje, Grovkjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Kjøkken, Stue, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 6 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toppenveien 6 ,9409 HARSTAD									
	158 m²	1969	4 sov		09-03-2026	4 590 000	**4 700 000**		4 700 000	**28 144**
2	Østeråsveien 3 ,9409 HARSTAD									
	182 m²	1972	4 sov		02-03-2026	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 203**
3	Saturnveien 8 ,9408 HARSTAD									
	209 m²	1985	4 sov		06-08-2024	5 300 000	**5 150 000**		5 150 000	**24 641**
4	Gamle Stangnesvei 20C ,9409 HARSTAD									
	177 m²	1950	4 sov		07-07-2025	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**23 810**
5	Stokkemyrveien 29A ,9409 HARSTAD									
	223 m²	1974	5 sov		03-03-2026	5 500 000	**5 750 000**		5 750 000	**22 549**
6	Bratthammaren 17 ,9409 HARSTAD									
	219 m²	1989	5 sov		12-08-2025	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**21 552**

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 (fakturert i 2025)	Kr.		37 518
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 650 000**

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 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

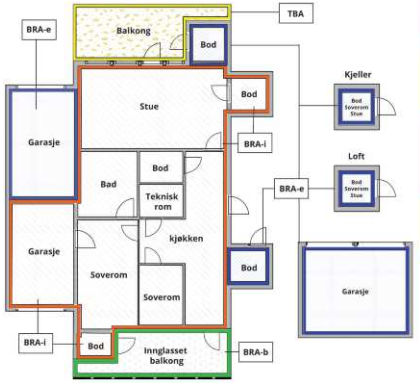
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	123	37		160	88
Underetasje	99			99	10
SUM	**222**	**37**			**98**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, grovkjøkken, vindfang	Garasje	
Underetasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, kjellerstue, vindfang, kjøkken, stue/hybel, gang, bad, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er de senere år oppført en takkonstruksjon over terrasse mot sør.
I.h.t eier er dette klarert og avtalt med nabo, det er imidlertid ikke opplyst at tiltaket er omsøkt til Harstad Kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Andreas Andreassen	Kunde

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	56	238		0	1044.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gangsås allé 19

Hjemmelshaver

Andreassen Andreas, Larsen Johanna Irene Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde ved nedre Gangsås i Harstad Kommune.
Nærhet til butikk, skole, barnehage, kjøpesenter, idrettsanlegg m.m.
Det er meget gode solforhold i området og pen utsikt fra eiendommen.

Avstander:
- Stangneshallen 1.3 km
- Thon Senter Kanebogen 1 km
- KIWI Gangsås 550 m
- Kanebogen skole 1.1 km
- Stangnes ungdomsskole 1.2 km
- Stangnes VG skole 1 km
- Harstad sentrum 3.4 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 060
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Del av g rdene gnr 56 og 54+endret reg av tilst:tende omr.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 14.08.1969
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med gressplen, beplantning, belegningsstein, utvendig trapper, steinmur, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gangsås allé 19 , 9409 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 238
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

bank ID SIGNERT 03.03.2026 Andreassen, Andreas
bank ID SIGNERT 03.03.2026 Larsen, Johanna Irene Elisabet

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

Andreas Andreassen

Johanna Irene Elisabeth Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gangsås Allé 19
9409 Harstad

5503-56/238/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Miotke Snekker As
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i sokkeletasjen
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Comfort As
   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerjobben på begge badene ble utført av Comfort
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Den elektriske jobben gjort av Haneseth
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Industri og maling
   Beskrivelse av arbeidet: De skulle frese ut fuger mellom fliser på hovedbadet, og legge nye fuger, men fikk ikke dette til og har lagt nye fuger der de har frest opp de gamle

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

• Ja

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

Alt ble laget nytt ifm. totalrenoveringen

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Glassmester Ketil Martinsen As

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i skyvedøren i spisestue

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

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Soveromsvinduer, samt øvrige vinduer i sokkeletg.byttet i 2010 av forrige eier. Vindu i 2 boder er ikke skiftet ut.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 3 vindu i kjellerstue

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?

• **Ja**

Vindu i yttergang 1 etg. er punktert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle terrassen og bygde ny

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?

• **Ja**

Skjeggkre eller sølvkre på hovedbadet i sokkeletg. Dette har vært fra før renovering og er fortsatt litt. Finner av og til døde tusenbein inne i "matbod"

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Miotke Snekker As

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet vannintak i 2011 /12

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nkv As

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny varmepumpe

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?
• **Ja**

Parafintank i et rom under spisestue. Denne er tom.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **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?:** 2015
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til hovedbad i sokkeletg for vaskemaskin, tørketrommel og badet generelt. 3 kurser totalt. Og ordnet det elektriske på bad hybel
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: El Max
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp det elektriske til nytt kjøkken på hybel, nytt kjøkken i 1 etg. og nye lyspunkt i spisestue. Koblet opp stikk og lys til ny baderomsinnredning bad 1 etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

• **Ja**

Tidligere eier utvidet spisestue

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

Vet ikke mer enn hva som står i prospektet til huset når vi kjøpte det.

