

Ansvarlig medhjelper:

Advokat Geir Olav Pedersen

Tlf: 95 46 32 26

E-post: geirolav@advokatfirmaetfinn.no

HANS EGEDES GATE 41



Prisantydning: kr 5 700 000

9406 Harstad

Enebolig med attraktiv beliggenhet sentralt i Harstad

Ta kontakt med medhjelper for visning og ytterligere informasjon

En sjelden arkitekttegnet enebolig med store muligheter — Hans Egedes gate 41, Harstad

Her presenteres en særegen og romslig enebolig i ett av Harstads mest attraktive boligstrøk. Boligen er arkitekttegnet av Nils Toft og ferdigstilt i 1968 — oppført med solide konstruksjoner, påkostede materialer, og en standard som klart plasserte den i øvre sjikt for sin tid. Med et totalt bruksareal (BRA) på hele 320 m² fordelt på to fulle etasjer, en integrert dobbelgarasje og en opparbeidet tomt på 1 320 m², byr eiendommen på en sjelden romlighet og betydelig fleksibilitet i bruk.

I 1. etasje finner man en lys og luftig stue med gulvvarme og karakteristisk spilepanel i himlingen, plassmurt teglsteinspeis, kjøkken med Miele-innredning, samt to soverom, bad og et separat toalettrom. Kjelleren rommer kjellerstue, tre soverom, hobbyrom, badstue og en rekke praktiske rom — med andre ord en fullt brukbar boenhet i underetasjen med alt man trenger for et aktivt familieliv eller mulighet for generasjonsbolig. Utendørs komplementeres boligen av en stor veranda mot hagen, skiferbelagte trapper med varmekabler og god biloppstillingsplass foran garasjen.

Dette er en eiendom for deg som ser potensialet i et solid og romslig hus med god beliggenhet, og som ønsker å sette ditt eget preg på en bolig med sjel og historie. Boligen har et vedlikeholdsetterslep, men er de senere årene oppgradert på flere punkter.

Ta kontakt for visningstidspunkt og informasjon om denne spennende eiendommen!

ANSVARLIG MEDHJELPER

Advokat Geir Olav Pedersen

Tlf: 95 46 32 26

E-post: geirolav@advokatfirmaetfinn.no

EIENDOM

Adresse: Hans Egedes gate 41, 9406 Harstad

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 58 bnr. 407

Hjemmelshavere: Astrid Jonni Norwicks arvinger

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen ligger i Hans Egedes gate på Seljestad i Harstad, med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og Harstad sentrum.

Arkitekttegnet enebolig over to etasjer med integrert dobbelgarasje, oppført i 1968 og i det vesentlige i sin originale utforming.

SALGSFORM	Tvangsoppløsning av sameie besluttet av Midtre Hålogaland tingrett.
OPPNEVNT MEDHJELPER	Advokat Geir Olav Pedersen i Advokatfirmaet FINN AS.
PRISANTYDNING	Kr 5 700 000,-
OPPGJØR	Oppgjør betales til: Medhjelper og advokat Geir Olav Pedersen, kontonummer: 4730.18.11086.
BELIGGENHET OG ADKOMST	Eiendommen ligger i Hans Egedes gate på Seljestad i Harstad, et etablert og rolig boligstrøk med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, nærbutikk og Harstad sentrum med butikker og offentlige servicetilbud. Boligen har meget fin utsikt og ligger i et barnevennlig og rolig nabolag med boliger fra samme tidsepoke. Atkomst skjer via offentlig vei.
TOMT	Tomten er på 1 320 m ² og har et slakt skrånende terreng med hage rundt boligen. Utearealet gir gode muligheter for uteopphold og hagebruk, med romslig sørvestvendt veranda i direkte tilknytning til stuen.
BEBYGGELSE	Boligen ble ferdigstilt i 1968, og mellom 1974 og 1978 ble veranda utvidet og underbygd delvis med bod, og i 1989 ble garasjen utvidet til dobbelgarasje. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligens totale bruksareal (BRA) er på 320 m² hvorav internt bruksareal (BRA-i) utgjør 276 m². Første etasje inneholder entré, forstue med gang, kjøkken, stue, garderobe, kontor/soverom, soverom med kott, toalettrom, bad og bod.

Kjelleretasjen inneholder hall med trapp, bad, badstue, kjellerstue, tre soverom, hobbyrom, gang, matkjeller/bod, toalettrom med dusj, vaskerom, entré, samt bod.

STANDARD OG TILSTAND

Boligen fremstår i all vesentlighet i sin originale utforming fra 1967/1968, og har et registrert vedlikeholdsetterslep både utvendig og innvendig.

