

Velkommen til

Tuvslettveien 39, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tuvslettveien 39
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	192 / 167 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Tuvslettveien 39, en romslig og velholdt enebolig i populære Breivika - et etablert og ettertraktet boligområde kjent for sitt trygge miljø, flotte natur og korte avstander til hverdagslige fasiliteter, som barnehager, skoler og butikker.

Beliggenheten innerst i en blindvei sørger for svært lite trafikk, god skjerming og en rolig atmosfære. Her kan barn leke trygt, og du kan nyte et hjem som ligger tilbaketrukket og fred.

Boligen ligger i et solrikt område med gode lysforhold gjennom dagen og byr på nydelig utsikt over nærområdet og havet.

Huset er oppført i 1972 og har gjennom årene fått flere oppgraderinger og inneholder følgende:
1. etg: Stue, kjøkken, 3 soverom (en ikke søkt godkjent), bad og gang.
Underetg: Vindfang, hall m/trapp, stue, soverom, (bad og tv-stue (ikke søkt godkjent)), vaskerom, 2 boder og garasje.

Tomten er pent opparbeidet med plen, støttemurer, div. beplantning og flere terrasser rundt boligen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tuvslettveien 39, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 267, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 322 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 106 090,- 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 avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 999,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 167 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 106 m²

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 ganger 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.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på gårdsplass

Tomt
Tomtestørrelse er 1 729 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med gressplen, støttemurer, gjerde og div. beplantning. Gårdsplassen foran hovedinngangen har

belegningsstein, som gir et pent og praktisk inngangsparti. Det er garasje integrert i boligen, og ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og har en lun og skjermet plassering innerst i en blindvei.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering med ukjent utførelse.
Det forekommer ikke opplysninger om at dreneringen er utskiftet
siden byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Deler av muren kan også bestå av Leca.

Terrengforhold:
Tomten ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Byggeår
1972 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

U. etasje
BRA-i 74 m²: Vindfang, hall m/trapp, stue, bad, soverom, tv-stue, vaskerom og 2 boder
BRA-e 25 m²: Garasje

1. etasje
BRA-i 93 m²: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang
BRA-e 0 m²:

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Det er noen avvik på dagens bruk av bygningen sammenlignet med det som går frem av opprinnelige godkjente tegninger.
Dette gjelder følgende:

Avvik - innvendige endringer:
- Bad i underetasje etablert i tidligere redskapsbod - (søknadspliktig tiltak)
- Tv-stue i underetasjen er ikke søkt godkjent for varig opphold - søknadspliktig tiltak

Avvik - utvendige endringer:
- Tilbygg på overside (soverom). Foreligger ingen byggesøknad, godkjenning eller attest på oppføringen - søknadspliktig tiltak
- Deler av verandakonstruksjonen som er mer enn 0,5 meter over bakken, fremgår ikke av tegninger - søknadspliktig tiltak
- Plassering av enkelte vinduer på fasader stemmer ikke med dagens situasjon. Vinduer er fjernet/tettet igjen - søknadspliktig tiltak
- Utvendige fasadetegninger er speilvendt i forhold til dagens situasjon. Garasje er plassert på motsatt side av tegninger - søknadspliktig tiltak

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

Når det gjelder soverom i underetasje så er dette beskrevet som hobbyrom på tegninger. Hobbyrom er i.h.t Direktoratet for Byggkvalitet definert som rom godkjent for varig opphold, og derfor normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Boligen fremstår som vedlikeholdt med en del oppgraderinger foretatt, samtidig som enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og normal slitasje.

Kjøkken:
Kjøkken av merke Ikea fra ca. 2010. Innredning har hvite, profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Det er montert mosaikkfliser over kjøkkenbenk. Kjøkken har integrert stekeovn(ny i 2024), induksjonstopp, mikroovn og ventilator fastmontert i overskap. Ny oppvaskmaskin i 2025. Alle hvitevarene følger med, bortsett fra kjøleskapet.

Bad:
Bad i 1. etasje er oppgradert i 2009 med baderomsplater på vegg, malte himlingsplater og keramiske fliser med varmekabler på gulv. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad i underetasje er oppgradert i 2015 med våtromsbelegg i dusjsone, våtromsmalte overflater, spilevegg ved vask, malte himlingsplater og vinylbelegg med varme i gulv. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom
Vaskerom har enkel oppbygning fra byggeår med våtromsmalte overflater på mur og trepanel, delvis våtromsbelegg på vegg, malt trepanel i himling og malt betonggulv.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg. Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid.

Innvendig malt trapp fra byggeår.
Boligen har malte tredører innvendig. Disse er av nyere årstall.

Boligen har sentralstøvsuger.

Vannledninger:
Vannrør av kobber. En del av installasjonen er fra byggeår. Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom. Det er montert en nyere stoppekran over denne.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Flere av disse er registrert å være fra byggeår.

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

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2003, plassert i bod i underetasjen. Bereder har et volum på 194 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er fra byggeår og består i all hovedsak av skrusikringer. Det er registrert ca. 11 fordelingskurser på anlegget.

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

TG2 - Utvendig

Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Asfalttakshingel har i.h.t NBI en forventet levetid på 20-30 år. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eier opplyser at nåværende stige på taket ikke er godkjent som adkomst for feier. Det ble registrert en nedbøyning i takrenne ved garasje. Forventet levetid på takrenner av plast er 20-30 år i.h.t NBI. Lufte- og pipebeslag av stål har en anslått levetid på 15-35 år. Den teoretiske levetiden på takrenner/beslag anses være oppbrukt.

Veggkonstruksjon
Det er avvik: Kledning i gavl mot sør er noe avflassende i malingssjikt. Det er ikke oppdaget skader ved tilfeldige stikktakinger. Kledningen er videre vurdert ut fra alder. I.h.t NBI har utvendig trekledning en levetid på 40-60 år. Avhengig av vær/kvalitet og vedlikehold. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er påvist fuktskjolder i lokale områder av undertaket (taktro). Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved måling med piggelektroder i området. En del gammel isolasjon har skader i vindsperren, det er påbegynt etterisolering på loftet som ikke er ferdigstilt. Ventilasjonskanal som ligger på loft er lagt ut mot raftekassen, dette er ikke i.h.t preaksepterte anbefalinger og medfører kondensrisiko.

Vinduer - 2
Det er avvik: I bod bak garasje er det et vindu med fuktskade. Vindu som er fra byggeår er videre vurdert ut fra alder, disse har i.h.t NBI en forventet levetid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Andre utvendige forhold
Garasje er manglende ventilert, tidligere vindu er tettet igjen. Dør mot bod i bakkant av garasjen lar seg ikke lukke igjen.

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

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist en sprekk i mur mot garasje utvendig.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr. Dette inngår ikke i rapporten.

TG2 - Innvendig:

Gulvoverflater
Det er avvik:
Parkett i hovedetasjen fremstår en del slitt. I vindfang i underetasje er det registrert noen gliper i skjøt på laminat.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Dette ble målt i hall m/trapp og TV-rom i underetasje. Det er stedvis noe knirk i gulv, dette ble registrert på kjøkken.

Rom under terreng
Det er avvik: Det er synlig fukt langs fjellformasjon i blindkjeller. Det er indikasjoner på høy luftfuktighet i rommet.

Innvendige trapper
Det er avvik: Det er registrert noe knirk i trinn. Det mangler delvis rekkverk nederst i trappen.

Vannledninger
Det er avvik. Det er påvist noen svake oppheng av vannrør i krypkjeller. Enkelte rør i krypkjeller har noe irrdannelse. Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Den anbefalte brukstiden er oppbrukt på en hel del av installasjonen.

Avløpsrør
Det er avvik. Avløpsanlegget er luftet via vakuumventil på loft. Løsningen kan fungere, men er et avvik iht gjeldende forskrift, som sier at luftingen skal føres over yttertak. Avløpsrørene er videre vurdert ut fra alder. Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Den anbefalte brukstiden er oppbrukt på en del avløpsrør.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er avvik. Baderomsplater har ufagmessig utførelse i overgang vegg og sokkelfliser. Det mangler sokkellist av aluminium etter dagens krav for denne type plater.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik. Det er påvist spor av membran i sluket. Detaljer av denne i klemring er vanskelig å vurdere da dette er skjult av slukrist. Membranen er derfor vurdert ut fra alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner. Deler av våtsonen består av panel og regnes som uegnet til bruk på vegg i våtrom.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet spilevegg i våtsone ved vask.

Underetasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon

TG3 - Innvendig:

Krypkjeller:
Det er registrert 2 lokale områder med synlige fuktskader i vindsperre plater i himling. Dette er i den innerste delen av krypkjeller. På grunn av liten åpning i muren mot denne, var det ikke mulig å komme seg inn med utstyr for nærmere undersøkelser. Skade må påregnes utbedret og nærmere undersøkt. Generelt: Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

1. etasje - Bad - Overflater gulv:
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er ved måling registrert at det er ca 2-3 mm motfall på gulvet. Dette gir TG3 iht standard NS 3600. Motfall på gulv medfører risiko for at vann kan finne vei ut av rommet og forårsake skader hvis det oppstår en lekkasje. Det er i dag en oppkant ved dørterskel som kan forhindre dette, det er imidlertid ikke mulig uten fysiske inngrep å se om

denne er tett med membran tettesjikt.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er ikke membran tettesjikt på våtrommet. Gulvet har ikke membran eller vinylbelegg, noe som gir TG3 etter standard NS 3600. Noe rust ble påvist i sluk. Sluk i gulvet kan ha begrenset gjenværende levetid og bør samtidig vurderes utskiftet. Manglende membran betyr at gulvet ikke er bygd til å motstå vannpåkjenning i tilfelle det oppstår lekkasjer. I dette tilfellet er konsekvens av manglende membran tettesjikt noe usikkert, da dette avhenger om betonggulvet ligger mot byggegrunn eller er i kontakt med krypkjeller.

TG IU:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold:
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Oljetank:
Det er på loft registrert rester av rør etter tidligere oljefyringsanlegg. Det er ikke kjent om det kan være en nedgravd oljetank på tomten. I så tilfelle er det krav til å grave opp å fjerne denne. Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2:
.Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Murer Henki Aavik
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av
bad
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Per Inge Andersen, Andersen Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Renoverings arbeid bad 1. etg. Fjernet gammelt uttak til badekar, tettesjikt, membran
og ny sluk, samt nytt uttak til dusj. Vegghengt klosett, alt gammelt revet og nytt ført opp.
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Maling & Miljø og Aspaker Rør
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg.: Sveiset nytt våtromsbellegg på gulv og vegg nede på gjestebad. Frode

Aspaker i Aspaker Rør gjorde alt rørarbeid; tettesjikt, membran og ny sluk, samt uttak til dusj. Toalett og Vask var allerede innlagt av tidligere eier.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt var ble fornyet av Andersen Rør i 1. etg. da hovedbad ble renovert, samt Aspaker Rør i 2. etg.

Pkt. 5:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer med littt bordkledning rundt ble byttet av min avdøde far Odd Jacobsen. Han var tømrermester..

Pkt. 15:
. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Andersen rør
Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad 1 etg , alt er spesifert
tidligere.

Pkt. 18:
Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vesterålen Sentralverksted
Beskrivelse av arbeidet: Service på Varmepumpe utført av Stig
Steffenhaugen

Pkt. 19:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja
Det var en påstått feilmontering/mangler av nytt røykrør til vedfyrer, da brannvesenet var på kontroll. De antok at det ikke var glassfiber pakning inni røykrøret. Dette stemte ikke. Da vedfyrer/ røykrør ble demontert var det både

montert både glassfiberpakninng og med brannmasse. De ble rengjort, og montert forskriftmessig på nytt.
Pipen oppe var innkledd 3 sider. Dette ble revet og er nå i forskriftmessig stand.
Det er montert steinflis under sotluke, samt gipsplate på vegg nær sotluken etter at branntilsynet gav beskjed om avvik.
Det har aldri vært forbud mot fyring.
Feier har gitt beskjed om at det må monteres ny stige på taket, dette er ikke ordnet enda.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vennetjeneste
Beskrivelse av arbeidet: Faglært tømrer har forskriftmessig montert røykrør. (brukt glassfiberpakninng og brannmasse).

Pkt. 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?: 2013
Firmanavn: Bogstrand
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny
vedfyrerr

Pkt. 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Vennetjeneste/ faglært
Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkkontakter, i stue og kjøkken, varmekabler på bad oppe og nede. Dette er gjort i 2008, 2010, 2015 vennetjenester, men gjort av faglært elektriker.t

Pkt. 41: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Sikringskapet er underdimesjonert i forhhold til dagens bruk, og bør oppgraderes.
En del på uttak til spyleslange ute ved hovedinngang har frostskade og må byttes når det blir vår.
Støvsugeranlegg: her er børstene på motor gåen, disse må byttes. Når dette er gjort er anlegget i tipptopp stand.
Vestrerålen Sentralverksted undersøkte det

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekke består av pappshingel.
Det er indikasjon på at dette er av eldre årstall.
Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.
Det er også et pipebeslag av eldre årstall på taket.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Det er stående kledning utvendig.
Liggende kledning i gavler.

Krypkjeller:
Under deler av underetasjen er det en krypkjeller.
Konstruksjonen ble kontrollert via luke i trapp foran hovedinngang.
Det er lagt plast mot bakken i krypkjeller.

Etasjeskille:
Etasjeskiller med trebjelkelag i 1. etasje
Underetasje har gulv av betong på den innerste delen.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med to lags glass.
Flere av disse er utskiftet ved årstall 2009 2014 og 2017.
Enkelte vindu er fra byggeår.

Dører:
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt fra 2009.
Døren har elektronisk lås.
I hovedetasje er det en 2 fløyet balkongdør som er skiftet en del år tilbake.

Balkonger/terrasser:
Det er etablert flere veranda og terrassekonstruksjoner rundt bygningen.
Rekkverk har stående bord lekter som er malt.

Garasje tilbygd mot boligen i underetasje.
Rommet har konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har leddport av tre uten automatisk portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Breivika, et etablert boligområde som er kjent for sitt rolige bomiljø og nærhet til både natur og servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til barnehage, lekeplass og dagligvarebutikk, noe som gjør området svært praktisk for barnefamilier og hverdagslogistikk.

Nærområdet byr på gode turmuligheter året rundt, med både skogsområder, stier og nærliggende friluftsområder innen kort rekkevidde. Det er også enkel tilgang til skolekretsene i området, med Medkila skole og Kila skole en kort kjøretur unna.

Det er gode solforhold på eiendommen samt nydelig utsikt over nærområdet og havet.

I nærområdet finner du:
Breivik Barnehage, ca. 450 meter unna
Gode og varierte turområder rett i nærheten
Kila og Medkila skole få minutter med bil
Dagligvarebutikk i gåavstand
Amfi Kanebogen ca. 5 min kjøring

Avstanden til Harstad sentrum er omtrent 7,7 km, noe som gir en fin kombinasjon av fredelig beliggenhet og kort vei til byens fasiliteter, inkludert handel, kulturtilbud og kollektivtransport.

Området fremstår som trygt, tilbaketrukket og svært godt egnet for både barnefamilier, par og de som ønsker et rolig bomiljø med nærhet til det meste.

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
Hvitevarer på kjøkkenet utenom kjøleskapet, overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger opplyser om følgende:
Fastmonterte lamper i boligen som ikke følger med:
•Lysekrone i trapperommet
•Liten lysekrone i kjøkkenvindu
•Lamper over spisebord

Bad og tv stue i underetg. samt ekstra soverom i 1. etg. er laget av tidligere eier.

Deler av eiendommen ligger i ras-, skred- og flomfare område iht opplysninger i fra kommunen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.03.1972, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Ferdigattest:
Tilbygg og garasje:
Det foreligger ikke godkjente søknad, bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, siden boligen selges slik den fremstår.

Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Oppvarming
Boligen har flere oppvarmingskilder som til sammen gir en praktisk og fleksibel varmefordeling gjennom året.

Hovedkilden er en luft-til-luft varmepumpe fra 2008, som gir rimelig og effektiv oppvarming av oppholdsrommene, og som det er utført service på i 2025.
I underetasjen finnes også en vedovn av rentbrennende type, som gir både god varmeeffekt og en lun atmosfære på kalde dager.
I tillegg er det varmekabler i gulv på badet i 1. etasje, samt varme i gulvet med vinylbelegg på badet i underetasjen, noe som gir en komfortabel og jevn varme i rommene.
Boligen har ellers tradisjonell elektrisk oppvarming der dette er nødvendig.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
D - Gul

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

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

Regulering
Området er regulert for boliger.
Planidentifikasjon: 154
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Breivik
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 25.09.1974
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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

Privat vei, som brøytes og vedlikeholdes av brukerne, Kostnader i forbindelse med brøyting fordeles på 2 eiendommer.
Selger opplyser om at det pr nå betales kr 2 500 før jul og kr 2 500 etter jul pr eiendom. Det vurderes hvert halvår, da det ofte ikke er behov for brøyting før jul.
Når det gjelder vedlikeholdkostnader for veien, så har det ikke vært behov for det.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 805 163,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 220 651,-.

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
Catharina Jacobsen og Kurt Robert Myklebust

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 819
Dato: 06.03.1969
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 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har opppdragstaker 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 13-03-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.

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

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 han 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. 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 13.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.03.2026
Energiattest, datert 15.02.2026
Bygningstegninger, datert 23.09.1970
Midlertidig brukstillatelse, datert 20.03.1972
Matrikkelrapport, datert 22.01.2026

Eiendomskart med grenser, datert 22.01.2026
Brannforebygging, datert 22.01.2026
Reguleringsplan, datert 25.09.1974
Tinglyst veirett, datert 08.09.1969
Nabolagsprofil

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


































FIGHT
LIKE A
GIRL













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.