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**

Hybel med oppholdsrom, kjøkken, bad og gang. Inngangsdør til hybel er byttet til branndør i 2016

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Litt knirk i stuegulv
Litt knirk i trapp
Knirk i dør mellom stue og gang
Knirk i dør inn til soverom
Knirk ytterdør
Knirk i dør inn til hybel
Dørhåndtak ytterdør går ikke bestandig tilbake til "start"
Saltgjennomslag i gulv bod
Gelender balkong litt vinglete

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 238	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Gangsås allé 19, gatenr 1408 9409 Harstad	**Grunnkrets:**	308	Gangsås
		Valgkrets:	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rosenborg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.09.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 044,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/56/238	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/56/238	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/56/238	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.09.1970	Avgiver	5503/56/6	-1 047,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/56/238	1 047,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gangsås allé 19	Bolig	263,0				

Bygningsopplysninger:

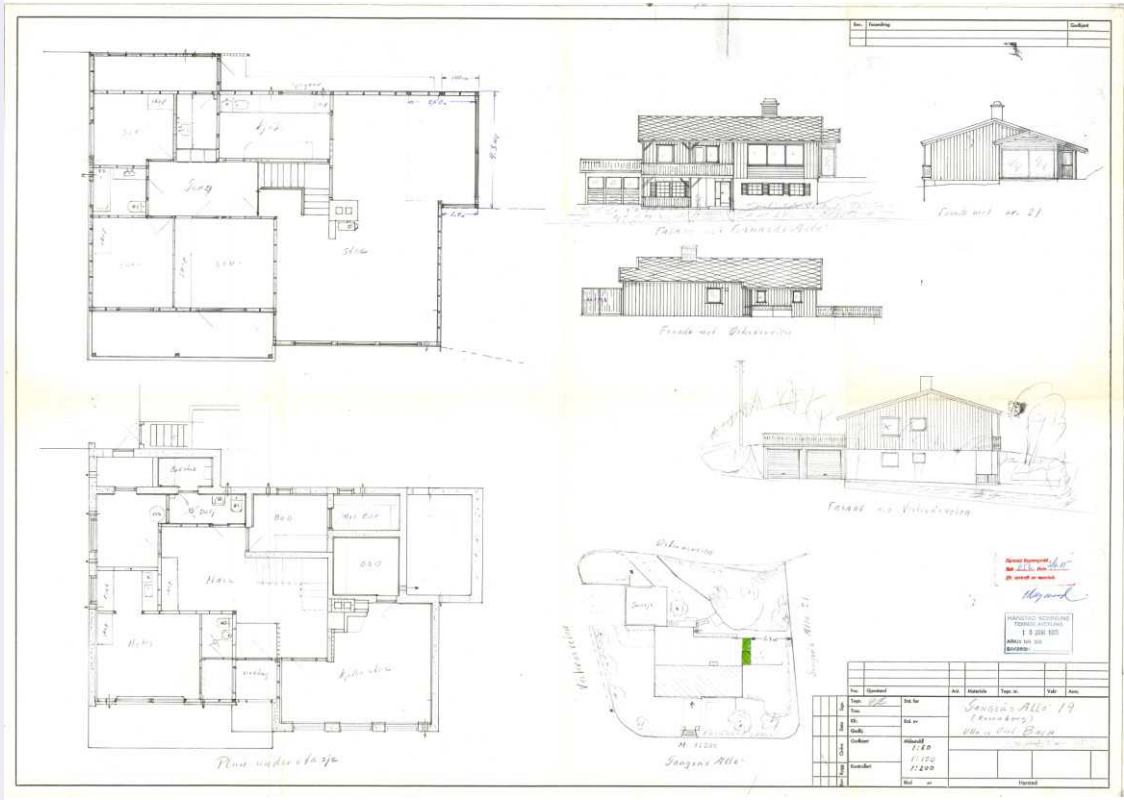
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	263,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	263,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12490321			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		143,0		143,0			
H01	1	120,0		120,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Skjema F

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.
Gangsås		56	6	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	Våningshus	19/5-70		248/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Eiel Bach	Torvet 2, Harstad	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Carl W Lindstrøm	Dr.gt. 2, Narvik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Halvdan Pettersen	Harstad	

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.