Utvendig er veggkledning, vinduer og dører fra byggeåret og preget av alder og slitasje. Taktekking fra 2011. Verandaen har betydelig armeringskorrosjon og lekkasjer i betongdekket, og må totalrenoveres. Innvendig er overflatene generelt velfungerende, men i stor grad fra byggeåret og må påregnes oppgradert. Stuen i 1. etasje ble totalrenovert i 2012 og fremstår i vesentlig bedre stand enn øvrige rom.

Alle våtrom er fra før 1997 og tilfredsstillende ikke dagens krav til tettesjikt og våtsone. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og anbefales underlagt en utvidet el-kontroll. Innvendige vann- og avløpsrør er likeledes i det vesentlige fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kjelleren fremstår som tørr, men det er registrert noe saltutslag i vegg i en av bodene, og terrenget på baksiden faller mot boligen.

Dreneringssystemet er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tilstandsrapport fra mars 2026 vedlegges i sin helhet. Interessenter oppfordres til å lese rapporten nøye og gjøre seg kjent med samtlige tilstandsgrader og anmerkninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kopper fra byggeåret, med enkeltkomponenter byttet i senere tid. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannstanken i bod i kjelleren, og er opplyst skiftet i 2016. Avløpsrørene er i hovedsak fra

byggeåret, med hovedstamme i Soil og stedvis innvendig fordeling i plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid på både vann- og avløpsrørene er passert.

Varmtvannstank av typen OSO Hotwater 300 liter, produsert i 2022 og plassert i bod i kjeller.

Toshiba luft/luft-varmepumpe montert i første etasje, installert i 2011.

Ventilasjon via mekanisk avtrekk fra kjøkken og klaffeventiler i yttervegger. Ventilkanalen i badstuen er utført i eternitt, som kan inneholde asbest.

Elektrisk anlegg er i hovedsak fra byggeåret, men med enkelte tilleggsarbeider i ettertid. Sikringsskapet er plassert i gang i kjelleren, og de opprinnelige skrusikringene er erstattet med automatiske skrusikringer. Anlegget har 42 kurser. Boligen har innlagt fiber med Altibox. Abonnement må tegnes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 49 928 fakturert i 2025. Prognose for 2026 på kr 55 319. Dette inkluderer eiendomsskatt, avløp, vann, renovasjon og feiing.

REGULERINGSFORHOLD

Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (ID 605, ikrafttredelse 03.09.2020) regulerer eiendommen til «Bebyggelse og anlegg, nåværende» (område BA6)

Reguleringsplan *Seljestad nord* (ID 204, ikrafttredelse 24.05.1978) berører et delareal på 15 m² regulert til boligformål.

Reguleringsplan *HARSTAD SENTRUM* (ID 220-1, ikrafttredelse 01.07.1980) regulerer 1 222 m² til boligformål og 82 m² til offentlig trafikkområde.

HEFTELSE

Eiendommen selges fri for pengeheftelser med mindre annet fremgår av salgsoppgaven.

Eventuelle servitutter, bruksretter eller andre rettigheter følger eiendommen.

Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og offentligrettslige forhold.

Se vedlagte grunnbok for en fullstendig oversikt over tinglyste heftelser, rettigheter og forpliktelser på eiendommen.

OMKOSTNINGER FOR KJØPER

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum), tinglysingsgebyr for skjøte og pantobligasjon (kr 545 per dokument) og eventuelle andre omkostninger.

MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers vederlag beregnes i henhold til fastsatte satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg kommer særskilt oppgjørshonorar.

OVERTAKELSE

Eiendommen overtas som fremvist, men innbo/løsøre og en del fastmontert utstyr følger ikke med. Oversikt blir tilgjengelig ved visning.

SÆRLIG OM TVANGOPPLØSNINGSSALG

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24 andre ledd og §§ 11-39 til 11-41.

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

FEIL OG MANGLER

Medhjelper kjenner ikke til feil/mangler utover det som fremgår av salgsoppgaven og vedlagte rapporter. Mangelsinnsigelser kan kun gjøres gjeldende dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet og må leses nøye av alle interessenter. Nedenfor følger en oppsummering av de vesentligste avvikene:

TG3 – store eller alvorlige avvik:

- Veranda: Det er registrert betydelig armeringskorrosjon og lekkasjer gjennom betongdekket, og verandaen med tilhørende trapp må påregnes totalrenovert. Utvendig bod under verandaen er preget av vannlekkasjer. Den utvendige tretrappen mot veranda er gitt TG3 på grunn av råde i bærende konstruksjoner.
- Terrengforholdene på baksiden av boligen gir maksimale forhold for vanntilsig mot grunnmuren – terrenget faller mot boligen og det er registrert rennespor av vann på berget i krypkjelleren. Det er registrert saltutslag på kjellermuren i bakkant, som er en sikker indikasjon på fuktgjennomgang.
- Samtlige fire våtrom er gitt TG3. Alle er fra før 1997 og tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og våtsone. Totalreovering av samtlige våtrom anbefales.
- Pipe og ildsted er gitt TG3. Det mangler ildfast plate under feieluke og pipevanger er ikke synlige. Tilsynsrapport fra feier anbefales nærmere undersøkt.