TUVSLETTVEIEN 39

Nabolaget Breivik - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Breivika Ruggevikveien	Linje 11, 250, 542	7 min 0.6 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		35 min

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.)	5 min
437 elever, 30 klasser	2.9 km
Medkila skole (1-7 kl.)	6 min
203 elever, 12 klasser	3.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	8 min
292 elever, 18 klasser	5.3 km
Stangnes Rå videregående skole	8 min
600 elever, 40 klasser	5.8 km
Heggen videregående skole	11 min
480 elever, 18 klasser	7.7 km

> «Utsikt, solrikt, barnevennlig og natur»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

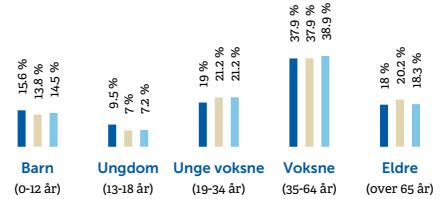
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Breivik	1 114	493
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ...	6 min
23 barn	0.5 km
Holtet barnehage (0-5 år)	22 min
68 barn	1.6 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (0-5 ...	5 min
34 barn	3.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Breivika	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Kilamyra	23 min
PostNord	1.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

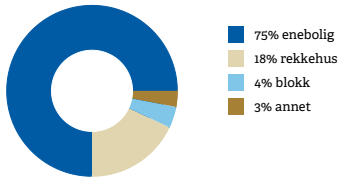
TRAFIKK

Lite trafikk 80/100

SPORT

Breivika nærmiljøanlegg ballbinge	6 min
Ballspill, fotball	0.5 km
Ruggevika nærmiljøanlegg	15 min
Ballspill	1.1 km
Feel24 Medkila	5 min
Feel24 Seljestad	8 min

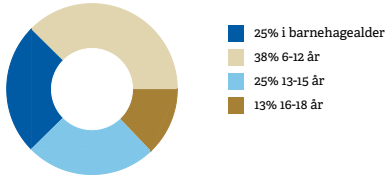
BOLIGMASSE



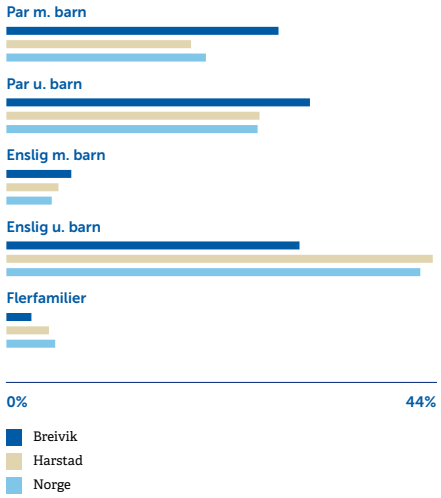
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	7 min
Apotek 1 Kanebogen	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



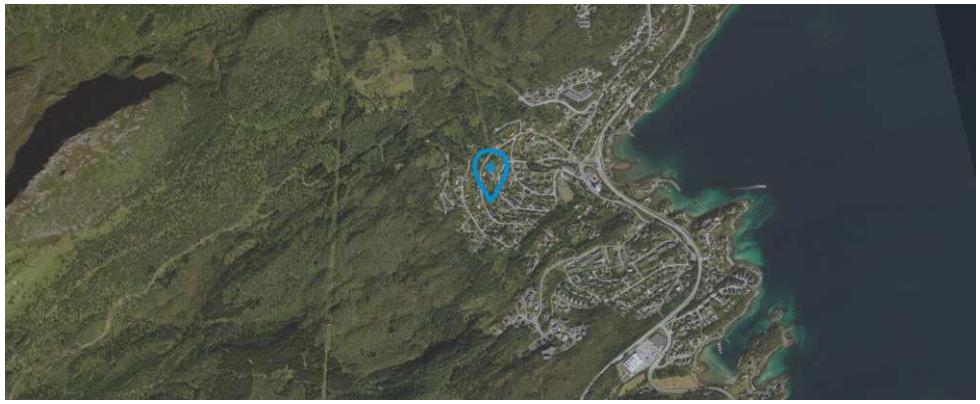
FAMILIESAMMENSETNING

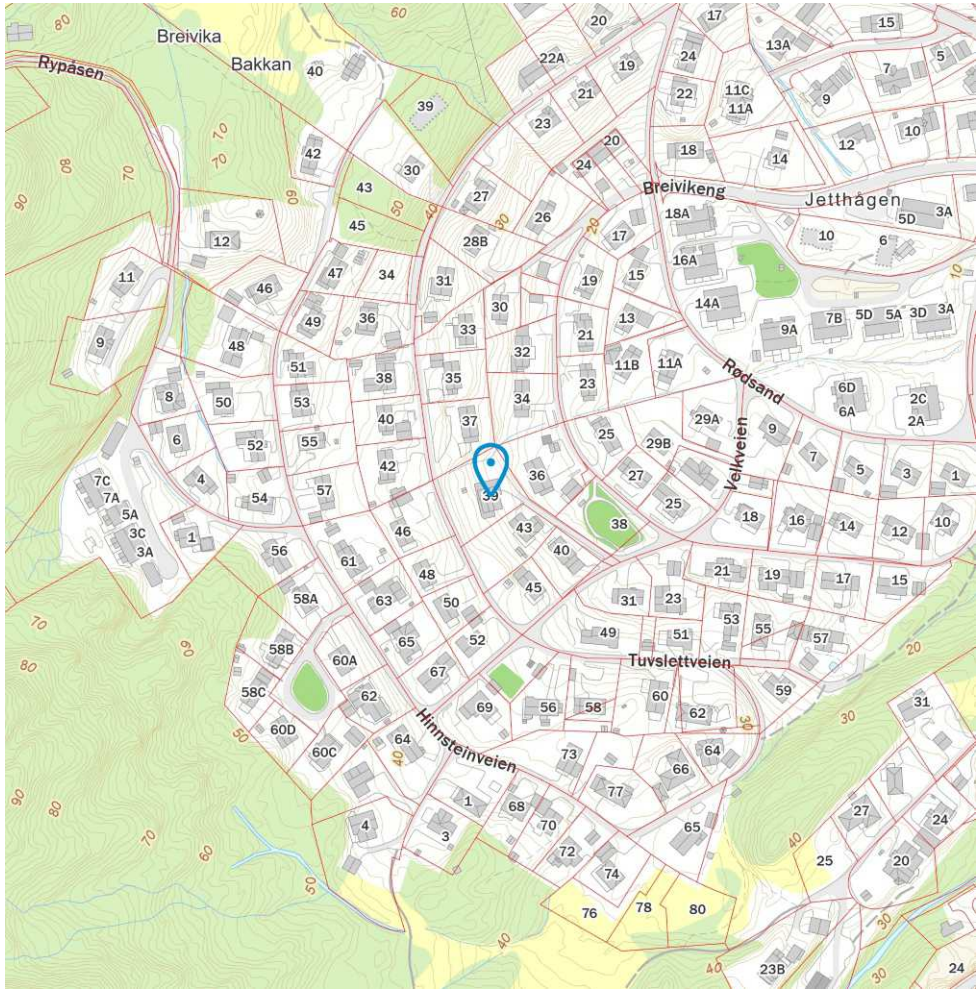


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 267

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1549 **Eiendomsverdi ref nr:** SW2003

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

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 utdannet byggmester i tømrerfaget, og har ulike sertifiseringer som takstkonsulent oppnådd gjennom Norsk Takst.
Jakobsen Takst & Bygg har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:

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



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekke består av pappshingel.
Det er indikasjon på at dette er av eldre årstall.

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.
Det er også et pipebeslag av eldre årstall på taket.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Det er stående kledning utvendig.
Liggende kledning i gavler.

Boligen har trekarmvindu med to-lags glass.
Flere av disse er utskiftet ved årstall 2009, 2014 og 2017.
Enkelte vindu er fra byggeår.

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt fra 2009.
Døren har elektronisk lås.
I hovedetasje er det en 2- fløyet balkongdør som er skiftet en del år tilbake.

Det er etablert flere veranda- og terrassekonstruksjoner rundt bygningen.
Rekkverk har stående bord/lekter som er malt.

Garasje tilbygd mot boligen i underetasje.
Rommet har konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har leddport av tre uten automatisk portåpner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid.

Etasjeskiller med trebjelkelag i 1. etasje
Underetasje har gulv av betong på den innerste delen.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.

Boligen har Leca elementpipe fra byggeår.
I underetasje er det en vedovn med glassdør av rentbrennede type.

Under deler av underetasjen er det en krypkjeller.
Konstruksjonen ble kontrollert via luke i trapp foran hovedinngang.
Det er lagt plast mot bakken i krypkjeller.

Innvendig malt trapp fra byggeår.