Div. tilfyllingsarb. mot murer og malerarb. i ustg.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 14/5-72

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

ambita

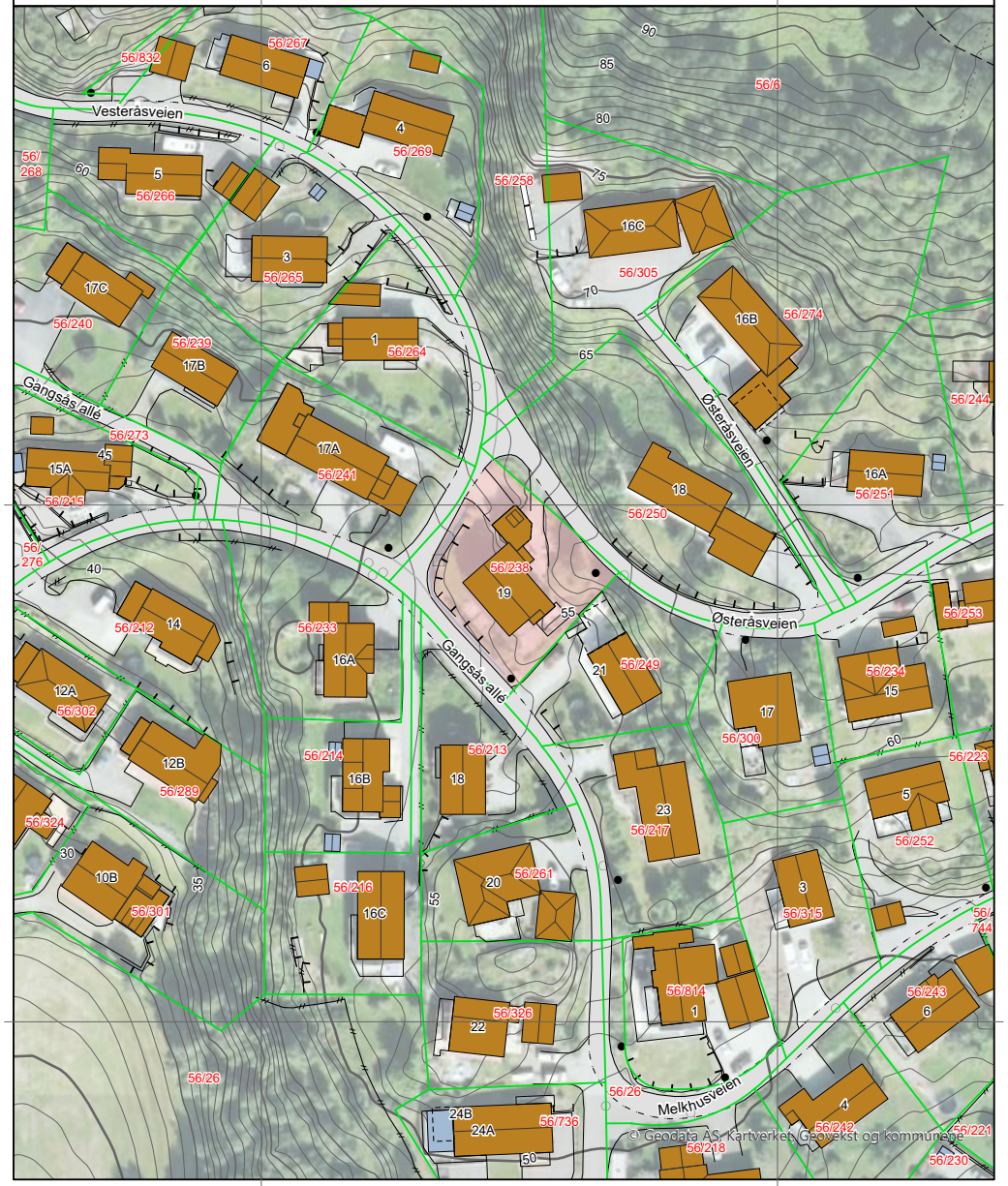
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/56/238/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.1.2026



