

Velkommen til

Heggen alle 82, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heggen alle 82
9407 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	228 / 186 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler1 v/megler Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Heggen Alle 82 - en romslig enebolig over to plan med dobbelgarasje.

Dette er en velholdt familiebolig med sentral beliggenhet og kort vei til de fleste fasiliteter som skole, barnehage, sentrum m.m.
Det å kunne bo innenfor bomringen med nærhet til det meste Harstad har å by på, er luksus i en travel hverdag.
Det å ha muligheten til å kunne gå, enten man skal på jobb, til byen, ut å spise, på kino, møte venner eller handle, samt at man ikke trenger å kjøre barna til skole, alle aktiviteter hele tiden, men at de kan gå, sykle etc. er også veldig deilig

Boligen er innholdsrik, holder normal standard og har vært jevnlig oppgradert gjennom årene. Boligen var opprinnelig godkjent med egen utleiedel, men denne er endret og tatt i bruk av hoveddelen i dag.

Eiendommen ligger meget fint til, tilbaketrukket med grense til friareal, og her får man veldig gode sol- og utsiktsforhold., samt dobbelgarasje med elbillader.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heggen alle 82, 9407 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 58, Bnr. 350, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 115 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 100 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 101 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 35 884,- pr. år 2025
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: 186 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 50 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Elbillader er montert i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 911 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Drenering fra byggeår. Grunnmur er med Leca. Utvendig pusset. Det er forstøtningsmur på nedsiden murt opp i naturstein.

Tomten er pent opparbeidet gjennom årene og består av gressplen, div. beplantning (rips og solbærtre som bærer mye bær til sylting og safting for de som liker det), murt utepeis, støttemurer, utvendige trapper m/varme m.m. Tomten ligger i skrånende terreng. Parkering for eiendommen er på nedsiden ved hovedvei. Her er det også oppført en frittstående dobbelgarasje,

Byggeår
1976 for enebolig ifølge kommunen. 1978 for garasje i følge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 98 m²: Stue, kjøkken, gang m/trapp, 3 soverom og bad.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 88 m²: Vindfang, hall m/trapp, 2 bad, kjellerstue, soverom, vaskerom og 3 boder.

I tillegg medfølger dobbelgarasje på 42 m²

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I underetasjen gjelder dette:
- Soverom etablert i arbeidsrom.
- Vaskerom utvidet på bekostning av en bod (søknadspliktig).
- Klesbod åpnet opp under trapp (søknadspliktig).
- Badstu fjernet til fordel for bod (søknadspliktig).
- Et bad utvidet på bekostning av bod (søknadspliktig).
- Tekjøkken fjernet til fordel for bod (søknadspliktig).
- Stue utvidet på bekostning av et soverom.
- Utebod oppført (søknadspliktig).
- Vegg mellom hovedbolig og utleiedel er fjernet, og leiearealet benyttes som egen bolig (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Vindfang fjernet

- Bad utvidet (søknadspliktig).
- Trapp flyttet.
- Terrasse utvidet (søknadspliktig).

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

Standard
Boligen fremstår velholdt, og er normalt vedlikeholdt ut i fra alder.

Kjøkken:
Kjøkken er av merke JKE fra 1992. Innredning har trefargede fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Det er skiftet benkeplate på kjøkkenet de senere år. Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk. Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkken har nyere skråstilt ventilator med avtrekk via tak.

Bad, 1. etasje:
Gulv med keramiske fliser og varmekabler. Vegger med baderomsplater og malt smartpanel i himling. Plastsluk ved badekar.
Ukjent type membran/tettesjikt. Badet inneholder baderomsinnredning med 2 stk servanter, veggmontert toalett og badekar. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Bad, U. etasje:
Gulv med keramiske fliser og varmekabler. Limte våtromsplater av type Aquatile på vegg, og trepanel i himling. Plastsluk under kabinett.
Badet inneholder baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Bryterstyrt avtrekksvifte.

Bad 2, U. etasje:
Opprinnelig bad/dusjrom fra byggeår. Rommet har ikke vært i bruk på mange år som våtrom.

Vaskerom:
Keramiske fliser med varmekabler på gulv. Malte overflater på trepanel og brystningsplater på vegger. Malte himlingsplater. Plastsluk i gulv.
Ukjent membran/tettesjikt. Skyllekar av stål, samt skapinnredning med benkeplate.

Innvendige overflater:
Boligen har innvendige overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid. I stue/kjøkken/gang i hovedetasje ble overflatene skiftet ut i 2022, ifb. med elektrisk oppgradering. Det er lagt varmekabler og fliser i hall i underetasje. Innvendig malt tretrapp mellom 1-etasje og underetasje. Boligen har tredører innvendig i malt eller lakkert utførelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er med trebjelkelag. Underetasje har støpt betonggulv.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår kledd med teglstein. I kjellerstue er det en murt peis med innebygget vedovn.

Rom Under Terreng:
Noen rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, der disse er utforet og platekledd på innsiden. Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. En del av dette er utskiftet henholdsvis i 2003, 2010 og 2011. Det er påvist noen rør som trolig er fra byggeåret. Innvendig stoppekran befinner seg på vaskerom i underetasje.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. En del rør som ble observert er fra byggeåret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller klaffventiler på yttervegg. Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.

Andre VVS-installasjoner:
Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2012.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2010, plassert på vaskerom i underetasjen. Bereder har et volum på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Det er 2 stk sikringsskap i boligen. Skap i hovedetasjen har ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. I underetasje er det et mindre skap/tavle med 4-5 kurser. Det er montert Altibox i boligen. Eiere opplyser at det utvendig er varmekabler i trappen opp til huset, dette styres via bryter i garasjen.

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

TG2 – Utvendig:
- Pipe- og luftebeslag: Beslag på tak har noe rust. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Veggkonstruksjon: Aldersmessig vurdering.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Vinduer: Det er påvist noe treghet i åpne/lukkemekanismer. Karmer med værslitasje.
- Dører: Balkongdør på soverom betegnes som slitt, det er indikasjon på punktert glass. Hovedinngangsdør er montert lavt i forhold til det utvendige terrenget. Begge ytterdører i underetasje mangler beslag under terskel.
- Balkonger og terrasser: Balkong utenfor soverom har skjevheter både i rekkverk og gulv. Rekkverk på konstruksjonene er målt til 90 cm som er tidligere krav. Dagens krav er 100 cm.
- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplast mot muren mangler klemlist på oversiden.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist enkelte riss/sprekker på utside av grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er foretatt branntilsyn på fyringsanlegget i 2023.
I.h.t Harstad Kommune er det gitt avvik på anlegget p.g.a manglende
feiing siden 2014. Dette er opplyst å skyldes at takstige ikke er godkjent som adkomst for feier.
- Rom Under Terreng: Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i bod mot nord/vest. Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget. Måling viste en forhøyning på 21.2 vektprosent i utforing som ligger mot muren.
- Innvendige trapper: Trappen har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter. Det mangler håndløper på vegg. Det er målt for store lysåpninger mellom trappetrinn og i rekkverk.
- Bad, 1. etg: Baderomsplater fremstår ikke fagmessig montert. Det er delvis manglende sokkellister som skal tilhøre platene i overgang gulv/vegg. Ufagmessig utførelse av silikon/tetningsmasse. Gulv har ikke fall mot sluk og er tilnærmet flatt. Det er målt et fall på ca 2 mm mellom dørterskel og sluk. Det er registrert flere gulvflis med dårlig limkontakt (bom) og sprekker i fugemassen. Det kan ses spor av membran i sluket, men utførelse med eventuell klemring var ikke mulig å se. Membranen/tettesjiktet er vurdert pga. manglende dokumentasjon på utførelsen. Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett. Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.
- Bad, U. etg: Aquatile plater er ikke godkjent til bruk i våtsone, såfremt det er montert membran på bakside. Det er påvist noen fliser med bom (dårlig limkontakt). Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 1-1.5 cm mellom dørterskel og sluk. Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett. Det mangler tilluftsspalte i rommet.
- Vaskerom: Materiale på vegger regnes som uegnet ved at dette ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet i våtrom. Det er ikke våtromsløsning i overgang gulv/vegg. Det er registrert bom i enkelte gulvflis, samt noe oppsprekking i fugemasse. Fallforhold mot sluk er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke mulig å fastslå at gulvet har membran. Innredning er noe slitt i overflater og mekanismer.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken: Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.
Det er et knekt innretning på strykebrett som er integrert i innredningen.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Andre VVS-installasjoner: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Taktekking: Det er påvist en mindre lekkasje i taktekket.
- Forstøtningsmurer: Støttemur har en skjevhet pga. jordtrykk, og det er vurdert som risiko for at denne kan falle ut.

TG3 – Innvendig:
- Bad, U. etg: Sluket er ikke gjort tilgjengelig foran befaringen.
- Bad 2. U. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det er påvist noen utette kabelgjennomføringer i skap. El-kontroll anbefales.
NB! Selger opplyser om følgende:
Det har vært EL-kontroll den 17 mars 2025, og påpekte avvik blir fikset av Haneseth.
Selger informerer om følgende: Nye skum brannslukningsapparat. Ett i 1. etasje og ett i underetasje. Brannvarslere er montert i henhold til krav. Skiftet termostat på badet nede. Han kommer tilbake og skal skifte taklamper på ett soverom nede og ett oppe. I peisestua skal han skifte stikkkontakt til 4 kontakter der inntak for Altiboks er, Dette for å unngå skøyteledninger, samt ordne utette

kabelgjennomføringer i sikringsskapet. Har skiftet en del i varmvannsberederen, satt inn ny hovedsikring i sikringsboks og ny jordfeilbryter i det lille sikringskapet. Koblet komfyrvakten. Alt vil det foreligge dokumentasjon på.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: I 2024 rant vannet i badekaret over og det ble noe lekkasje ned gjennom ventil i taket på bad i etasjen under. Ikke andre tiltak enn at det ble tørket opp. i 1992 var det vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet til tak i peisestua. Gulvplatene på kjøkkenet ble tatt opp. Ingen synlig rest av vann. Lagt nye gulvplater på hele kjøkkenet og montert nytt kjøkken.

Pkt. 2: Diverse rørarbeid på bad i underetasje i 2003, som kobling av nytt toalett, servant og dusj. Skiftet varmtvannstank i 2010. Ny oppvaskkumme på kjøkkenet i 2021. Arbeider utført av faglærte. Ufaglært har lagt nye overflater på bad i underetasje i 2003. Varmekabler utført av faglært.

Pkt. 5: Faglært har skiftet alle vinduer i stue, skyvedør i ste, vindu på kjøkken og to soverom i 1. etasje. Skiftet glass i vindu trappeoppgang i 2022. Skiftet et vindu på et soverom ved hjelp av snekkerkyndig mann. Ny takshingel lagt i 2011 av ufaglært.