Boligen har malte tredører innvendig.
Disse er av nyere årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
I.h.t eier er våtrommet oppgradert i 2009.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett.

Vaskerom med enkel oppbygning fra byggeår.
Overflate vegg: Våtromsalte overflater på mur og trepanel. Det er pålimt våtromsbelegg på deler av vegg i våtsonen.
Overflate himling: Malt trepanel.
Overflate gulv: Malt betong

Bad i underetasje.
Det er opplyst at våtrommet er oppgradert i 2015.
Overflate vegg: Våtromsbelegg i dusjsone. Øvrige deler har våtromsmalte overflater og spilevegg ved vask.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg m/varme i gulv.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av merke Ikea fra ca. 2010.
Innredning har hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er montert mosaikkfliser over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert stekeovn, induksjonstopp og mikroovn.
Ventilator fastmontert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
En del av installasjonen er fra byggeår.
Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom. Det er montert en nyere stoppekran over denne.
Avløpsrør av plast.
Flere av disse er registrert å være fra byggeår.

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

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2008.
I.h.t eier er det utført service på denne i 2025.

VV-bereder fra 2003, plassert i bod i underetasjen.
Bereder har et volum på 194 liter.

Sikringsskap er fra byggeår og består i all hovedsak av skrusikringer.
Det er registrert ca. 11 fordelingskurser på anlegget.

Boligen har sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent utførelse.
Det forekommer ikke opplysninger om at dreneringen er utskiftet siden byggeår.

Grunnmur av betong.
Deler av muren kan også bestå av Leca.

Tomten ligger i lett skrånende terreng.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

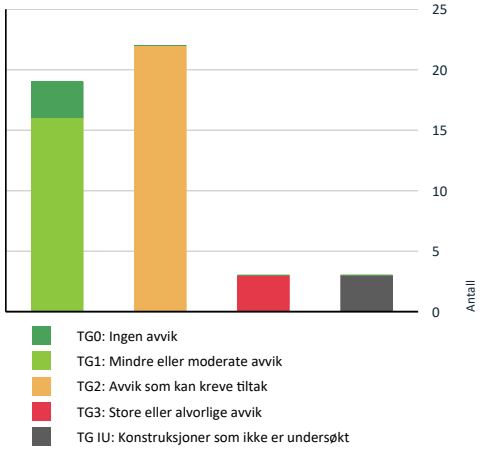
Det er noen avvik på dagens bruk av bygningen sammenlignet med det som går frem av opprinnelige godkjente tegninger.
Bad i underetasje er beskrevet som redskapsbod på tegninger.
Tilbygg med soverom i 1. etasje på overside går ikke frem av tegninger eller matrikkelutskrift.
Deler av verandakonstruksjoner som er mer en 0.5 meter over bakken går ikke frem av tegninger.
Plassering av en del vindu på fasader stemmer ikke med dagens bruk.
Dette er søknadspliktige bruks- og fasadeendringer, det fremkommer ikke opplysninger om at dette er omsøkt.
Ønsker man å få TV-stue i underetasje godkjent som rom for varig opphold må også dette omsøkes.
Det bemerkes samtidig at utvendige fasadetegninger er speilvendt i forhold til dagens situasjon.
Når det gjelder soverom i underetasje så er dette beskrevet som hobbyrom på tegninger. Hobbyrom er i.h.t Direktoratet for Byggkvalitet definert som rom godkjent for varig opphold, og derfor normalt ikke søknadspliktig.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

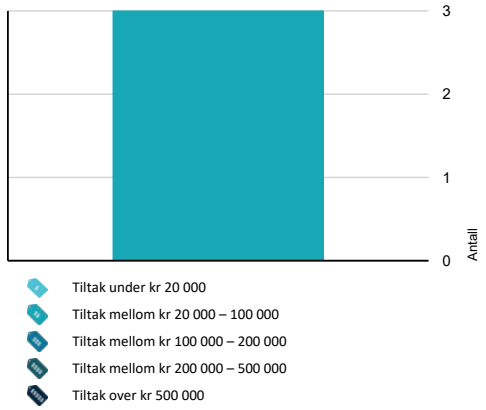
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Gulvoverflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** 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
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Bygningen er opprinnelig tegnet og levert av Systemhus AS.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke består av pappshingel.
Det er indikasjon på at dette er av eldre årstall.
Kontroll er utført fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på taket.
Taktekket var snødekt og er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Asfalttakshingel har i.h.t NBI en forventet levetid på 20-30 år.
Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er på loft registrert indikasjoner på tidligere lekkasjer fra taktekket (se takkonstruksjon).
Det kan ikke utelukkes at det må legges et nytt lag med pappshingel innen kort tid.
Det må foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.
Det er også et pipebeslag av eldre årstall på taket.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eier opplyser at nåværende stige på taket ikke er godkjent som adkomst for feier.
Det ble registrert en nedbøyning i takrenne ved garasje.
Forventet levetid på takrenner av plast er 20-30 år i.h.t NBI.
Lufte- og pipebeslag av stål har en anslått levetid på 15-35 år.
Den teoretiske levetiden på takrenner/beslag anses være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes og montere ny takstige på taket.
Takrenne ved garasje må utbedres.
Hvis taktekket oppgraderes bør det samtidig vurderes å skifte ut takenner/beslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Det er stående kledning utvendig.
Liggende kledning i gavler.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning i gavl mot sør er noe avflassende i malingssjikt.
Det er ikke oppdaget skader ved tilfeldige stikktakinger.
Kledningen er videre vurdert ut fra alder.
I.h.t NBI har utvendig trekledning en levetid på 40-60 år. Avhengig av vær/ kvalitet og vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold kan påregnes.
Ut fra alder kan det ikke utelukkes at enkelte kledningsbord snart må skiftes ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler.
Undertak består av taktro av tre.
Takkonstruksjon er kontrollert oppe på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i lokale områder av undertaket (taktro).
Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved måling med piggelektroder i området.
En del gammel isolasjon har skader i vindsperren, det er påbegynt etterisolering på loftet som ikke er ferdigstilt.
Ventilasjonskanal som ligger på loft er lagt ut mot raftekassen, dette er ikke i.h.t preaksepterte anbefalinger og medfører kondensrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktskjolder kan være av eldre årstall, men også skyldes små lekkasjer fra taktekket som oppstår periodisk ved ulik værforhold/årstid.
Det bør derfor foretas jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt i vinterhalvåret.
Se videre vurdering av taktekking.
Det anbefales å ferdigstille etterisolering på loft.
Ventilasjonskanal bør føres ut over tak.





Futmåling i undertak



Ventilasjonskanal på loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Boligen har trekarmvindu med to-lags glass.
Flere av disse er utskiftet ved årstall 2009, 2014 og 2017.



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Enkelte vindu er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I bod bak garasje er det et vindu med fuktskade.
Vindu som er fra byggeår er videre vurdert ut fra alder, disse har i.h.t NBI en forventet levetid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu i bod bak garasje må skiftes ut.
Øvrige vindu fra byggeår har normalt begrenset gjenværende restlevetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med små glassfelt fra 2009.
Døren har elektronisk lås.
I hovedetasje er det en 2- fløyet balkongdør som er skiftet en del år tilbake.



Hovedinngangsdør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert flere veranda- og terrassekonstruksjoner rundt bygningen.
Rekkverk har stående bord/lekter som er malt.
Det er ukjent type tettesjikt i gulv på terrasse som ligger over garasje.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Verenda/terrasser er ikke mulig å kontrollere for eventuelle feil eller skader, og anbefales nærmere undersøkt når konstruksjonene er snøfrie.
Det ble registrert rekkverkshøyder på ca. 90 cm som er tidligere krav (dagens krav er 100 cm).
Dette er nærmere beskrevet under HMS senere i rapporten.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasje tilbygd mot boligen i underetasje.
Rommet har konstruksjoner med mur/betong.
Garasje har leddport av tre uten automatisk portåpner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasje er manglende ventilert, tidligere vindu er tettet igjen.
Dør mot bod i bakkant av garasjen lar seg ikke lukke igjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjon i garasje bør utbedres.
Dør kan påregnes justert eller skiftet ut.



Garasje i underetasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er med ulik alder og materialvalg.
Det er gjort en del utskiftinger og maling/oppussing de senere år eller tilbake i tid.
Det er ikke flyttet på innbo på befaringen.
Eventuell kjøper bør også kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.



TG 2 Gulvoverflater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkett i hovedetasjen fremstår en del slitt.
I vindfang i underetasje er det registrert noen gliper i skjøt på laminat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes noen lokale utbedringer.
Parkett i hovedetasje bør normalt påregnes slipet ned/behandlet eller utskiftet.



Parkett i stue



Laminat i vindfang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med trebjelkelag i 1. etasje
Underetasje har gulv av betong på den innerste delen.
Resterende del av gulv er bjelkelag mot krypkjeller.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen fra oversiden.