ambita

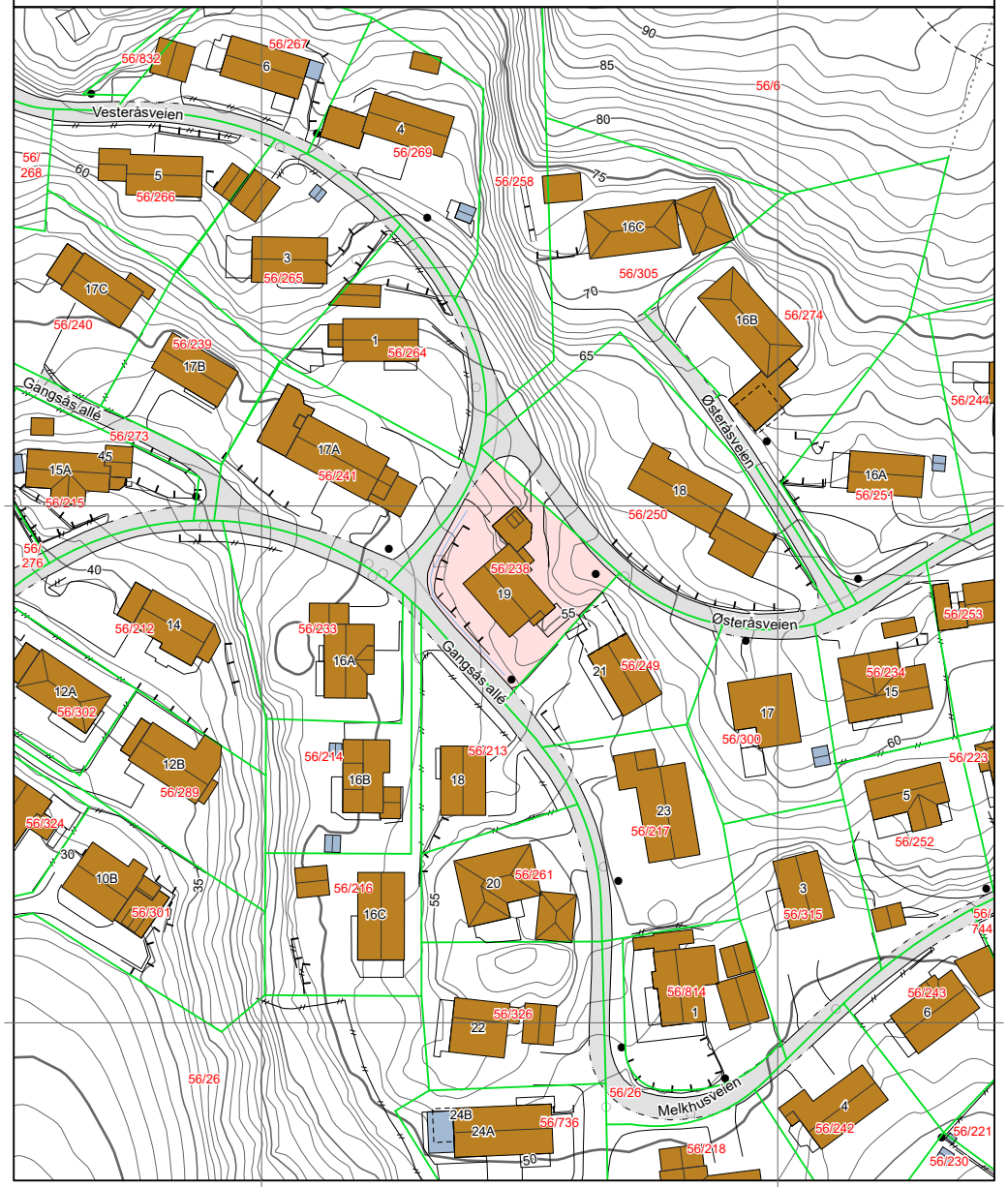
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/56/238/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

23.03.2026
Gangsås allé 19-H0101

Resultat etter brannforebyggende tiltak på enheten.

Harstad brann -og redning gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget i på din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tiltaket ikke avdekket nye avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Tidligere registrerte avvik:

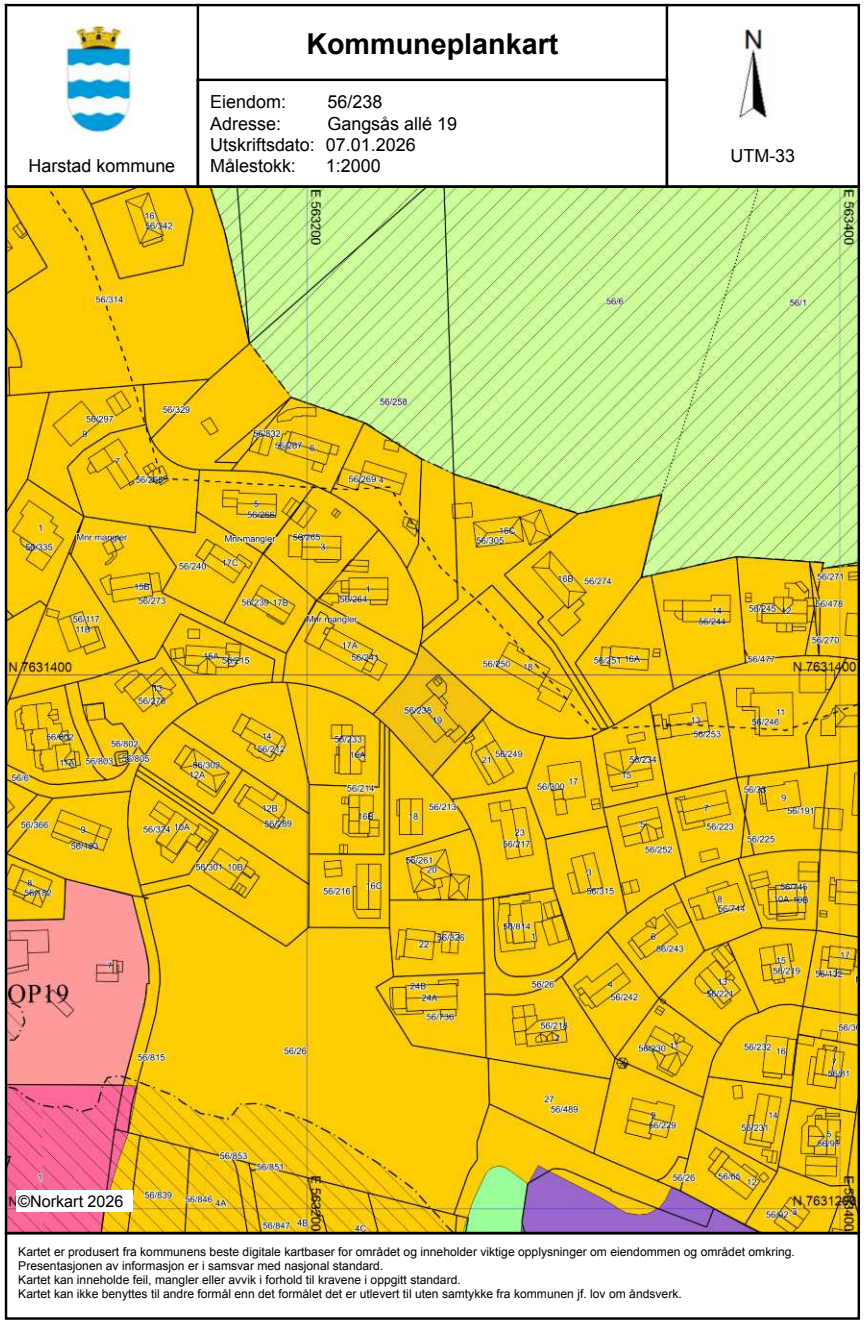
0

Denne gangs tiltak er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Harstad brann -og redning