Pkt. 7: Skiftet kledning på gelender på altan i front, og veranda utenfor stue. Satte opp ny skjermvegg utenfor stue. La delvis nytt dekke på veranda. "Kledde inn" under veranda i 2023. Beiset verandadekke, satte opp utebod foran kjellerdør, ferdigstilte takshingel før salg og tok opp skifer foran inngang og la de på nytt i 2024. Påstartet arbeid med å legge impregnert tre over gammel stentrapp. Ikke ferdigstilt.

Pkt. 13: Noe skjeggkre i kjelleretasje. Kjøpt Lokkemiddel/åte til skjeggkre, samt limfeller i 2024.

Pkt. 19: 2023: Defekt bakstykke i peis. Pålegg fra brannvesenet om å skifte platen. 2024: Pålegg fra feier om å skifte takstige. De feier ikke før ny stige er på plass. Vangen ble kontaktet høsten 2024. Kunne ikke levere takstige da på grunn av stor pågang. Har gjort avtale nå om levering i vår 2025, så snart det er isfritt på taket. Kjøpt ny brennplate fra Nordpeis. Montert i henhold til beskrivelse. Sendt tilbakemelding til brannvesenet om utført arbeid. Bruker ikke peisen så lenge pipen ikke er feiet, jfr. krav om ny takstige ovenfor.

Pkt. 20: Murt opp peis i teglstein i peisestuen i 2002. Godkjent av brannvesenet. Murt utepeis. Husker ikke eksakt årstall, men det var i begynnelsen på 2000-tallet.

Pkt. 22: Ved innsetting av nye vinduer i stuen 2021, ble det oppdaget en svidd stikkontakt. Elektriker kom umiddelbart og kuttet strømmen til kontakt som en øyeblikkelig hjelp handling. Hendelsen utløste renovering av det elektriske anlegget i stuen i 2022.

Opplevde plutselig blinkende lys inne i huset 2024. Strømmen gikk. Kontaktet Nordkraft. De fant problem med utvendig kabel nede i stolpe, Siste arbeid ble utført i januar 2025. Ingen feil i egne kabler.
Foreligger ingen skriftlig tilbakemelding fra Polarkraft.

Pkt. 23: Diverse el-arbeider gjennomført mellom 1993- dags dato. Se spesifikasjoner i egenerklæringen.

Pkt. 26: Satt opp uthus/tilbygg 3-4 kvadrat foran kjellerinngang
Sendt melding via mail om tiltaket skulle godkjennes . Vi fikk aldri svar. Vi legger til grunn at det ikke skulle godkjennes. Stuen og gang i hovedetasjen er totalrenovert i 2022, med nye vinduer, verandadør, ny isolasjon og veggplater. Nye vinduer satt inn på kjøkken og tre soverom. Kjøkkenfornyer i 2022.

Pkt. 27: Tidligere leilighet i underetasje ble en del av vårt bruksområde i 1993. Åpnet murvegg mellom hovedkjeller og leilighet og inngang til leilighet ble vår hovedinngang. Satt inn ny trapp opp til første etasje. Disse endringene ble gjort i samråd med Mesterhus som i sin tid bygde
huset vårt. De satte også opp den nye trappen. Lagt panel i taket i peisestue og hall.

Pkt. 32: Eiendommen radonmålt i 2017.

Pkt. 37: Fukt. Det er flatt tak med gress over. Har hatt planer om å legge vanlig tak over.

Pkt. 38: Lagt varmekabler i trappene opp til huset samt automatisk av/på utelys ved trappen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekke består av pappshingel. Dette er opplyst montert nytt i 2011 ovenpå den opprinnelige pappshingelen. Taket var snødekt på befaringen og er kontrollert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av stål. Disse er opplyst skiftet samtidig med nytt taktekke i 2011. Kontroll er utført fra bakkenivå og gjelder alder.

Pipe- og luftebeslag:
Pipe- og luftebeslag av stål fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Stående kledning utvendig.

Takkonstruksjon/Loft:
Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Undertak består av taktro av tre.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass. I hovedetasjen er alle vindu unntatt på badet skiftet i perioden 2020- 2024. Vindu i kjellerstue er fra 2003. Noen vindu i boligen er fra byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdør i underetasje er fra 2003. I 1. etasje er det skiftet balkongdør i 2022 i stuen. Balkongdør på soverom er fra byggeår. Ytterdør ved vaskerom er skiftet tilbake i tid.

Balkonger og terrasser:
Balkong utenfor soverom i 1. etasje. Konstruksjonen har utkraget bjelkelag. Impregnerte terrassedekke. Rekkverk med stående, malte kledningsbord. Utenfor stue i 1. etasje er det veranda med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke. Rekkverk med stående, malte kledningsbord. Det er også terrasse ved bakkenivå på oversiden, denne var delvis snødekt på befaringen.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong på nedside av huset. Trappen var delvis snødekt på befaringen og ikke videre vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser når konstruksjonen er snøfri.

Andre utvendige forhold:
Eiere har satt opp en bod/takoverbygg utenfor kjellerdør. Denne er ikke videre vurdert. Det er gjenstående arbeid med maling og pappshingel.

Garasje:
Bygningen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Flat takkonstruksjon med ukjent taktekking. Innvendig i garasje er det støpt betonggulv. Garasje har 2 stk. leddporter av tre. Det er montert ny elbillader i garasjen i 2024.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Øvre Seljestad.
Det er meget pen utsikt og gode solforhold på eiendommen.

Det å kunne bo innenfor bomringen med nærhet til det meste Harstad har å by på, er luksus i en travel hverdag

For her bor man virkelig med nærhet og gåavstand til alt man trenger i hverdagen!

Fordeler med å bo på Seljestad er mange, men her er noen stikkord:
St Olavs gate er opprustet, og har fått fortau
Mange barnehager i dette området,
Barne- og ungdomsskole på Seljestad,
Heggen vgs., (planlagt ny vgs i sentrums området),
Div matbutikker - også søndagsåpne,
Legesenter,
Sykehjem og omsorgsboliger,
Treningssenter,
UNN sykehus,
Equinors kontor,
Div. kiosker,
Frisører,
Div. forskjellige butikker,
Bensinstasjoner,
Idrettsanlegg,

Sentrum med alle dens offentlige- og private servicetilbud og aktiviteter i gåavstand
Sjøkanten senter og Amfi på Kanebogen,
Båthavna
og ikke minst de fantastiske turområdene i alle retninger.

Etter at tunnelen åpnet, så har trafikken på St Olavs gt og Seljestadveien blitt redusert.

Gode bussforbindelser er også en stor fordel.

Men det å bare kunne gå, enten man skal på jobb, til byen, ut å spise, på kino, møte venner eller handle, samt kunne gå hjem igjen - ikke være avhengig av bil.

Det at man ikke trenger å kjøre barna til alle aktiviteter hele tiden, men at de kan gå, sykle etc. er også veldig deilig.
Det er rett og slett utrolig flott å kunne bo med disse mulighetene!

Avstander:
- Sletta barnehage 500 m
- Seljestad barne- og ungdomsskole 200-350 m
- Heggen VG. skole 1 km
- Unn, Avd. Harstad 1.5 km
- Sjøkanten senter 1.4 km
- Extra Seljestad 400 m
- Harstad sentrum 1.7 km

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.01.1976, 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.

Garasje:
Det foreligger godkjente tegninger datert 09.06.1978.
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.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2017 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina med planID 144, datert 16.09.1974. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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 954 431,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 817 722,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Lorentz Hugo Nergård

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3260
Dato: 30.12.1958
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3261
Dato: 30.12.1958
Bestemmelse om veg

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 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-03-2025 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 12.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.02.2025
Energiattest, datert 04.03.2025
Bygningstegninger, datert 05.09.1975
Tegninger på garasjen, datert 09.06.1978
Midlertidig brukstillatelse, datert 30.01.1976
Matrikkelrapport, datert 11.02.2025
Grunnkart, datert 11.02.2025
Kommuneplan, datert 11.02.2025
Reguleringsplan, datert 11.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 02.12.1975
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



























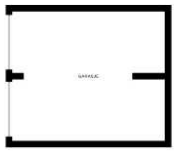




Plantegning







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.

HEGGEN ALLE 82

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Seljestad skole Totalt 12 ulike linjer	**5 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**42 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 262 elever, 15 klasser	**0.1 km**
Harstad skole (1-7 kl.) 363 elever, 23 klasser	**5 min** 2.4 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	**5 min** 2.9 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 367 elever, 30 klasser	**6 min** 0.4 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**13 min** 1 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**7 min** 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

OBS Harstad	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

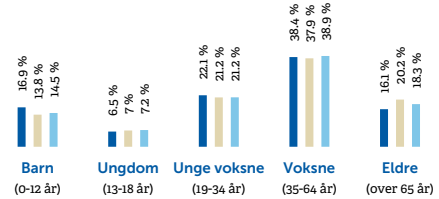
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadbotn/Øvre Seljesta...	1 877	942
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggen barnehager Avd Sletta (1-5 år) 31 barn	**8 min** 0.5 km
Heggen barnehager Avd Utsikten (1-5 ... 62 barn	**12 min** 0.9 km
Dalsletta barnehage (1-5 år) 50 barn	**15 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad	**5 min**
Rema 1000 Harstad Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

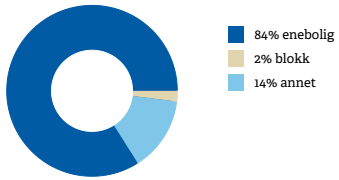
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Seljestad skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.3 km
Landsåshallen Aktivitetshall, squash	**10 min** 0.8 km
Feel24 Seljestad	**8 min**
Family Sports Club Harstad Flex	**14 min**

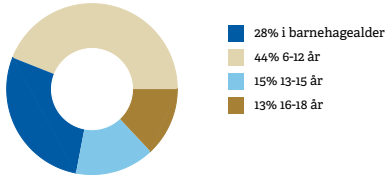
BOLIGMASSE



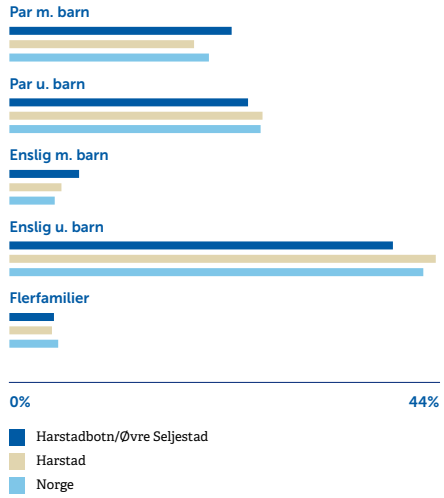
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	**18 min**
Sykehusapoteket Nord	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