Vurdering av avvik:

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

Dette ble målt i hall m/trapp og TV-rom i underetasje.
Det er stedvis noe knirk i gulv, dette ble registrert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak.
Hvis man ønsker å skifte ut gulvoverflate kan man påregne noe avretting og fjerning av knirk i gulv.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Måling av skjevheter i gulv

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har Leca elementpipe fra byggeår.
I underetasje er det en vedovn med glassdør av rentbrennede type.

Det må påregnes å etablere ny godkjent takstige på taket, dette er nærmere beskrevet under Nedløp/Beslag.



Vedovn i underetasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av rom i underetasje, har murvegger der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.
Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i bod i underetasje.
Måling viste at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Det er etablert en "blindkjeller" i bakkant av bod og øvrige deler av etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig fukt langs fjellformasjon i blindkjeller.
Det er indikasjoner på høy luftfuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Blindkjeller har fuktproblematikk, men der konsekvensen av dette er noe usikker i forhold til tilstøtende boligrom og konstruksjoner.
Det er anbefalt med nærmere undersøkelser.
Aktuelt tiltak kan være å montere et avfuktningssystem i blindkjelleren.



Hulltaking med fuktmåling i bod



Bilde fra blindkjeller.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under deler av underetasjen er det en krypkjeller.
Konstruksjonen ble kontrollert via luke i trapp foran hovedinngang.
Det er lagt plast mot bakken i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert 2 lokale områder med synlige fuktskader i vindsperre plater i himling.
Dette er i den innerste delen av krypkjeller. På grunn av liten åpning i muren mot denne, var det ikke mulig å komme seg inn med utstyr for nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skade må påregnes utbedret og nærmere undersøkt.

Generelt:
Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig skade i vindsperreplate, bilde tatt fra åpning i mur.



Synlig skade i vindsperreplate, bilde tatt fra åpning i mur.



Bilde viser åpning mot innerste del av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trinn.
Det mangler delvis rekkverk nederst i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak relatert til rekkverk er beskrevet under HMS senere i rapporten.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører innvendig.
Disse er av nyere årstall.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje.
I.h.t eier er våtrommet oppgradert i 2009.
Det henvises til egenerklæring for nærmere beskrivelse av utført arbeid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplater har ufagmessig utførelse i overgang vegg/sokkelfliser.
Det mangler sokkellist av aluminium etter dagens krav for denne type plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utførelsen medfører liten risiko for skader ut fra dagens bruk (dusjkabinett).
Endret bruk vil kunne medføre problemer, da overgangen mot fliser er usikker m.h.t tetthet.



Baderomsplater mangler sokkellist.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ved måling registrert at det er ca- 2-3 mm motfall på gulvet.
Dette gir TG3 i.h.t standard NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Motfall på gulv medfører risiko for at vann kan finne vei ut av rommet og forårsake skader hvis det oppstår en lekkasje.
Det er i dag en oppkant ved dørterskel som kan forhindre dette, det er imidlertid ikke mulig uten fysiske inngrep å se om denne er tett med membran/tettesjikt.

Skal man oppnå tilfredsstillende fall mot sluk må gulvet avrettes og bygges opp på nytt.
Det er angitt et kostnadsestimat hvis man velger å gå for denne løsningen.
Hvis ikke bør det foretas alternative tiltak som lekkasjedetektor e.l.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er målt 2-3 mm motfall mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinett.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist spor av membran i sluket.
Detaljer av denne i klemring er vanskelig å vurdere da dette er skjult av slukrist.
Membranen er derfor vurdert ut fra alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.
P.g.a alder er det økt risiko for svekkelser. Eventuell svikt i tettesjiktet kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.



Bilde av sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet er ventilert via avtrekksvifte i himling.



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



Hulltaking mot våtrom

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel oppbygning fra byggeår.
Rommet har ikke våtromsutførelse etter dagens krav.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Overflate vegg: Våtromsmalte overflater på mur og trepanel. Det er pålimt våtromsbelegg på deler av vegg i våtsonen.
Overflate himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Deler av våtsonen består av panel og regnes som uegnet til bruk på vegg i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet må benyttes forsiktig uten direkte vannsøl på vegger.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Overflate gulv: Malt betong
Det er målt fall mot sluk.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Eldre sluk fra byggeår.
Gulv har ikke membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvet har ikke membran eller vinylbelegg, noe som gir TG 3 etter standard NS 3600.
Noe rust ble påvist i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres et vinylbelegg e.l. for å lukke avviket.
Sluk i gulvet kan ha begrenset gjenværende levetid og bør samtidig vurderes utskiftet.
Manglende membran betyr at gulvet ikke er bygd til å motstå vannpåkjenning i tilfelle det oppstår lekkasjer.
I dette tilfellet er konsekvens av manglende membran/tettesjikt noe usikkert, da dette avhenger om betonggulvet ligger mot byggegrunn eller er i kontakt med krypkjeller.
Foreta nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende membran

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet inneholder: Skyllekar av stål, innredning med benkeplate, skap og opplegg for tørketrommel/vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte (bryterstyrt).



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsonen.
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 at tilstanden nødvendigvis er den samme andre steder i rommet.



Hulltaking mot våtrom

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje.
Det er opplyst at våtrommet er oppgradert i 2015.
Det henvises til egenerklæring for nærmere beskrivelse av utført arbeid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Våtromsbelegg i dusjsone. Øvrige deler har malte overflater og spilevegg ved vask.
Overflate himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet spilevegg i våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Materialet er ikke egnet til bruk i våtsone.
Vannsøl i området vil kunne forkorte levetid på spilevegg.
Det bør vurderes å montere fuktbeskyttelse.

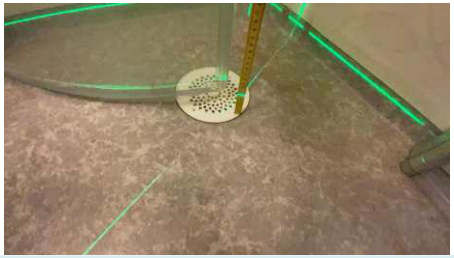


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Vinylbelegg m/varme i gulv.
Fallforhold mot sluk ble kontrollert med nivålaser.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.
Tettesjikt på gulv er vinylbelegg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking mot våtrom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av merke Ikea fra ca. 2010.
Innredning har hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er montert mosaikkfliser over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert stekeovn, induksjonstopp og mikroovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fastmontert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.
En del av installasjonen er fra byggeår.
Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom. Det er montert en nyere stoppekran over denne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen svake oppheng av vannrør i krypkjeller.
Enkelte rør i krypkjeller har noe irrdannelse.
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Den anbefalte brukstiden er oppbrukt på en hel del av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Vannrør i krypkjeller bør innfestes bedre.
Hvis tilstand på vannledninger ønskes nærmere undersøkt, må dette gjøres av rørlegger.



Innvendig hovedstoppekran fra byggeår. Det er montert en nyere stoppekran over denne.

Tilstandsrapport



Vannrør i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Flere av disse er registrert å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsanlegget er luftet via vakuumventil på loft.
Løsningen kan fungere, men er et avvik i.h.t gjeldende forskrift som sier at luftingen skal føres over yttertak.
Avløpsrørene er videre vurdert ut fra alder.
Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Den anbefalte brukstiden er oppbrukt på en del avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Foreta nærmere undersøkelser.



Vakuumventil på loft.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2008.
I.h.t eier er det utført service på denne i 2025.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder fra 2003, plassert i bod i underetasjen.
Bereder har et volum på 194 liter.
Det er registrert sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger.
Denne er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert på befaringen.
Eier opplyser at børster på støvsugermotor skal skiftes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er fra byggeår og består i all hovedsak av skrusikringer.
Det er registrert ca. 11 fordelingskurser på anlegget.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Se beskrivelser fra eier i egenerklæringsskjema.

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

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

Det er påvist noen utette kabelgjennomføringer i sikringsskap.
Dette må påregnes utbedret p.g.a risiko for brannspredning fra skapet.
Det fremgår at noe elektrisk er utført av elektriker som vennetjeneste. Det er ikke opplyst at det foreligger samsvarserklæring på dette.
Eier opplyser at hele det elektriske anlegget ble kontrollert av 2 elektrikere fra HITT elektro våren 2024. Det opplyses videre at anlegget skal være i orden men det er presisert at sikringskapet er underdimensjonert i forhold til dagens bruk, og bør oppgraderes.





Utette kabelgjennomføringer i sikringsskap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent utførelse.
Fuktsikring av grunnmuren utvendig var ikke synlig på befaringen p.g.a snødekke.
Det forekommer ikke opplysninger om at dreneringen er utskiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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.
Det er synlig fukt langs fjellformasjon i blindkjeller som ligger i bakkant av underetasjen. Det er ikke kjent hvordan dette videre dreneres vekk (se beskrivelse for Rom under Terreng).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen anbefales nærmere undersøkt m.h.t funksjon.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Tilstand kan også endres med årstid/værforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av betong.
Deler av muren kan også bestå av Leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en sprekk i mur mot garasje utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i garasjemur

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten ligger i lett skrånende terreng.