Forebyggende avdeling



Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

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

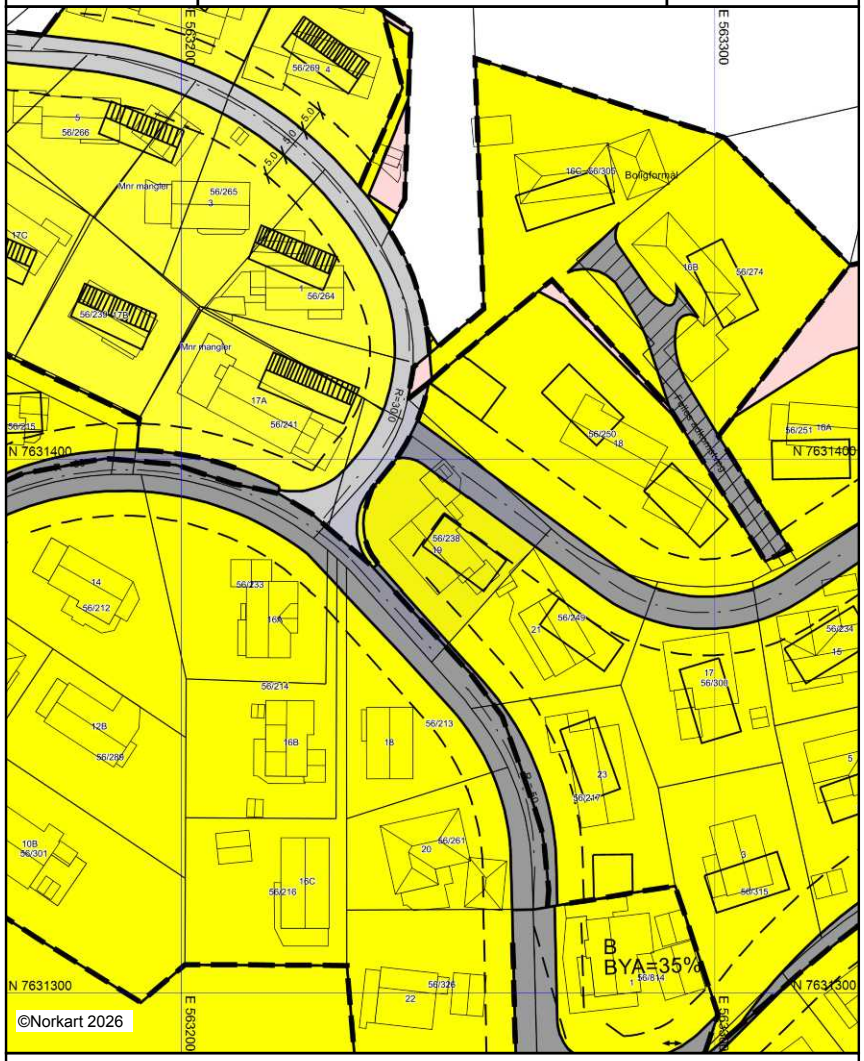
Harstad kommune

Reguleringsplankart

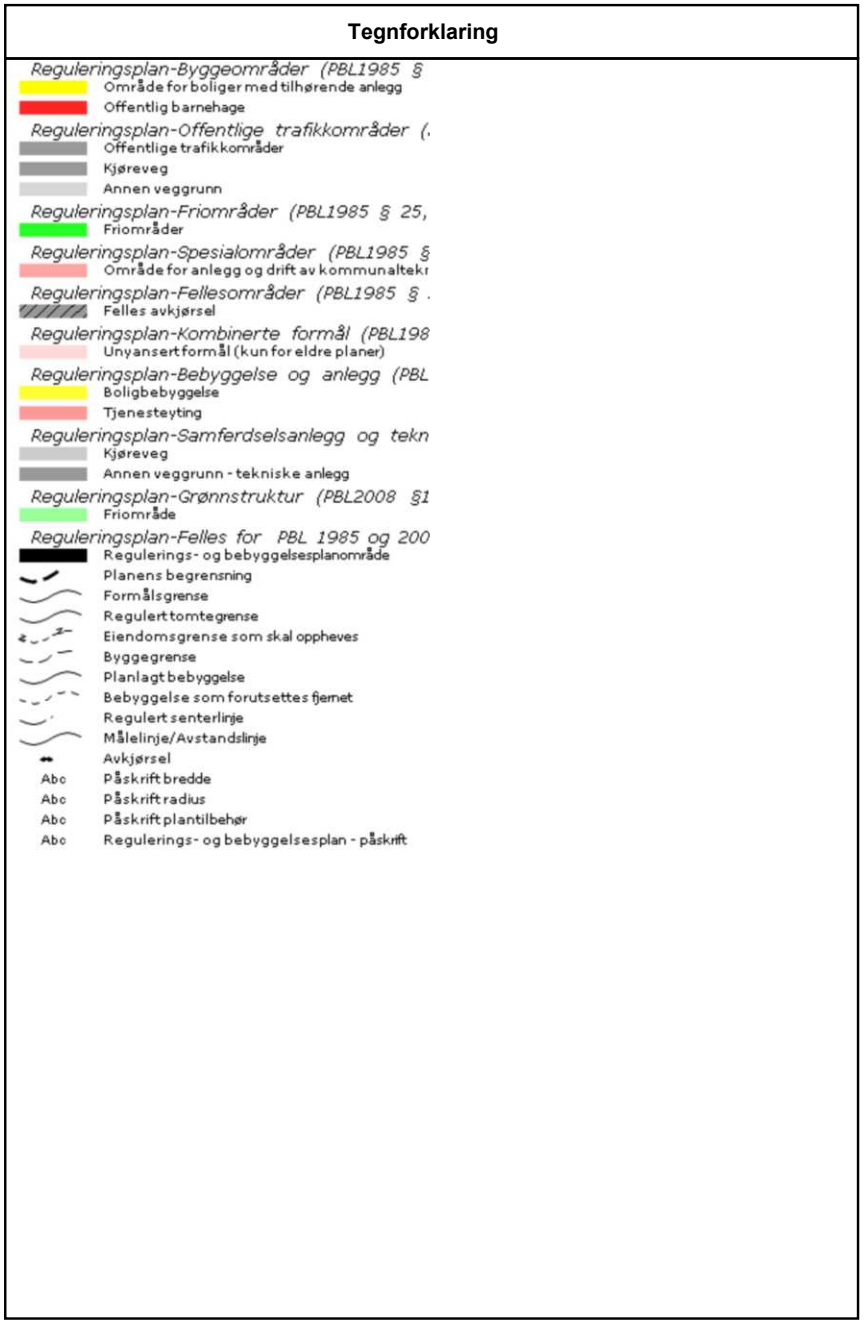
Eiendom: 56/238
Adresse: Gangsås allé 19
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

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.



Utskriftsdato: 07.01.2026

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.**	56	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gangsås allé 19, 9409 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** 1 044 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	060

Navn	DEL AV GÅRDENE GNR 56 OG 54+ENDRET REG AV TILSTØTENDE OMR.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.08.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/194/60.pdf
Delarealer	**Delareal** 202 m² **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 626 m² **Formål** Boliger
	Delareal 17 m² **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Areal for boligbebyggelse
	Delareal 82 m² **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** GATE I
Id	149
Navn	GANGSÅS II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/213/149.pdf
Delarealer	**Delareal** 116 m² **Formål** Kjørevei

TROMS FYLKE 05899 - 8.6.62
KOMM.DEP.TET 04052 14 NOV 62 D.
KOMM.DEP.TET 00113 / 1.1.62 ARKIV Nr.
KOMM.DEP.TET 03003 22 JAN 62 D.
KOMM.DEP.TET 00507 27 JAN 62 D.
KIRKEDEPTET ADM.OG ØK. AVD. Arkiv.