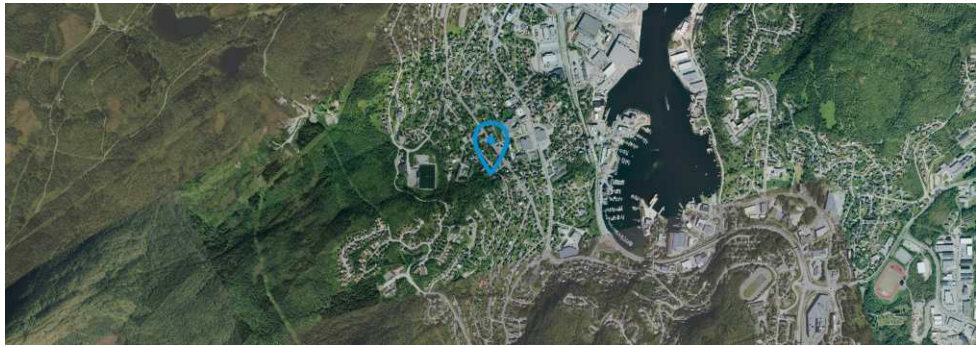
FAMILIESAMMENSETNING

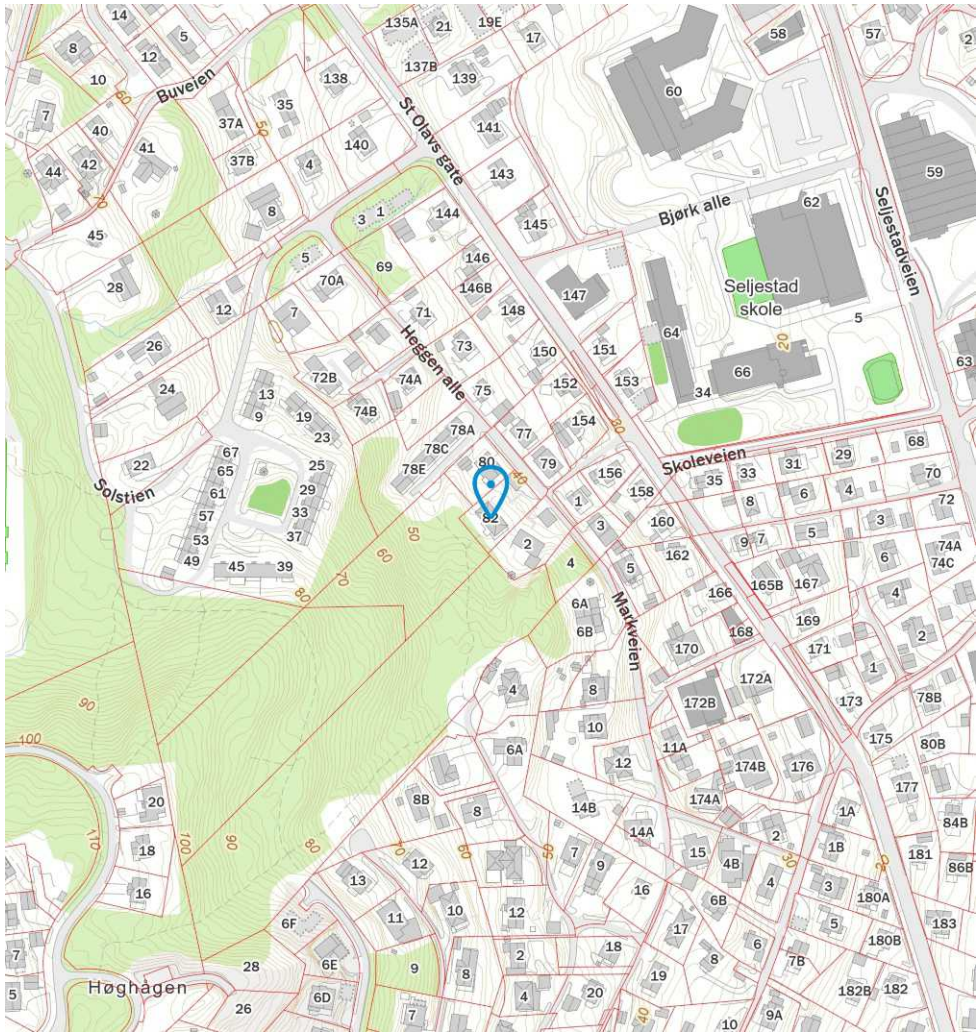


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**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 2024





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 58, bnr. 350

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1428 **Referansenummer:** WN2140

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

Jakobsen
TAKST & BYGG

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

Jakobsen Takst & Bygg

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

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



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

robert@jtob.no

928 42 296

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekke består av pappshingel.
Dette er opplyst montert nytt i 2011 ovenpå den opprinnelige pappshingelen.

Takrenner og nedløp av stål.
Disse er opplyst skiftet samtidig med nytt taktekke i 2011.
Pipe- og luftebeslag av stål fra byggeår.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Stående kledning utvendig.

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
I hovedetasjen er alle vindu unntatt på badet skiftet i perioden 2020 -2024.
Vindu i kjellerstue er fra 2003.
Noen vindu i boligen er fra byggeår.

Hovedinngangsdør i underetasje er fra 2003.
I 1. etasje er det skiftet balkongdør i 2022 i stuen.
Balkongdør på soverom er fra byggeår.
Ytterdør ved vaskerom er skiftet tilbake i tid.

Balkong utenfor soverom i 1. etasje.
Konstruksjonen har utkraget bjelkelag.
Impregnerte terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte kledningsbord.

Utenfor stue i 1. etasje er det veranda med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte kledningsbord.
Det er også terrasse ved bakkenivå på oversiden, denne var delvis snødekt på befaringen.

Utvendig trapp av betong på nedside av huset.

Eiere har satt opp en bod/takoverbygg utenfor kjellerdør.
Denne er er ikke videre vurdert.
Det er gjenstående arbeid med maling og pappshingel.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid.
I stue/kjøkken/gang i hovedetasje ble overflatene skiftet ut i 2022, ifb. med elektrisk oppgradering.
Det er lagt varmekabler og fliser i hall i underetasje.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Elementpipe fra byggeår kledd med teglstein.
I kjellerstue er det en murt peis med innebygget vedovn.

Innvendig malt tretrapp mellom 1- etasje og underetasje.

Boligen har tredører innvendig i malt eller lakkert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert omkring årstall 2011.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malt smartpanel
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk servanter, veggmontert toalett, badekar.

Bad i underetasje.
Våtrommet er oppgradert omkring årstall 2003.
Overflate vegg: Limte våtromsplater av type Aquatile
Overflate himling: Trepanel
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjkabinett.

Vaskerom med enkel utførelse fra byggeår.
Overflate vegg: Malte overflater på trepanel og bygningsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Skyllekar av stål, skapinnredning med benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er av merke JKE fra 1992.
Innredning har trefargede fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er skiftet benkeplate på kjøkkenet de senere år.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Kjøkken har nyere skråstilt ventilator med avtrekk via tak.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
En del av dette er utskiftet henholdsvis i 2003, 2010 og 2011.
Det er påvist noen rør som trolig er fra byggeåret.
Innvendig stoppekran befinner seg på vaskerom i underetasje.

Avløpsrør av plast.
En del rør som ble observert er fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller klaffventiler på yttervegg.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2012.

VV-bereder fra 2010, plassert på vaskerom i underetasjen.
Bereder har et volum på ca. 200 liter.

Det er 2 stk sikringsskap i boligen.
Skap i hovedetasjen har ca. 11 fordelingskurser med

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer.
I underetasje er det et mindre skap/tavle med 4-5 kurser.
Det er montert Altibox i boligen.
Eiere opplyser at det utvendig er varmekabler i trappen opp til huset, dette styres via bryter i garasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.

Grunnmur er med Leca.
Utvendig pusset.

Det er forstøtningsmurer på nedsiden murt opp i naturstein.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Eiere opplyser at det er lagt vannledning ned til garasjen men at denne ikke er tilkoblet vann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

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 foretatt noen endringer av planløsning i underetasje.
Ved tidligere kjøkken er det etablert en bod.
En annen bod på tegningene er i dag en del av vaskerommet.
Soverom i underetasjen er beskrevet som et arbeidsrom på tegninger. Arbeidsrom ligger under definisjonen rom godkjent for varig opphold i.h.t byggeteknisk forskrift.

Garasje

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

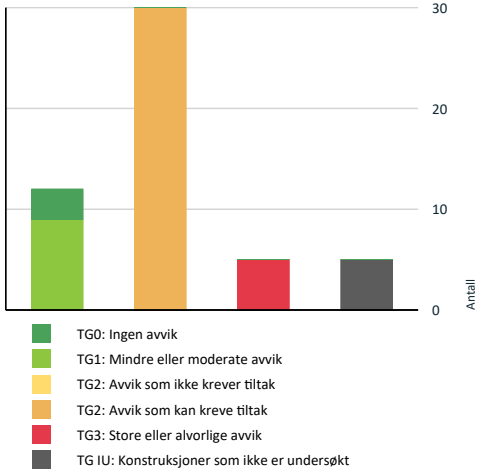
Eiere har fremvist godkjente tegninger fra kommunen, samt vedtak om byggetillatelse.

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

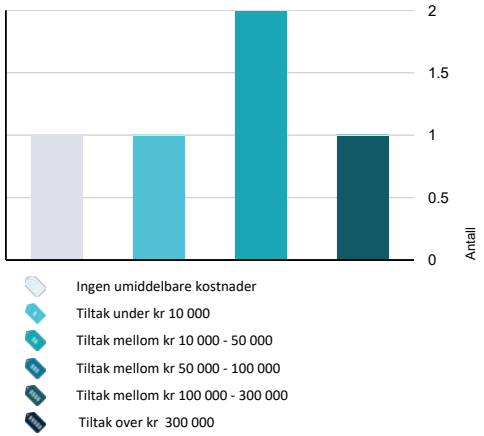
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Pipe- og luftebeslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - byggeår** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — 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 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

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.
Det er foretatt en del utskiftinger de senere år eller tilbake i tid.
Det foreligger en del dokumentasjon som er opplastet til boligmappa.no.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som følge av elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand i rapporten.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke består av pappshingel.
Dette er opplyst montert nytt i 2011 ovenpå den opprinnelige pappshingelen.
Taket var snødekt på befaringen og er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en mindre lekkasje i taktekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette ble påvist innvendig på loft (se takkonstruksjon).
Det må foretas lokal reparasjon når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Disse er opplyst skiftet samtidig med nytt taktekke i 2011.
Kontroll er utført fra bakkenivå og gjelder alder.