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

Beskrivelse
Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

TG IU Oljetank

Beskrivelse
Det er på loft registrert rester av rør etter tidligere oljefyringsanlegg.
Det er ikke kjent om det kan være en nedgravd oljetank på tomten.
I så tilfelle er det krav til å grave opp å fjerne denne.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/167 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Gang, Vindfang, Hall m/trapp, Hobbyrom, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 750 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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	Hinnsteinveien 74 ,9415 HARSTAD 132 m²	1988	3 sov	05-06-2025	4 000 000	**4 250 000**		4 250 000	**30 797**
2	Tuvslettveien 21 ,9415 HARSTAD 110 m²	1971	3 sov	20-10-2025	3 750 000	**3 650 000**		3 650 000	**29 675**
3	Tuvslettveien 58 ,9415 HARSTAD 150 m²	1970	2 sov	06-01-2025	4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**26 899**
4	Breivikeng 25 ,9415 HARSTAD 158 m²	1969	4 sov	10-08-2025	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**24 699**
5	Hinnsteinveien 73 ,9415 HARSTAD 147 m²	1983	3 sov	20-10-2025	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**22 941**
6	Velkveien 25 ,9415 HARSTAD 184 m²	1969	4 sov	18-02-2025	3 800 000	**4 120 000**		4 120 000	**22 391**
7	Tuvslettveien 15 ,9415 HARSTAD 156 m²	1982	3 sov	01-09-2025	4 350 000	**4 650 000**		4 650 000	**22 356**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		31 414
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 250 000**

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

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

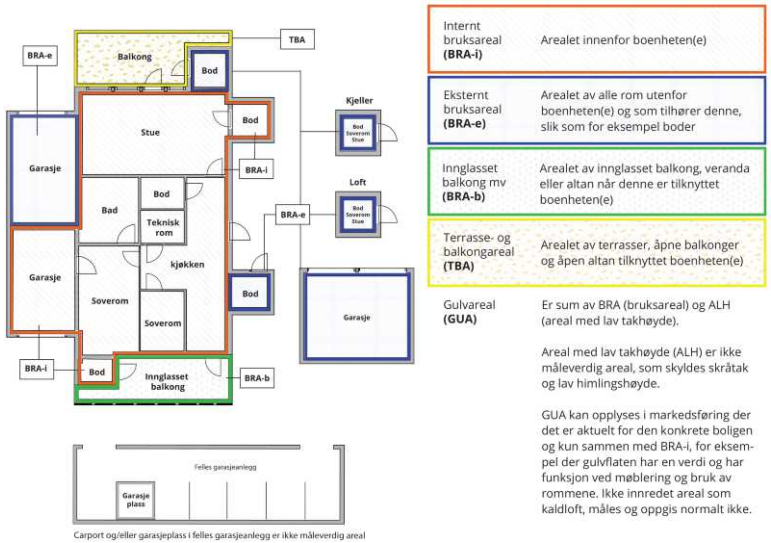
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	93			93	102
Underetasje	74	25		99	4
SUM	**167**	**25**			**106**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, gang		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, soverom, tv-stue, vaskerom, bod 1, bod 2, bad	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Balkonger/terrasser er definert som åpent areal (TBA) og er kun oppmålt som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er noen avvik på dagens bruk av bygningen sammenlignet med det som går frem av opprinnelige godkjente tegninger.
Bad i underetasje er beskrevet som redskapsbod på tegninger.
Tilbygg med soverom i 1. etasje på overside går ikke frem av tegninger eller matrikkelutskrift.
Deler av verandakonstruksjoner som er mer en 0.5 meter over bakken går ikke frem av tegninger.
Plassering av en del vindu på fasader stemmer ikke med dagens bruk.
Dette er søknadspliktige bruks- og fasadeendringer, det fremkommer ikke opplysninger om at dette er omsøkt.
Ønsker man å få TV-stue i underetasje godkjent som rom for varig opphold må også dette omsøkes.
Det bemerkes samtidig at utvendige fasadetegninger er speilvendt i forhold til dagens situasjon.
Når det gjelder soverom i underetasje så er dette beskrevet som hobbyrom på tegninger. Hobbyrom er i.h.t Direktoratet for Byggkvalitet definert som rom godkjent for varig opphold, og derfor normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Catharina Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	267		0	1729.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tuvslettveien 39

Hjemmelshaver
Jacobsen Catharina, Myklebust Kurt Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Breivika, ca 7.7 km sør for Harstad Sentrum.
Området består av etablert småhusbebyggelse og betegnes som et attraktivt boligområde.
Kort gangavstand til butikk, barnehage, lekeplass, turområder m.m.
Det er normalt gode solforhold og pen utsikt fra eiendommen.

Avstander:
-Breivik barnehage 450 meter
-Medkila skole 3.5 km
-Kila skole 2.9 km
-Amfi Kanebogen 5.2 km
-Bunnpris Breivika 600 meter
-Harstad sentrum 7.7 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei i.h.t offentlig kartverk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 154
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Breivik
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 25.09.1974
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, støttemurer, gjerde, beplantning m.m.
Gårdsplass foran hovedinngang har belegningsstein.
Normalt gode parkeringsforhold på tomten.
Det er garasje integrert i boligen.
Det bemerkes at detaljer på tomten ikke ble undersøkt på befaringen p.g.a. snødekke.

Tuvslettveien 39 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 267
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 18.03.2026
Jacobsen, Catharina

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

Catharina Jacobsen

Boligen

Tuvslettveien 39
9415 Harstad

5503-50/267/0/0

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Murer Henki Aavik

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Per Inge Andersen, Andersen Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renoverings arbeid bad 1. etg. Fjernet gammelt uttak til badekar, tettesjikt, membran og ny sluk, samt nytt uttak til dusj. Vegghengt klosett, alt gammelt revet og nytt ført opp.

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

   Firmanavn: Maling & Miljø og Aspaker Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg.: Sveiset nytt våtromsbellegg på gulv og vegg nede på gjestebad. Frode Aspaker i Aspaker Rør gjorde alt rørarbeid; tettesjikt, membran og ny sluk, samt uttak til dusj. Toalett og Vask var allerede innlagt av tidligere eier.

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

• **Ja**

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

Alt var ble fornyet av Andersen Rør i 1. etg. da hovedbad ble renovert, samt Aspaker Rør i 2. etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer med littt bordkledning rundt ble byttet av min avdøde far Odd Jacobsen. Han var tømrermester.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Andersen rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad 1 etg , alt er spesifert tidligere.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vesterålen Sentralverksted

   Beskrivelse av arbeidet: Service på Varmepumpe utført av Stig Steffenhaugen

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

• **Ja**

Det var en påstått feilmontering/mangler av nytt røykrør til vedfyrer, da brannvesenet var på kontroll. De antok at det ikke var glassfiber pakning inni røykrøret. Dette stemte ikke. Da vedfyrer/ røykrør ble demontert var det både montert både glassfiberpakninng og med brannmasse. De ble rengjort, og montert forskriftmessig på nytt.
Pipen oppe var innkledd 3 sider. Dette ble revet og er nå i forskriftmessig stand.
Det er montert steinflis under sotluke, samt gipsplate på vegg nær sotluken etter at branntilsynet gav beskjed om avvik.
Det har aldri vært forbud mot fyring.
Feier har gitt beskjed om at det må monteres ny stige på taket, dette er ikke ordnet enda.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Faglært tømrer har forskriftmessig montert røykrør. (brukt glassfiberpakninng og brannmasse).

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?:** 2013

   Firmanavn: Bogstrand

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedfyrer

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vennetjeneste/ faglært

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkkontakter, i stue og kjøkken, varmekabler på bad oppe og nede. Dette er gjort i 2008, 2010, 2015 vennetjenester, men gjort av faglært elektriker.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Sikringskapet er underdimesjonert i forhhold til dagens bruk, og bør oppgraderes.
En del på uttak til spyleslange ute ved hovedinngang har frostskade og må byttes når det blir vår.
Støvsugeranlegg: her er børstene på motor gåen, disse må byttes. Når dette er gjort er anlegget i tipptopp stand.
Vestrerålen Sentralverksted undersøkte det.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 267	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Tuvslettveien 39, gatenr 1281 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	205	Breivik
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Breivikeng 38	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.03.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 729,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	5503/50/267	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5503/50/267	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	29.12.2012 29.12.2012	Mottaker	5503/50/267	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	06.03.1969	Avgiver Mottaker	5503/50/196 5503/50/267	-1 722,0 1 722,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.01.2026 09:23 – Sist oppdatert 22.01.2026 09:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tuvslettveien 39	Bolig	142,0				

Bygningsopplysninger:

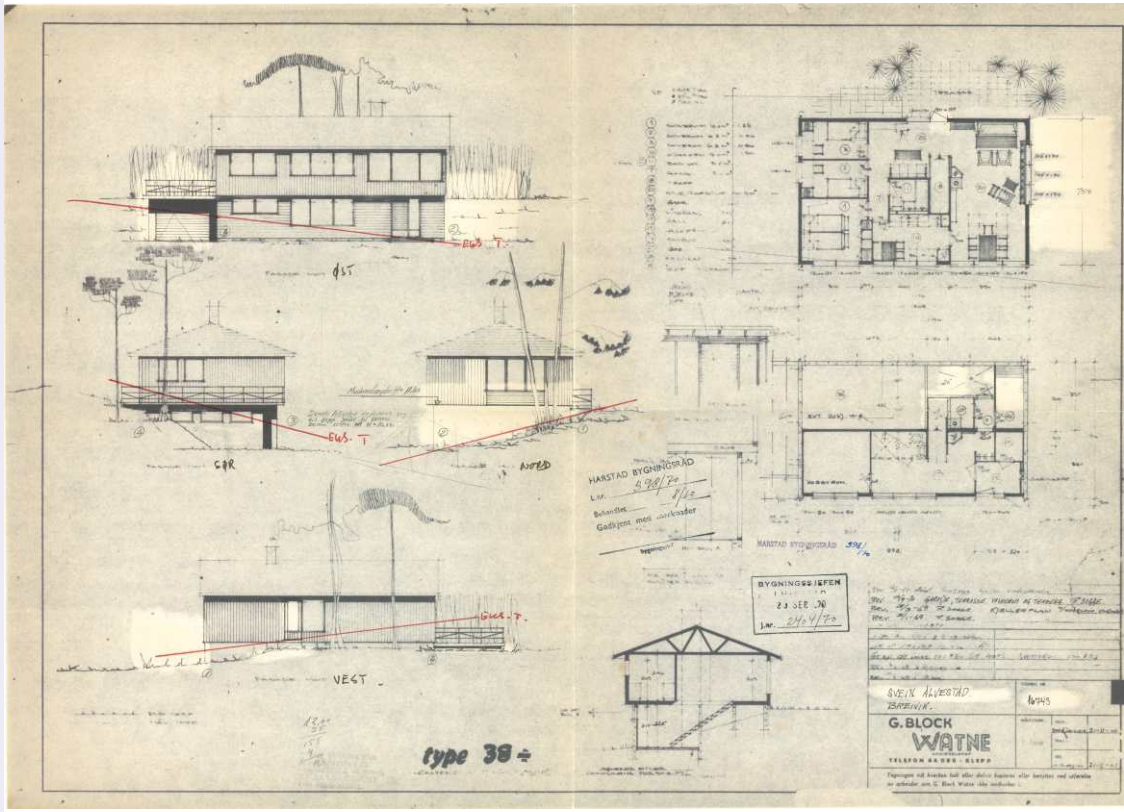
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12483325			Antall etasjer:	2

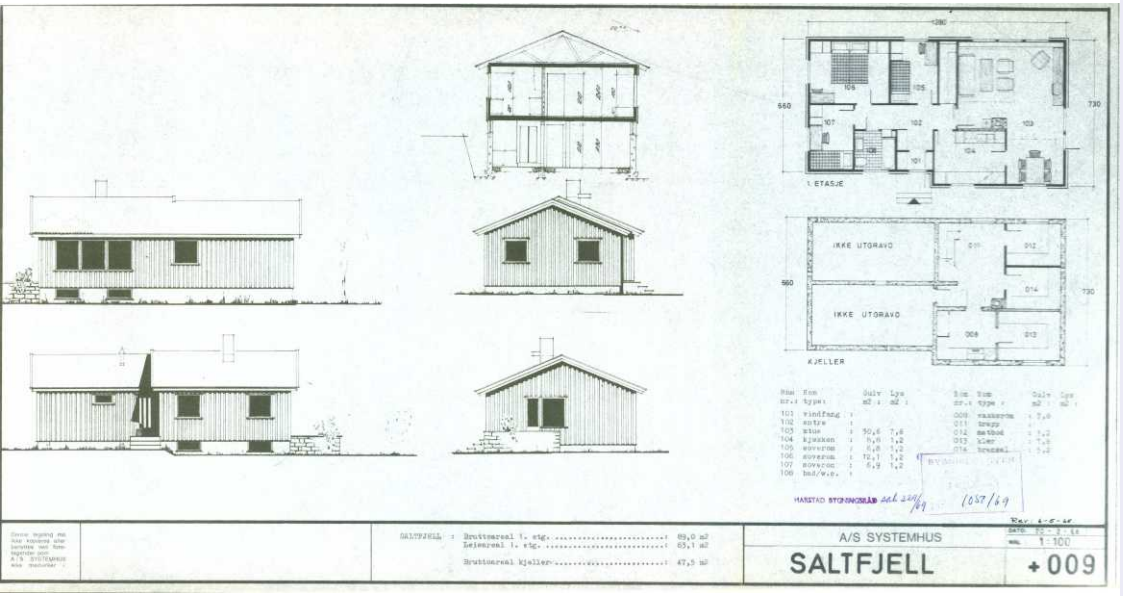
Etasjeopplysninger:

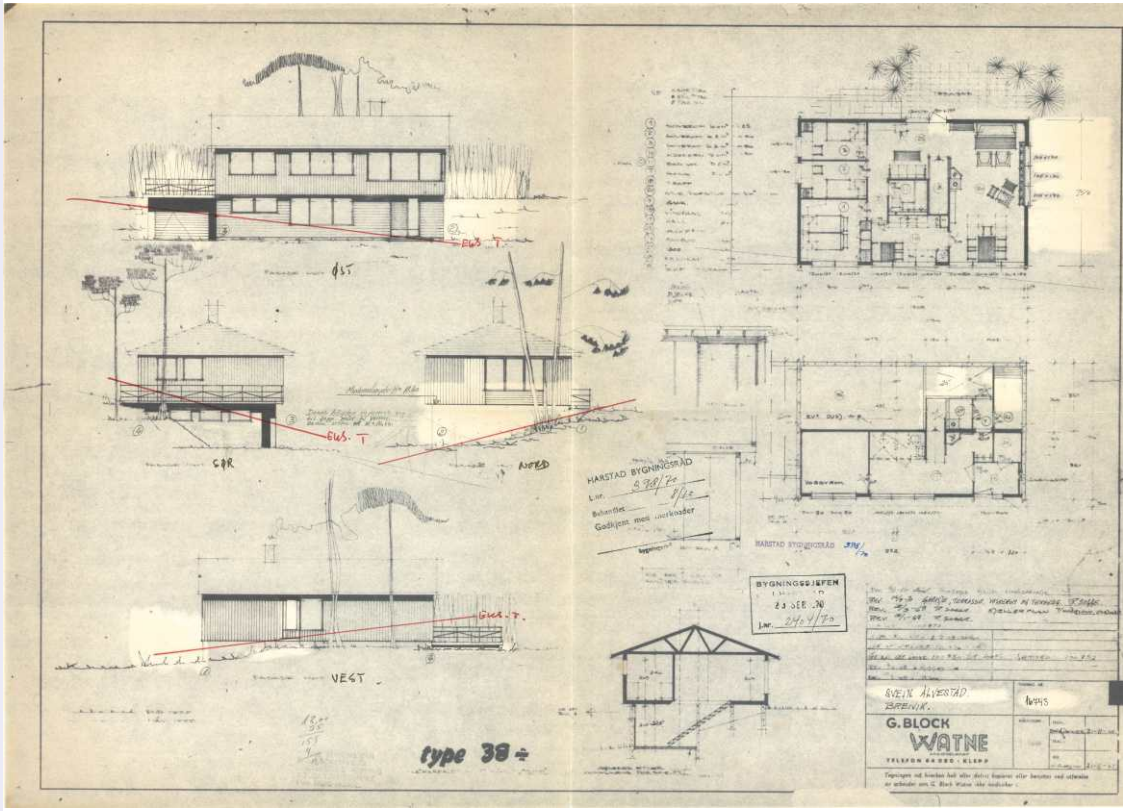
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		58,0		58,0			
H01	1	84,0		84,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.




1. ETASJE
IKKE UTGRAVD
IKKE UTGRAVD
KJELLER
A/S SYSTEMHUS
SALTFJELL
+009


ØST
CAR
ANNEX
VEST
HARSTAD BYGNINGSRÅD
BYGNINGSSJEFEN
type 38 ÷
G. BLOCK
WATNE

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.
Gate 281	39			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	22.9.70	dato 8.10.70 sak 398/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Alvestad	c/o Andersen, Jofta	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Svein Alvestad	c/o Andersen, Jofta	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Mikkelsen & Rønning	Harstad.	

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.