60.

§ 1

Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i

A. Murbebyggelse
B. Trebebyggelse
C. Industribebyggelse

A.

Murbebyggelse

§ 3

De bygninger som på planen er vist med röd farge skal [illegible] föres opp av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4

Bebyggelsen skal innredes til bebcelse, forretninger og kontorer samt til offentlige formål slik som vist på planen. De tomter som på planen er vist bebygget med forretningsbygg skal bygges i den höyde som vist i planen. Bygningsrådet kan tillate innreding av leiligheter i byggene og forövrig tillate lettere håndverksvirksomhet som etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for naboene.

§ 5

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppföres med de dimensjoner som er vist i planen.
2. Tallene på husene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehöyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjörebanen rett ut for höystliggende hushjörne, og må ikke overstige 4 m for enetasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes og 13 m for 4-etasjes bygg.
3. Fra bestemmelsene i punkt 1. og 2 kan bygningsrådet med helserådets og brannstyrets samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hver det gjör unntak fra planens byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedk. departement om endringene. Dersom bygningsrådet tillater bygninger oppfört i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes oppfört i full höyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres for full höyde. Det må sendes inn tegninger for hele det prosjekterte bygg.
4. I tilfelle bygningen overstiger 3 etasjer skal den utstyres med heis. Bygningsrådet kan meddele unntak herfra.

B.

Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningsrådet kan tillate at husene plaseres lenger inn på tomten en reguleringsplanen viser.
2. Hvor planen viser rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppfört frittliggende bygninger, når forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppföres ett dobbelthus uten brannmur, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 kvm.

64

4. Uthus og garasjer kan oppsettes med en grunnflate på inntil 25 kvm på hver tomt i boligstrøk utenfor nærvernsområdene. De skal fortrinnsvis bygges sammen med nabobygget eller komponeres sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Hvor to naboer bygger sammen kan de bygge sammen i tomtegrensen. Gesimshøyden må ikke være over 2,2m over terreng ved inngang. Takvinkel, taktekking og utv. materialer og farge skal stemmes samlet med hovedhuset.
I nærvernsstrøk kan garasjer settes opp etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Det samme gjelder industristrøk.

§ 14

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle 4 sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjönn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 15

1. Bygningene skal fortrinnsvis ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan påby felles takvinkel for bygninger til samme gate.
2. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nödvendige avstander til nabogrense. Slik plasering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 16

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsen om etasjetall og bygningsdybder når bygningene föres opp av mur eller betong.

§ 17

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for öyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19

Bygningsrådet skal så langt det er gjörlig ta skritt for å bevare verdifulle trær på de områder som legges ut til bebyggelse, slik at en kan unngå uvettig hogging av trær som kan bidra til å forskjönne bebyggelsen.

§ 20

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 21

De unntak bygningsrådet kan meddele fra ovennevnte vedtekter, må ikke bevirke at det samlede gulvareal av beboelse for hvert kvartal eller boliggruppe blir mindre enn forutsatt i planen.

§ 22

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privatrettslige servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

KIRKEDEPTET 65
ADM. BOGR. AVD.
J.nr. 00066 - 5 1961

Bebyggelsen skal være villamessig i inntil 2 fulle etasjer [illegible]
garasjer eller flöybygninger i en etasje.
På flatt terreng må gesimshöyden for 2-etasjes hus ikke overstige 7 m og mönehöyde ikke overstige 9 m, for enetasjes hus må gesimshöyden ikke overstige 4 m. Höyden til gesims og til utvendig treveggs höyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
[illegible]

§ 8

Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planene forövrig.

§ 9

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulempe for de som bor omkring. Likeledes kan tillates oppfört bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer trafikkmessige ulemper.

C.

Industriareal

§ 10

Innenfor det areal som på planen er vist med lilla farge kan oppföres bygninger for industri, fortrinsvis lettere industri. Innenfor disse områder kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11

Anleggens art og karakter samt utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen må ikke få en karakter som skjemmer ströket som helhet. Således må tomtene ikke nyttes som opplagringsplass for massegods i det fri, eller bebygges slik at det ved rök, stöy eller uestetisk eksteriör virker skjemmende.

§ 12

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plasering, höyde, konstruksjon og farge. Hvor industriareal stöter mot isolasjonsområde settes gjerdet i grensen mellom industritomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bör ha ensartet höyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gate bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D.