TG 2 Pipe- og luftebeslag

Pipe- og luftebeslag av stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslag på tak har noe rust.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll med hensyn til evt. vedlikehold.
Eier opplyser at det er montert ny takstige etter befaringen av firma Vangen AS.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Stående kledning utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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
• Tiltak:

Det ble ikke registrert skader på kledningen.
Kontroll er utført fra bakkenivå.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak består av taktro av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Dette er registrert på et lokalt sted i undertaket, omtrentlig under takstige.
Det ble målt fukt i undertaket.
Fuktskjolder er relatert til en mindre lekkasje i et konsentrert område.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres fra oversiden (se taktekke).



Fuktmåling i undertak.

TG 1 Vinduer

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
I hovedetasjen er alle vindu unntatt på badet skiftet i perioden 2020-2024.
Vindu i kjellerstue er fra 2003.



TG 2 Vinduer - byggeår

Noen vindu i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe treghet i åpne/lukkemekanismer.
Karmer med værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen ytterligere utskiftinger må etter hvert påregnes.

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

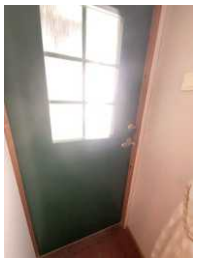
Hovedinngangsdør i underetasje er fra 2003.
I 1. etasje er det skiftet balkongdør i 2022 i stuen.
Balkongdør på soverom er fra byggeår.
Ytterdør ved vaskerom er skiftet tilbake i tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør på soverom betegnes som slitt, det er indikasjon på punktert glass.
Hovedinngangsdør er montert lavt i forhold til det utvendige terrenget.
Begge ytterdører i underetasje mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas lokale utbedringer.
Balkongdør må snart skiftes ut.



Hovedinngangsdør





Balkongdør soverom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor soverom i 1. etasje.
Konstruksjonen har utkraget bjelkelag.
Impregnerte terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte kledningsbord.

Utenfor stue i 1. etasje er det veranda med impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk med stående, malte kledningsbord.
Det er også terrasse ved bakkenivå på oversiden, denne var delvis snødekt på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong utenfor soverom har skjevheter både i rekkverk og gulv.
Rekkverk på konstruksjonene er målt til 90 cm som er tidligere krav.
Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til skjevheter på balkong anbefales nærmere undersøkt.
Noe lavere rekkverkshøyde må hensyntas ved bruk. Vurder eventuelt å øke høyden på rekkverket.

Tilstandsrapport



Balkong utenfor soverom



Veranda utenfor stue.



TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong på nedside av huset.
Trappen var delvis snødekt på befaringen og ikke videre vurdert.
Det anbefales nærmere undersøkelser når konstruksjonen er snøfri.



TG IU Andre utvendige forhold

Eiere har satt opp en bod/takoverbygg utenfor kjellerdør.
Denne er er ikke videre vurdert.
Det er gjenstående arbeid med maling og pappshingel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid.
I stue/kjøkken/gang i hovedetasje ble overflatene skiftet ut i 2022, ifb. med elektrisk oppgradering.
Det er lagt varmekabler og fliser i hall i underetasje.
Det er vurdert som normal slitasjegrad på overflater i boligen ut fra alder.
Det er ikke flyttet på innbo/tunge møbler, eventuell kjøper bør også kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.





Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.
Kontrollmåling med nivålaser viste mindre avvik under 15 mm.



TG 1 Radon

Det ble foretatt radonmåling av boligen i 2017.
Eier har fremvist radonsertifikat som viser at det er målt radonnivåer under faregrense satt av Statens Strålevern.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår kledd med teglstein.
I kjellerstue er det en murt peis med innebygget vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er foretatt branntilsyn på fyringsanlegget i 2023.
I.h.t Harstad Kommune er det gitt avvik på anlegget p.g.a manglende feiing siden 2014.
Dette er opplyst å skyldes at takstige ikke er godkjent som adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstige er montert ny av Vangen AS etter befaringen.
Eiere opplyser også at det er bestilt feiing av pipen.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Noen rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, 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 bod mot nord/vest.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling viste en forhøyning på 21.2 vektprosent i utforing som ligger mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert synlig skade i veggen.
Målt fuktnivå er imidlertid over normalverdier, det er derfor anbefalt å gjøre nærmere undersøkelser da dette kun er en stikkontroll i et lokalt område.

Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktmåling





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt 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:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å redusere lysåpninger i rekkverk/trappetrinn.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har tredører innvendig i malt eller lakkert utførelse.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er oppgradert omkring årstall 2011.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malt smartpanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater fremstår ikke fagmessig montert.
Det er delvis manglende sokkellister som skal tilhøre platene i overgang gulv/vegg.
Ufagmessig utførelse av silikon/tetningsmasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal våtrommet benyttes slik det er må det legges opp til en forsiktig bruk uten vannsøl.
Det er anbefalt å skifte platene.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv har ikke fall mot sluk og er tilnærmet flatt.
Det er målt et fall på ca 2 mm mellom dørterskel og sluk.
Det er registrert flere gulvflis med dårlig limkontakt (bom) og sprekker i fugemassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svake eller manglende fallforhold kan medføre økt risiko for at vann kan finne vei ut av rommet hvis det oppstår en lekkasje.
Sluk bør rengjøres jevnlig.
Det kan hende noen flis bør tas forsiktig opp og limes på nytt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved badekar.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ses spor av membran i sluket, men utførelse med eventuell klemring var ikke mulig å se.
Membranen/tettesjiktet er vurdert p.g.a. manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis mulig.
Eiere opplyser at det ligger membran under flisene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med 2 stk servanter, veggmontert toalett, badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett.
Dette kom som et forskriftskrav i 1997, der hensikten er å synliggjøre eventuelle innvendige lekkasjer i cisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringsspalte anbefales ettermontert.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vanlig å etablere dette ved dørterskel eller i dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen (mot vegghengt toalett).
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

Bad i underetasje.
Våtrommet er oppgradert omkring årstall 2003.
Skal rommet tilfredsstille dagens strenge våtromskrav må en helhetlig renovering snart påregnes.
Alder medfører også risiko for svekkelser.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Overflate vegg: Limte våtromsplater av type Aquatile
Overflate himling: Trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aquatile plater er ikke godkjent til bruk i våtsone, såfremt det er montert membran på bakside.
Tilstandsgrad p.g.a manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal våtrommet benyttes slik det er må det legges opp til en forsiktig bruk uten vannsøl på vegger.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

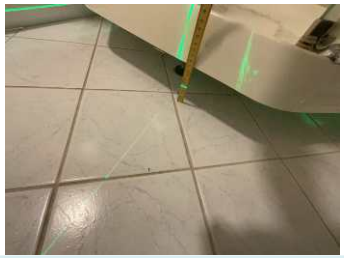
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 1-1.5 cm mellom dørterskel og sluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Det er påvist noen fliser med bom (dårlig limkontakt).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk under kabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er ikke gjort tilgjengelig foran befaringen.
Ikke tilgjengelig sluk gis TG 3 etter standard NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble valgt å ikke flytte frem kabinettet av frykt for å skade avløp som går ned i sluket.
Membran/sluk kunne ikke undersøkes og det er ikke satt noe kostnadsestimat.
Eiere opplyser at det ligger membran under flisene.
Foreta nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett.
Dette kom som et forskriftskrav i 1997, der hensikten er å synliggjøre eventuelle innvendige lekkasjer i cisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringsspalte anbefales ettermontert.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Bryterstyrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vanlig å etablere dette ved dørterskel eller i dørblad.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 > VASKEROM

Generell

Vaskerom med enkel utførelse fra byggeår.
Rommet har ikke komplett oppbygning m.h.t våtromsløsninger.
Ønsker man at rommet skal tilfredsstille dagens strenge våtromskrav må det foretas en renovering.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Malte overflater på trepanel og bygningsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Materiale på vegger regnes som uegnet ved at dette ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet i våtrom.
Det er ikke våtromsløsning i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal vaskerommet benyttes slik det er må det legges opp til en forsiktig bruk uten vannsøl på vegger.

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i enkelte gulvflis, samt noe oppsprekking i fugemasse.
Fallforhold mot sluk er vurdert som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer av fugemasse.



o

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.
Ukjent membran/tettesjikt.

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

Det er ikke mulig å fastslå at gulvet har membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon er eller foreta nærmere undersøkelser hvis mulig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Skyllekar av stål, skapinnredning med benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning er noe slitt i overflater og mekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt fuktmåling i åpning i vegg inne på vaskerommet.
Det ble ikke målt høyt fuktnivå i dette området.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Opprinnelig bad/dusjrom fra byggeår.
Rommet har ikke vært i bruk på mange år som våtrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis man ønsker å benytte rommet som et våtrom må man påregne en renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking ble det ikke oppdaget tegn til skader. Men som sagt hvis dette tas i bruk må man påregne renovering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er av merke JKE fra 1992.
Innredning har trefargede fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er skiftet benkeplate på kjøkkenet de senere år.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.
Det er et knekt innretning på strykebrett som er integrert i innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes noe vedlikehold på innredningen.



Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken har nyere skråstilt ventilator med avtrekk via tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
En del av dette er utskiftet henholdsvis i 2003, 2010 og 2011.
Det er påvist noen rør som trolig er fra byggeåret.
Innvendig stoppekran befinner seg på vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer enn halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på noe av installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
En del rør som ble observert er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer en halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller klaffventiler på yttervegg.
Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på VVS-installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpe kan ha begrenset gjenværende levetid.



TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder fra 2010, plassert på vaskerom i underetasjen.
Bereder har et volum på ca. 200 liter.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er 2 stk sikringsskap i boligen.
Skap i hovedetasjen har ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer.
I underetasje er det et mindre skap/tavle med 4-5 kurser.
Det er montert Altibox i boligen.
Eiere opplyser at det utvendig er varmekabler i trappen opp til huset, dette styres via bryter i garasjen.

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.
   2024:
   Haneseth
   Montert el lader i garasje samt nye sikringer i sikringsskapet i garasjen

   2022:
   El Jon
   Nytt ledningssystem med kontakter i stue
   Lysarmatur tak og over vask kjøkken
   Ny kontakt til kjøkkenvifte
   Vann og varme: Flyttet varmepumpe

   2011:
   El Jon
   Varmekabler og spotter, samt flytting av lyspunkt vegg på bad hovedetasje
   Montert vifte tak

   2010:
   Relakom:
   Nye automatsikringer i sikringsboks for hovedetasjen
   Varmekabler gulv vaskerom og noen nye kontakter

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Montert varmepumpe

2003:
Finner ikke kvittering på utført arbeid bad i underetasje
Lagt varmekabler, montert vifte

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   - De aller fleste
   Vi har fått privat hjelp til å skifte noen lamper i tak og en termostat på ett bad

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

   Se kommentarer ovenfor

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja. I 2021. Ble oppdaget svidd stikkkontakt i forbindelse med skifting av vindu i stue. El Jon kom på timen og kuttet strømmen til kontakten
   For øvrig var hendelsen den utløsende årsaken til at vi bestilte totalrenovering av ledningsnettet og kontakter i stuen i 2022.