TG2 – vesentlige avvik:

- Takteking, nedløp og beslag er fra 2011 og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, Det blir stående vann på taket etter regn på grunn av mangelfulle fallforhold, og takslukene er trolig opprinnelige.
- Veggkledning, vinduer og dører er i sin helhet fra byggeåret, stedvis tørr og sprukket kledning, punkterte glassruter og råde i terskel ved dør til utvendig bod.
- Drenering er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det gjøres oppmerksom på at

det er nedgravd bølgeeternitt langs kjellermuren som kan inneholde asbest.

- Innvendige vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Det elektriske anlegget er i det vesentlige fra byggeåret. Utvidet el-kontroll anbefales. Det er videre registrert synlige kabler på utsiden av boligen som ikke er fagmessig avsluttet.

Lovlighet og øvrige merknader:

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.
- Det er registrert åpenbare ulovligheter i form av mangelfulle lysforhold i kjellerstuen og i soverom i kjeller som følge av veranda over vinduene, samt at glassflaten i stuen er for liten i forhold til rommets areal.
- Det er registrert at deler av garasjen og ventilkanalen i badstuen er kledd med eternittplater, som kan inneholde asbest, samt nedgravd bølgeeternitt langs kjellermuren.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger merknad fra branntilsyn om innbygging av pipe.
- Det foreligger vedtak fra EL-tilsyn med utsatt frist til 1. januar 2027

BUDGIVNING

Alle bud må gis skriftlig på vedlagt budskjema og være bindende i minst seks uker. Budet må inneholde en finansieringsplan.

BETALINGSFRIST

Kjøpesum med omkostninger skal være innbetalt innen tre måneder fra medhjelper legger frem budet for rettighetshavere og tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket betaling løper rente på 6 % p.a. i den mellomliggende perioden.

DIVERSE

Eiendommen selges som ledd i tvangsoppløsning av et sameie i uskiftet dødsbo. Det gjøres oppmerksom på at avdødes arvinger har

fortrinnsrett til å få eget bud godtatt fremfor et likt bud fra en tredjemann. Per dato for denne salgsoppgaven er det ikke fremkommet noe som tyder på at noen av arvingene ønsker å benytte seg av en slik rett.

NB. VIKTIG INFORMASJON OM EVENTUELT KJØP AV DENNE BOLIGEN

Denne eiendommen er i sameie som tvangoppløses. Slik tvangsoppløsningssalg skjer i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg. Kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, og tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg.

Budskjema må leses grundig før utfylling og oversendelse til medhjelper. Det vises for øvrig til *Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper* som er vedlagt salgsoppgaven. Hvis noe er uklart, kan medhjelper kontaktes. Det understrekes at advokat Geir Olav Pedersen er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og at han ikke opptrer som vanlig eiendomsmegler.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalget.

VEDLEGG

- Bilder
- Tilstandsrapport
- Meglerpakke
- Grunnbokutskrift
- Budskjema
- Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 annen del
- Medhjelperforskriften
- Infoskriv *Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper*

Kontakt medhjelper ved spørsmål eller uklarheter.



Sydvendt veranda med utsikt mot Harstadbotn, med gode solforhold





Uteområde





Romslig dobbeltgarasje





Inngangsparti med adkomst til soverom mot nord og syd, samt trapp til underetasje. Bildet under viser garderobe, inngang soverom mot syd og bod i entré.





Forstue med adkomst til toalettrom, bad, trappenedgang, stue og soverom. Bildet under er fra soverom mot syd.





Soverom med kott, mot nord i hovedetasje.





Kjøkken med utsikt mot syd, god plass til spisebord. Inngang til stue/spisestue.





Spisestue utenfor kjøkken, med overgang til hovedstue. Lampetter og taklampe vil bli fjernet før overtakelse.





Nydelig peis og romslig hovedstue. Lampetter vil bli fjernet før overtagelse.





Bad i hovedetasje, med dusjsnisje og badekar.





Trappenedgang til hall i underetasje, med inngang til bod/hobbyrom, badstue med bad, kjellerstue og gang til boder, vaskerom m.m. Bildet under viser badstue.





Kjellerstue med inngang til 3 soverom.





To av 3 tilnærmet like soverom i underetasje.





Bildet over til venstre viser toalettrom i hovedetasje. Bildet til høyre viser toalettrom med dusj ved vaskerommet i underetasjen. Bildet under viser vaskerommet.