Fellesbestemmelser.

§ 13

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, garasjer, beplantning, törkeplasser, plass for söppelkasser o.l.
2. Forhager og gröntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke og anmeldelse. Slikt samtykke må også innhentes för anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. I tilfelle gjerde oppsettes i strök med åpen villamessig bebyggelse skal gjerde være vanlig trestakitt ikke over 70 cm högt. For rekkehusbebyggelse skal gjerde i tilfelle være flettsverksgjerde med vinkeljern i overkant. Gjerder mellom de enkelte parseller kan slöyfes.

KIRKEDEPTET
ADM. BOGR. AVD.
J.nr. 00066 - 5 1961

Ark nr 149

HARSTAD KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANGSÅS II.

Det regulerte området er vist med områdegrense på forslag til reguleringsplan for Gangsås II, datert 4/6-73. Området omfatter ca. 225 da.

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

A. Fellesbestemmelser
B. Område for boliger
C. Område for industri
D. Spesialområde
E. Trafikkområder.

A. FELLESBESTEMMELSER

1. Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange detaljplaner som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse og eventuelt hvordan det er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner.

2. Eventuelle innhengninger, forstøtningsmurer, beplantinger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelstativ og oljefat etc kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

3. Grønnfelt, forhager o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og andre verdifulle naturforhold må ikke fjernes uten bygningsrådets godkjennelse.

4. Garasjer og carporter må plasseres og utformes slik at det det oppnås god arkitektonisk virkning og sikre trafikkforhold.

5. E-verkets transformatorkiosker innpasses i bebyggelsen der de ikke medfører ulemper for omkringboende eller er til annen skade.

6. Ved siden av disse fellesbestemmelser og følgende spes. bestemmelser kommer bygningslovens og vedtekter for Harstad kommune til anvendelse.

7. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser eller mot reguleringsplanen.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

1. Boligområdene bebygges med den utnyttelsesgrad og byggehøyde (etasjetall) som er angitt ved bygningssymbol på planen.

2. Den angitte husplassering og utforming er ikke bindende. Bygningsrådet kan justere bebyggelsesplanen når konkrete byggeplaner eller særlige grunner foreligger.

3. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass eller garasjer etter de normer som til enhver tid gjelder i Harstad kommune.

C. OMRÅDE FOR INDUSTRI

1. I området vest for Merkurvegen fastlegges de endelige kailinjer i havneområdet etter detaljerte havnetekniske vurderinger og undersøkelser av bunnforhold m.v. Kailinjene innenfor området kan forandres av bygningsrådet ved mindre vesentlig reguleringsendring i samråd med havnestyret.

2. Området vest for nåværende Merkurveg kan nyttes til lettere industriell virksomhet og lager foruten de nødvendige kontorer og fellesanlegg til ovenfor nevnte virksomheter.

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

3. Området mellom den nye riksvegtrase og Rødbergvegen kan nyttes til lettere industri, lager, handel for bilfirmaer o.l. Virksomheten må være minst mulig støyende og skjemmende for omgivelsene. Arten av virksomheten skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Vegtraseene innenfor områdene kan forandres av bygningsrådet ved mindre vesentlig reguleringsendring innenfor rammen av departementets retningslinjer.

5. Det må ikke bygges nærmere gang-, og adkomstveg enn 5 m.

6. Parkeringsarealer opparbeides etter de normer som til en hver tid gjelder for Harstad kommune.

7. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgrad og maksimal byggehøyde på bygninger og konstruksjoner innenfor rammene av bygningslovens § 72. I tvilstilfelle kan bygningsrådet forelegge saken for bystyret.

D. SPESIALOMRÅDE

1. Området ved Merkurvegen skal nyttes til anlegg og drift av kloakkrenseanlegg. Anlegget må være minst mulig skjemmende for omgivelsene.

E. TRAFIKKOMRÅDER

1. De gatehøyder og stigningsforhold som er påført reguleringsplanen er ikke endelig og derfor ikke bindende for kommunens senere gateopparbeidelse.

2. Bygningsrådet skal påse at gangveg/fortau anlegges samtidig med kjørevegene.

(Reguleringsplan og reguleringsendring for Gangsås II med tilhørende reguleringsbestemmelser, K.Sak 36/74 er stadfestet av fylkesmannen 1. november 1974.)

enova

Energiattest

Adresse	
Gangsås allé 19, 9409 HARSTAD	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271349**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12490321**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **238**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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
213,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
240,55 kWh/m²	**53 401 kWh**

Gangsås allé 19, 9409 HARSTAD

Detaljering

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

Gangsås allé 19, 9409 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 24: 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 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250275 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Gangsås allé 19, 9409 Harstad.
Gnr. 56, Bnr. 238, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250275
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.03.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no