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

Inntak og sikringsskap

8. 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?
   Ja

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

10. 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 påvist noen utette kabelgjennomføringer i skap som gir automatisk TG 3 i denne type rapport/standard tilstandsanalyse.
    Dette skyldes fare for brannspredning og må utbedres.
    Det har ikke vært kontroll fra DLE de senere år. Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL- installatør eller EL- takstmann.

    Kostnadsestimat gjelder kontroll med mindre utbedring.
    Eiere opplyser at Haneseth Elektro skal foreta en kontroll av anlegget den 17.03 p.g.a mulig jordingsfeil. Samtidig blir de å skifte termostaten til varmekablene på badet i underetasjen og bytter taklys på soverom i 1. etasje og underetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist utette kabelgjennomføringer i sikringsskap



TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast mot muren mangler klemlist på oversiden.
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
• Tiltak:

Dreneringen må undersøkes nærmere m.h.t funksjon. Eksempelvis med kamerakontroll.
I første rekke må grunnmursplast bør utbedres slik at denne er over bakken alle steder og har klemlist.
Det er målt noe forhøyet fukt i bod på det nordvestlige hjørnet. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes nedsatt dreneringsfunksjon (se rom underterreng).



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med Leca.
Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker på utside av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold kan påregnes.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur på nedsiden murt opp i naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemur har en skjevhet p.g.a jordtrykk, og det er vurdert som risiko for at denne kan falle ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser.
Det må trolig gjøres noen tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Fallforhold mot grunnmur var vanskelig å vurdere.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Eiere opplyser at det er lagt vannledning ned til garasjen men at denne ikke er tilkoblet vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/186 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Gang, 4 Soverom, 3 Bad, Stue, Hall m/trapp, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrlundveien 11 ,9406 HARSTAD			18-11-2024	3 950 000	**3 700 000**		3 700 000	**26 812**
	138 m²	2005	4 sov						
2	Bårnakkveien 5 ,9406 HARSTAD			27-02-2025	4 290 000	**4 200 000**		4 200 000	**25 926**
	162 m²	1967	6 sov						
3	Botnveien 9B ,9407 HARSTAD			09-10-2024	4 100 000	**3 875 000**		3 875 000	**24 219**
	160 m²	1965	5 sov						
4	Heggen alle 72A ,9407 HARSTAD			29-01-2025	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**23 618**
	152 m²	1956	3 sov						
5	Kveldroveien 33 ,9407 HARSTAD			26-10-2024	3 600 000	**3 415 000**		3 415 000	**21 344**
	160 m²	1956	3 sov						
6	St Olavs gate 110A ,9406 HARSTAD			08-01-2025	3 100 000	**2 950 000**		2 950 000	**18 323**
	161 m²	1983	2 sov						
7	Markveien 38A ,9407 HARSTAD			26-02-2025	3 900 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 453**
	212 m²	1969	3 sov						

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 (prognose for 2025)	Kr.		35 884
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**190 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 240 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

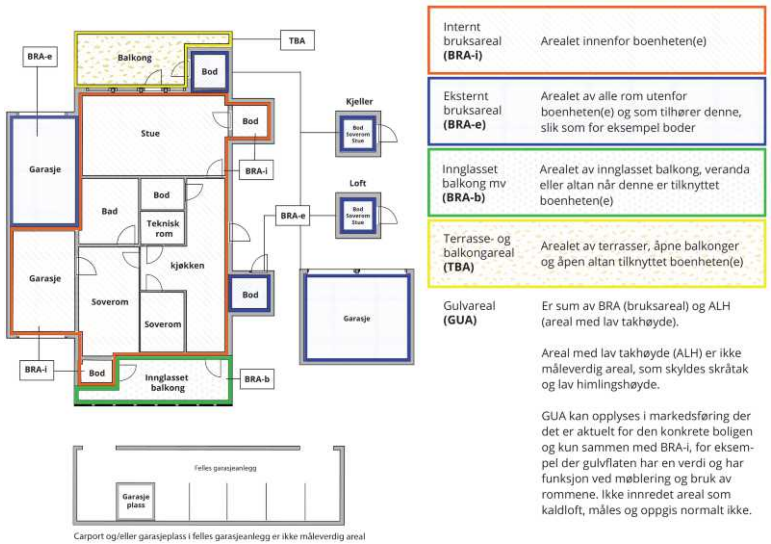
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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.

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	98			98	50
Underetasje	88			88	
SUM	**186**				**50**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue		
Underetasje	Hall m/trapp, Bad, Vindfang, Kjellerstue, Soverom, Vaskerom, Bad 2, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Terrasse/balkonger er definert som åpent areal (TBA), disse var noe vanskelig å måle grunnet snødekke på oversiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt noen endringer av planløsning i underetasje. Ved tidligere kjøkken er det etablert en bod.
En annen bod på tegningene er i dag en del av vaskerommet.
Soverom i underetasjen er beskrevet som et arbeidsrom på tegninger. Arbeidsrom ligger under definisjonen rom godkjent for varig opphold i.h.t byggeteknisk forskrift.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

2021/2022: Totalrenovering stue. Dokumentasjon legges frem på befaring
Harstad bygg:
-Ny isolasjon/plast vegger
-Nye takplater
-Ny kledning vegg: Plater som er malt og ferdigmalte veggplater

2021
Glassmester Martinsen: Nye vinduer stue og to soverom og kjøkken
Ny skyvedør stue

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:
Eiere har fremvist godkjente tegninger fra kommunen, samt vedtak om byggetillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert ny elbil-lader i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Lorentz Hugo Nergård	Kunde
	Aud Nergård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	58	350		0	911.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggen alle 82

Hjemmelshaver
Nergård Lorentz Hugo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Heggen, Harstad Kommune.
Sentral beliggenhet i forhold til skole, barnehage, sentrum med butikker m.m.
Det er meget pen utsikt og gode solforhold på eiendommen.

Avstander:
- Sletta barnehage 500 m
- Seljestad barne- og ungdomsskole 400 m
- Heggen VG. skole 1 km
- Unn, Avd. Harstad 1.5 km
- Sjøkanten senter 1.4 km
- Extra Seljestad 350 m
- Harstad sentrum 1.7 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: 144
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Harstadbotn - Baradina
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 16.09.1974
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet gjennom årene og består av gressplen, beplantning, støttemurer, utvendige trapper m.m.
Tomten ligger i skrånende terreng.
Parkering for eiendommen er på nedsiden ved hovedvei. Her er det også oppført en frittstående dobbelgarasje,

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Dobbeltgarasje

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra tegninger

Standard
Bygningen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner.
Flat takkonstruksjon med ukjent taktekking.
Innvendig i garasje er det støpt betonggulv.
Garasje har 2 stk. leddporter av tre.
Det er montert ny elbil-lader i garasjen i 2024.

Vedlikehold
Det er påvist betydelig fuktgjennomslag fra blant annet betongtaket innvendig.
Nærmere undersøkelser og påkostninger kan påregnes.
Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert i rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.03.2025	Eier	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.03.2025	Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		WEB	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	13.03.2025	

Heggen alle 82 , 9407 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 350
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 14.02.2025
Nergård, Lorentz Hugo

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

Lorentz Hugo Nergård

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1976
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heggen Alle 82
9407 Harstad

5503-58/350/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

2024: Vannet i badekaret rant over og det ble noe lekasje ned gjennom ventil i taket på bad i etasjen under. Ikke andre tiltak enn at det ble tørket opp.

1992: Vannlekasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet til tak i peisestua

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje fra badekaret: Ble tørket opp og løsnet ventilen på badet nede.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

   Beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje kjøkken: Gulvplatene på kjøkkene ble tatt opp. Ingen synlig rest av vann. Lagt nye gulvplater på hele kjøkkenet og montert nytt kjøkken.

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?:** 2003

   Firmanavn: Thesen rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bad i underetasje: Diverse rørarbeid. Kobling av nytt toalett, servant og dusj.

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

   Firmanavn: Thesen rør

   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom Kjeller: Skiftet varmvannstank Diverse rørarbeid

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

   Firmanavn: Snekkeri Yngve Hansen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny oppvaskkumme på kjøkkenet

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

   Firmanavn: Svein`s Rørlegger Bedrift AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør under oppvaskkumme på kjøkkenet En annen rørlegger kom og monterte gratis nytt blandebatteri på kjøkkenet

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Thesen Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Lagt nytt og flyttet rørsystem for vaskeservant og badekar Satt opp nye servanter, toalett og badekar

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje: La baderomsplater på veggene La panel på taket La fliser på gulv Monterte ny baderomsinnredning

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Lagt baderomsplater på veggene Panel i tak Lagt fliser på gulv

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

• **Ja**

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

det vises til at kabler ble lagt av faglært elektriker. Vi legger til grunn at dette ble gjort forskriftsmessig.

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

• **Ja**

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 Martinsen

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i stue skiftet ut Skyvedør i stue skiftet Vindu på kjøkken og to soverom i første etasje skiftet Glass i vindu trappeoppgang skiftet

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

   Firmanavn: Privat bistand av snekkerkyndig mann

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu på ett soverom

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny takshingel lagt

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

• **Ja**

Glass i heveskyvedør punktert

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Glassmester Martinsen

   Beskrivelse av arbeidet: Verandør i stue skiftet

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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på gelender på altan i front og veranda utenfor stue Satte opp ny skjermvegg utenfor stue La delvis nytt dekke på veranda "Kledde inn" under veranda

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Beiset verandadekke Satte opp utebod foran kjellerdør. Fredigstilles med takshingel før salg. Tok opp skifer foran inngang og la de ned på nytt Startet arbeid med å legge ny trapp i impregnert tre over gammel stentrapp. Ikke ferdigstilt

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**

Noe skjeggkre i kjelleretasje

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Skadedyr.net

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt Lokkemiddel/åte til Skjeggkre samt limfeller

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Brukt lokkemiddel og limfeller i trå med anbefalinger fra leverandør

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2023: Defekt bakstykke i peis. Pålegg fra brannvesenet om å skifte platen

2024: Pålegg fra feier om å skifte takstige De feier ikke før ny stige er på plass

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vangen Harstad drift

Beskrivelse av arbeidet: Vangen ble kontaktet høsten 2024. Kunne ikke levere takstige da på grunn av stor pågang. Har gjort avtale nå om levering i vår 2025, så snart det er isfritt på taket.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt ny brennplate fra Nordpeis Montert i henhold til beskrivelse Sendt tilbakemelding til brannvesenet om utført arbeid Bruker ikke peisen så lenge pipen ikke er feiet, jfr. krav om ny takstige ovenfor.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Murerfirma i Harstad. Husker ikke navn

   Beskrivelse av arbeidet: Murt opp peis i teglestein i peisestuen Godkjent av brannvesenet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: Murt utepeis Husker ikke eksakt årstall, men det var i begynnelsen på 2000 tallet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Opplevd overledning i varmekabler utetrapp og dusj i underetasje

Ved innsetting av nye vinduer i stuen 2021, ble det oppdaget en svidd stikkkontakt. Elektrikker kom umiddelbart og kuttet strømmen til kontakt som en øyeblikkelig hjelp handling. Hendelsen utløste plan og gjennomføring av den totalrennoveringen vi gjennomførte av det elktriske anlegget i stuen i 2022.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Eltilsynet

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall og har heller ikke dokumentasjon på prosessen. Vi ba el tilsynet komme og sjekke. Både sikringene i hovedsikringsskapet og sikringsskapet i garasjen er skiftet. Er ingen overledning nå

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Polarkraft

Beskrivelse av arbeidet: vi opplevde plutselig blinkende lys inne i huset. Strømmen gikk. Kontaktet Nordkraft. De fant problem med utvendig kabel nede i stolpe, Siste arbeid ble utført i januar 2025. Ingen feil i egne kabler. Foreligger ingen skriftlig tilbakemelding fra polarkraft.

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?: 1993

Firmanavn: Privat tjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke eksakt årstall, men følgende arbeid ble utført på 1990 tallet. - Skiftet lampe i tak i mellomgang overetasje. Er usikre på om vedkommende skiftet lamper i stue og gang i underetasje Skiftet termostat på varmekabel bad i underetasje på 2000 tallet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Firmanavn: Siwe Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Underetasjen: Nytt sikringskap for tidligere leilighet Diverse kontakter i peisestue, bad og hall

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Husker ikke firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Bad i Underetasje: Legging av varmekabler i gulv. Montert vifte i tak Finner ikke dokumentasjonen

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Telavig Harstad

   Beskrivelse av arbeidet: Hall underetasje: La kabler i gulv

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Relacom

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Kabler i gulv samt oppsett av noen stikkkontakterl Skiftet til automatsikringer i sikringsskapet til hovedetasje og deler aav underetasje

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: El Jon

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Legging av kabler i gulv Lysspotter i tak og lys over vaskeservant Stikkkontakt Nye kontakter for lyskilder Montert vifte i tak

7.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: El Jon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle ledninger, kontakter og brytere i stuen. Skiftet armatur under vask og i tak på kjøkkenet Satte opp ny bryter til kjøkkenvifte Ny ledning og bryter til kontakt i kjøkkenet

8.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vann og varme

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe som ble satt inn av Relacom midt på 2000 tallet. Finner ikke kvitteringen på det.

9.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Haneseth gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Montert lader for el bil i garasje samt montert nye sikringer i sikringssapet i garasjen

10.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: El Jon

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkkontakt for oppvaskmaskin Husker ikke eksakt dato, men det var på 2000 tallet

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**

Satt opp uthus/tilbygg 3-4 kvadrat foran kjellerinngang

Sendt melding via mail om tiltaket skulle godkjennes . Vi fikk aldri svar. Vi legger til grunn at det ikke skulle godkjennes.

Stuen og gang i hovedetasjen er totalrenovert i 2022, med nye vinduer, verandadør, ny isolasjon og veggplater. Nye vinduer satt inn på kjøkken og tre soverom.

Kjøkkenfornyer i 2022

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere leilighet i underetasje ble endel av vårt bruksområde i 1993.
Åpnet murvegg mellom hovedkjeller og leilighet og inngang til leilighet ble vår hovedinngang
Satt inn ny trapp opp til første etasje. Disse endringene ble gjort i samråd med Mesterhus som i sin tid bygde huset vårt. De satte også opp den nye trappen.
Lagt panel i taket i peisestue og hall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

2017

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

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

Fukt
Det er flatt tak med gress over. Har hatt planer om å legge vanlig tak over.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Firmanavn: Husker ikke navnet

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler i trappene opp til huset samt automatisk av/på utelys ved trappen.

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

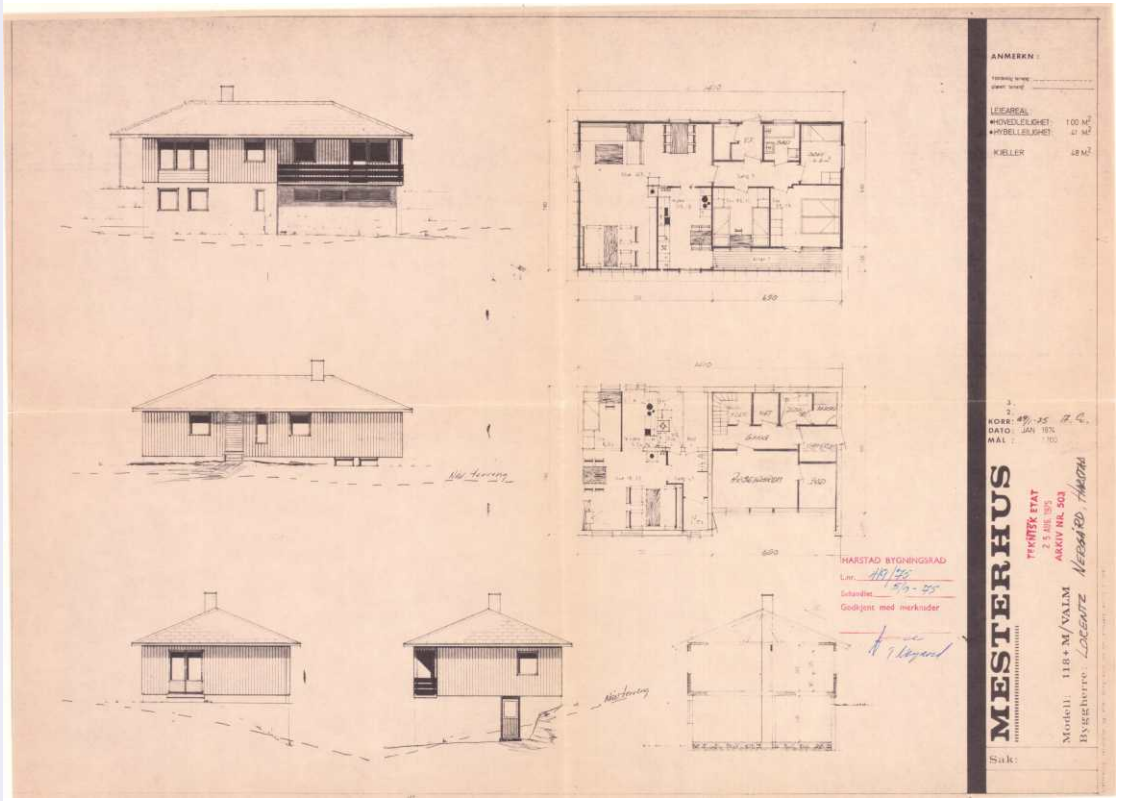
Bolig selges med boligselgerforsikring

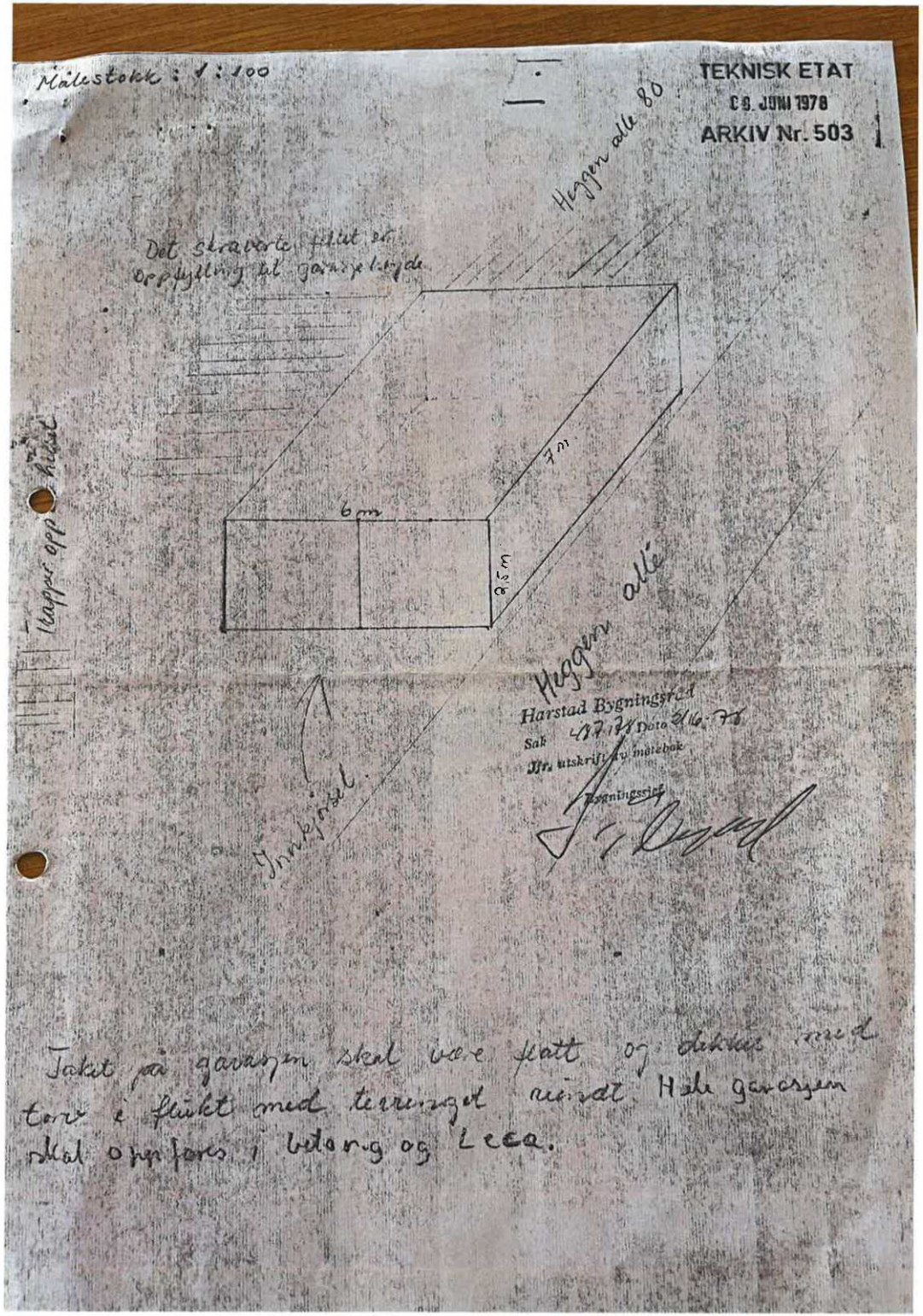
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





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.
Heggen Alle 82				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	5/2-75	dato 10/4-75 sak 145/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lorentz Nergård	~~XXXXXXX~~ Heggen alle 82	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Harstad		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Lauritzen	Boks 851	

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

☒ 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.

Kur pusses.
Utvendig planering ikke kontrolert.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 30/1-1976

Sendes:

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

bygningssjef

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 350	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Heggen alle 82, gatenr 1226 9407 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	310 17	Øvre Seljestad Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020301 8003	Harstad Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Buena Vista	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.12.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	911,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	5503/58/350	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5503/58/350	0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	23.10.2015 21.10.2015	Avgiver Mottaker	1903/58/566 5503/58/350	-122,4 122,4
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	29.12.2012 29.12.2012	Mottaker	5503/58/350	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	30.12.1958	Avgiver Mottaker	5503/58/124 5503/58/350	-804,0 804,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.02.2025 14:39 – Sist oppdatert 11.02.2025 14:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggen alle 82	Bolig	183,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12689705			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		90,0		90,0			
H01	1	93,0		93,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

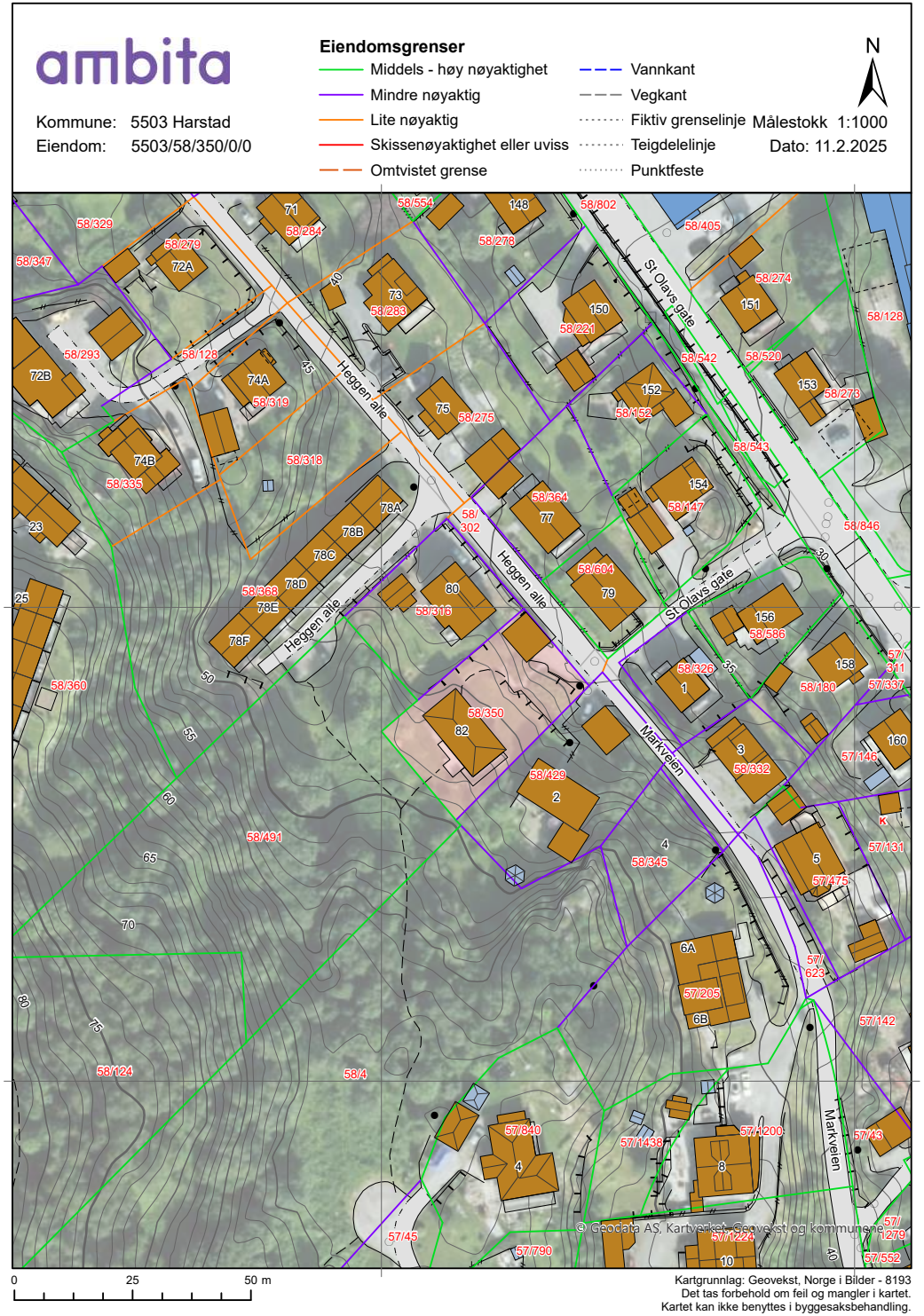
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190443299			Antall etasjer:	1

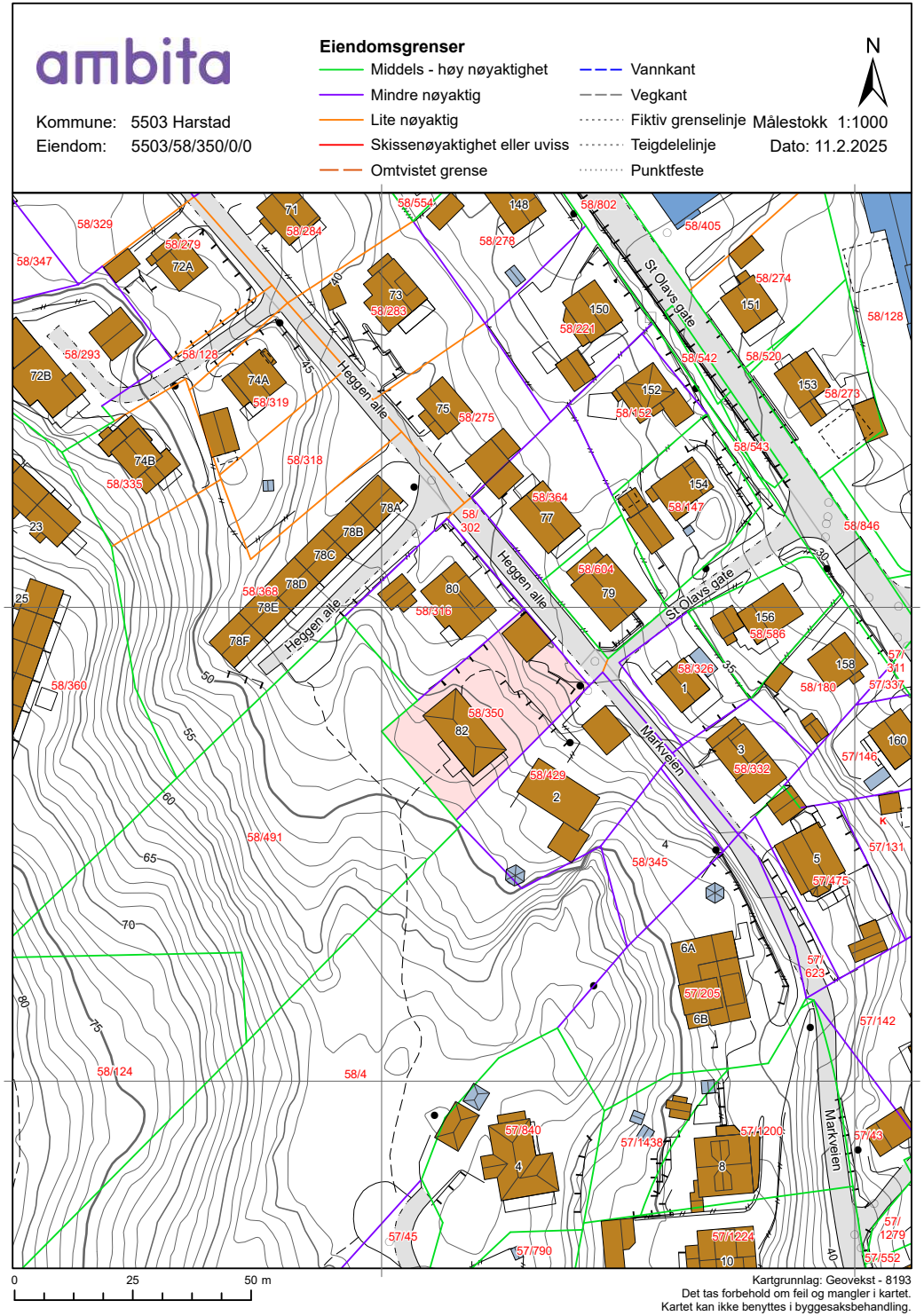
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

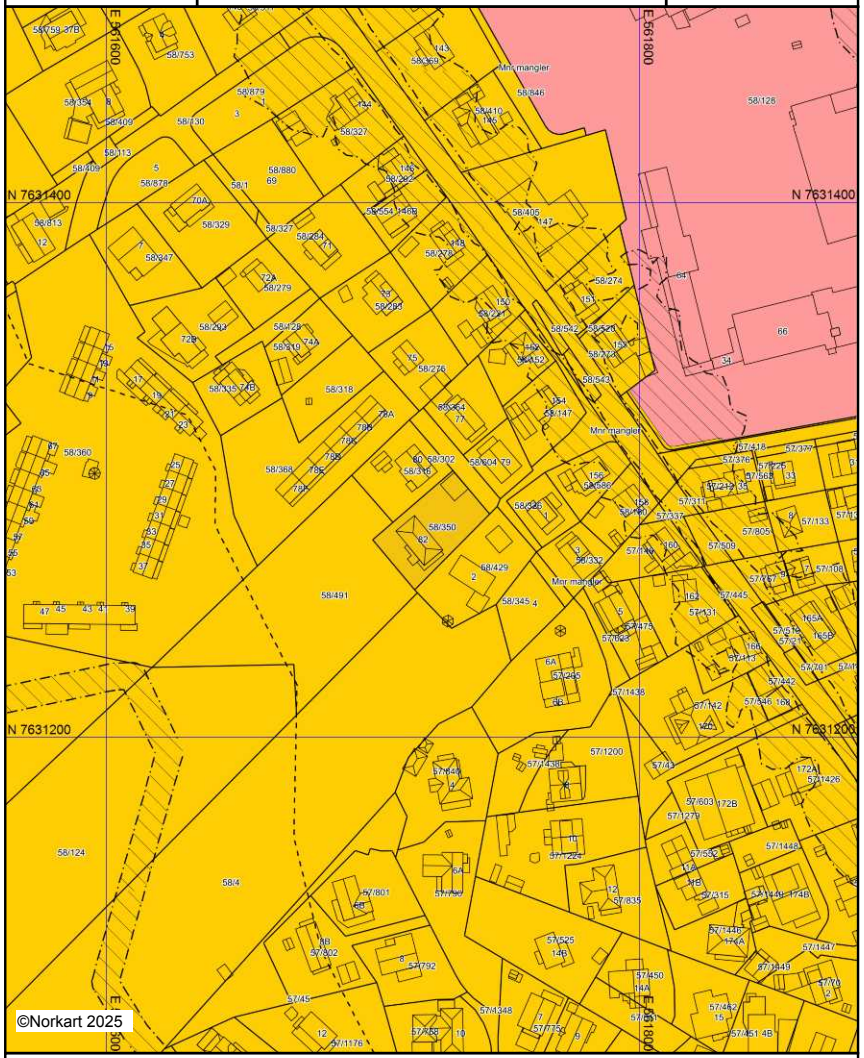
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/350
Adresse: Heggen alle 82
Utskriftsdato: 11.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

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

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål

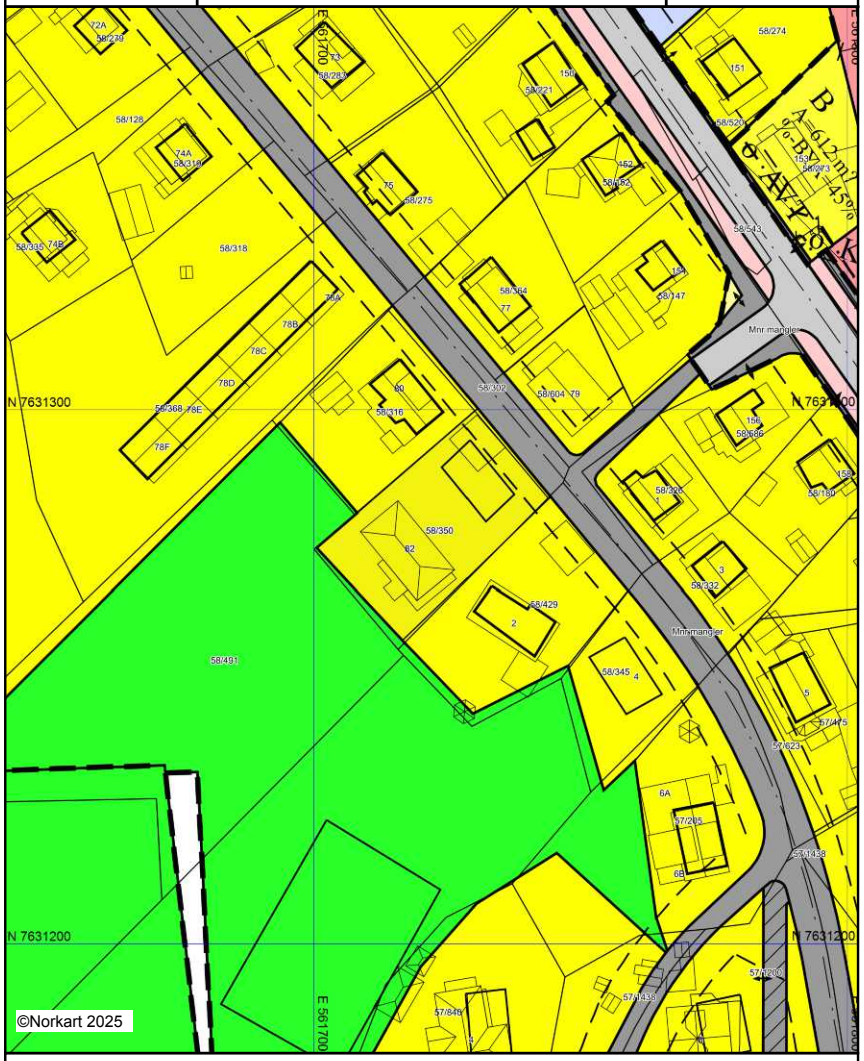
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/350
Adresse: Heggen alle 82
Utskriftsdato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretninger
- Undervisning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Infrastrukturgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

STADFESTET
FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

Fellesbestemmelser

§ 1 Med byggemelding skal det følge situasjonplan som skal vise:

"Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasjetilbygg selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.

Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomter.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet fellesplan som viser bruken av tomtene.

§ 2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1 m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktssonen for vegkryss.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres med maksimum etasjetall som vist i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med bebyggelse og terreng

§ 4 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldende normer for Harstad kommune.

"Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende i planen tillates bare som tilbygg til hovedbuset.
I tilfeller hvor terrengmessige forhold ikke gir mulighet for anlegg av kjørbar veg fram til planlagt bolighus eller bestående bolighus kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelson slik at oppføring av frittliggende garasje kan godkjennes.
Det forutsettes siktbar utkjørsel til regulert gate, og at det avsettes tilstrekkelig parkeringsplass foran garasjeport utenom regulert gategrunn."

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådets godkjenning plasseres på areal som på planen er avsatt til til parkering.

harmonerer med omgivelsene.

§ 5 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

§ 6 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Område for boligbebyggelse

§ 7 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

§ 8 Høyde til gesims skal ikke være over 3.5 m for 1-etasjes og ikke over 5.5 m for 2-etasjes bygninger.
Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle dispensere fra overstående byggehøder.

§ 9 Avstanden mellom to hus kan med bygningsrådets godkjennelse være mindre enn 8 m, såfremt forskriftene følges.

§ 10 Eneboliger tillates oppført i nabogrense hvis det medfører fordelaktig tomteutnyttelse for de berørte parter.

§ 11 Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1.3 bilplasser pr. bolig.

Område for offentlig bebyggelse

§ 12 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 På tomt avsatt til offentlig formål er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterbolig, internat m.v.)

§ 14 Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser for nødvendig.

Område for forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 15 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende formål. Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1. etasjes plan.

§ 16 Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bygninger.

§ 17 Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m^2 brutto gulvflate i bebyggelsen.

Område for industri, håndverk.

§ 18 Område avsatt til industriformål kan bare anvendes til videre utbygging av eksisterende anlegg. Virksomhet som kan virke sjenerende for omgivelsene skal henvises til annet egnet industriområde.

§ 19 Bygningsrådet avgjør tomtens utnyttelsesgrad. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Offentlig friområde

§ 20 De regulerte friområder må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

Område til trafikkformål

§ 21 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende og således ikke bindende for kommunens profilering til gateopparbeidelse.

Bestemmelsene er endret i h.h.t. del bygningsrådets vedtak i sak 175/74.

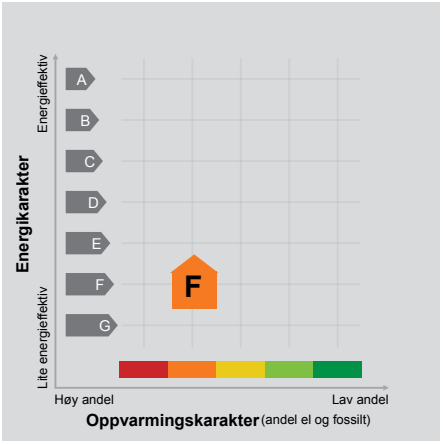
Reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina datert 20.12.1972 med reguleringsbestemmelser, k.sak 75/74 er stadfestet av fylkesmannen den 16. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes § 4 er endret i fylkesmannens stadfestingsbrev den 2.12.75.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Heggen alle 82
Postnummer	9407
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	350
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12689705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87632
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 21: 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

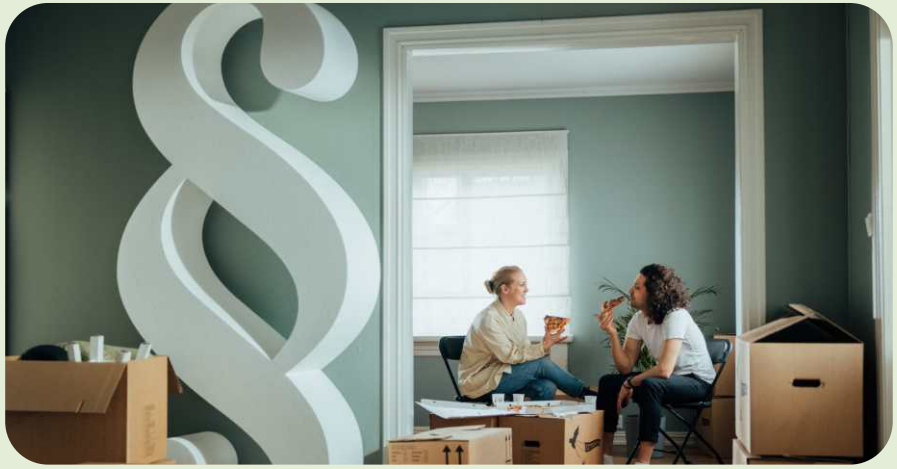
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

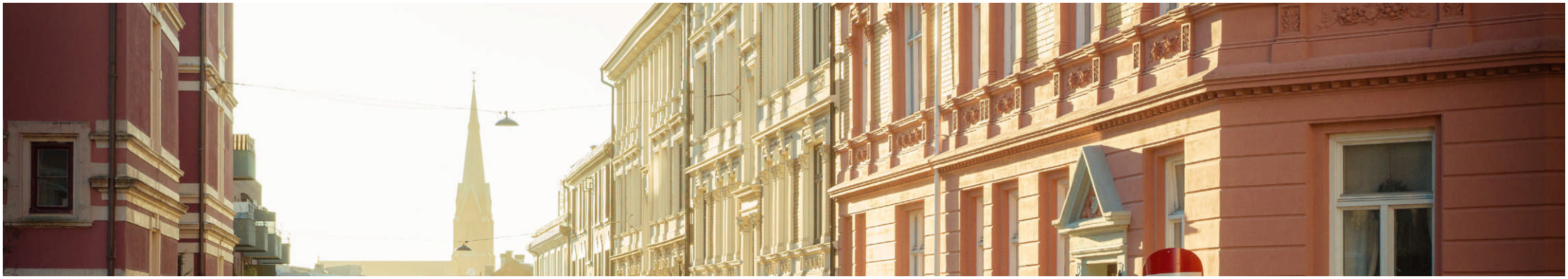
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240283 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Heggen alle 82, 9407 Harstad.
Gnr. 58, Bnr. 350, 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: 3240283
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.03.2025

EiendomsMegler 1

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no