Vaskerom i kjeller skal ha avrekk over tak.
Div gipslå utv. trapp og tilfylling.
Innvendig gipslå montering av trapp, diverse maling og gulvbelegg.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 20.3.72

Sendes:

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

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kich. Andvend. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Utskriftsdato: 22.01.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	267	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuvslettveien 39, 9415 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

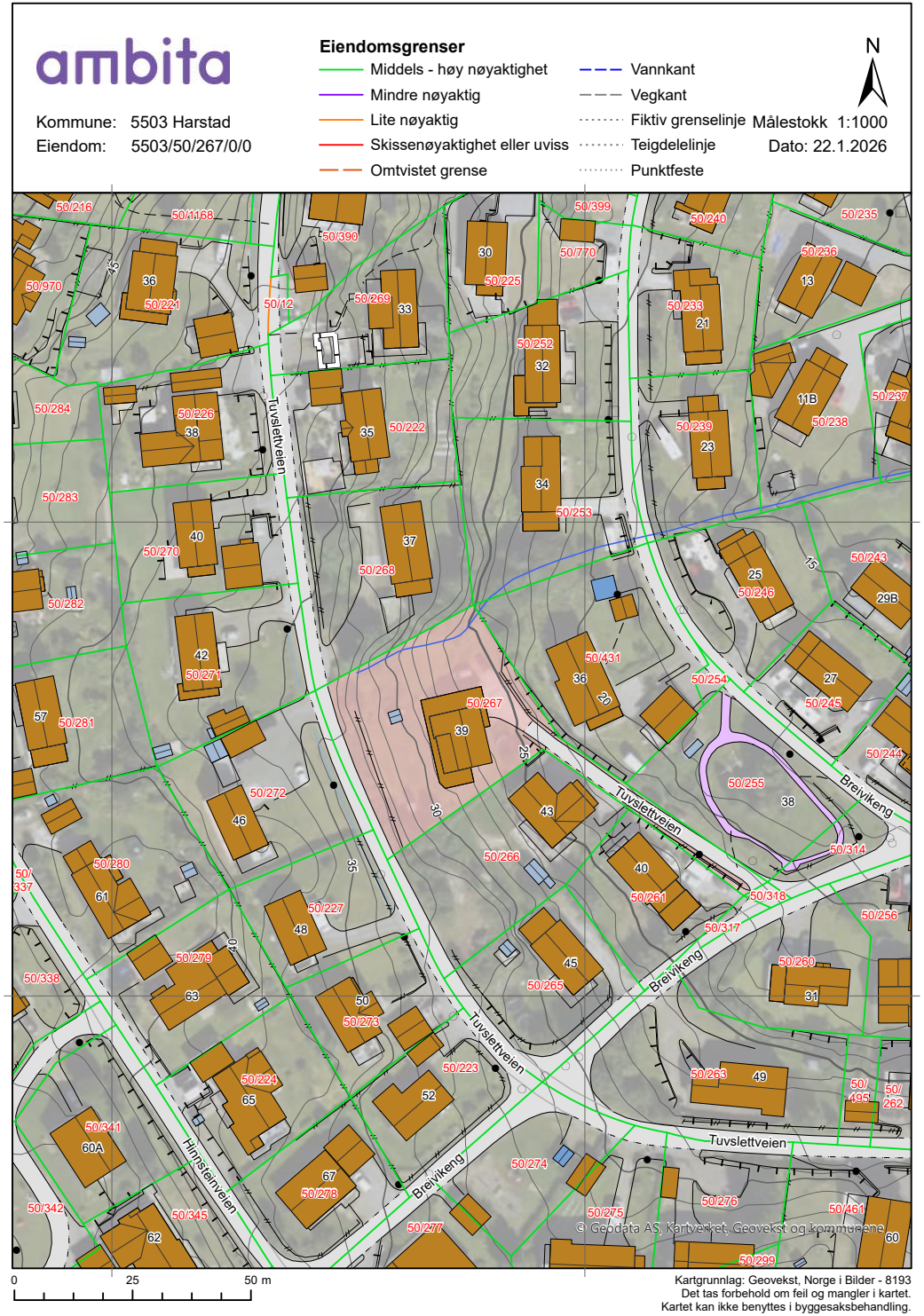
Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 404 m² **KPHensynsonenavn** 310-1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 558 m² **KPHensynsonenavn** 320-1 **KPFare** Flomfare

Delareal	1 729 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	154
Navn	Breivik
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4962/Bestemmelser%20PID%20154%20revidert%2029.3.1984.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4925/Vedtak%20mindre%20endring%20pid%20154%2C%2016.01.2006%20for%20eiendommene%20Breivikeng%203%20og%205.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4913/Vedtak%20mindre%20endring%20pid%20154%2C%2016.02.07%20for%20boligtomt%20utg%c3%a5tt%20fra%20gnr%2050%20bnr%20221.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 363 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 199 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 167 m^2 **Formål** Felles avkjørsel



ambita

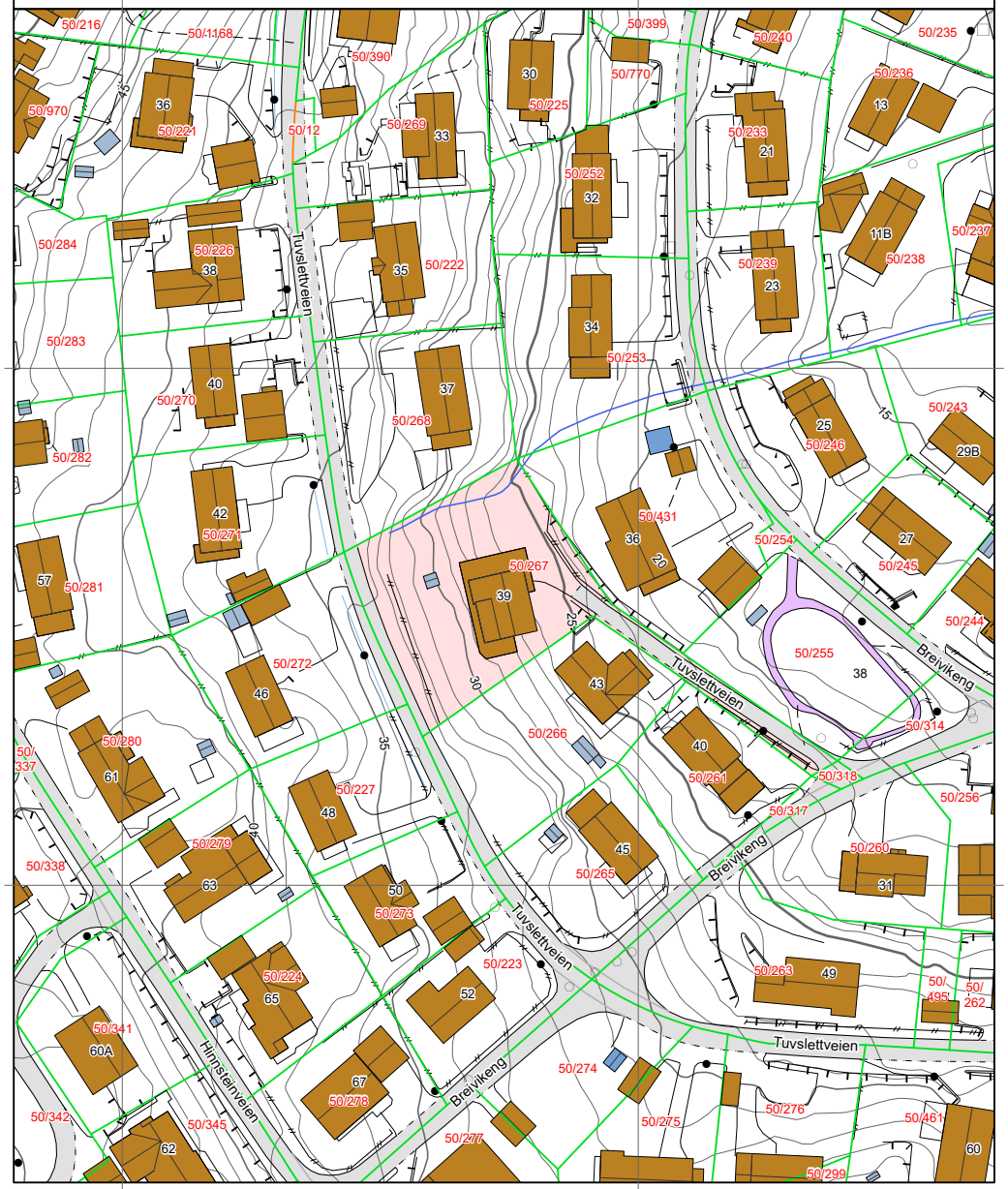
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/267/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	131337460	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12483325	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tuvslettveien 39, 9415 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
7	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Hall.		Konvertert	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.09.2022	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	14.07.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Ildsted - Plassering: Hall.. Type: -. Produsent: Konvertert. Modell: Contura
Type avvik	Mangler røykrørsinnføring.

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Adkomst på tak.

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Tildekket skorstein.

Informasjon for bruksenhetId 131337460

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/267
Adresse: Tuvslettveien 39
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekn
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

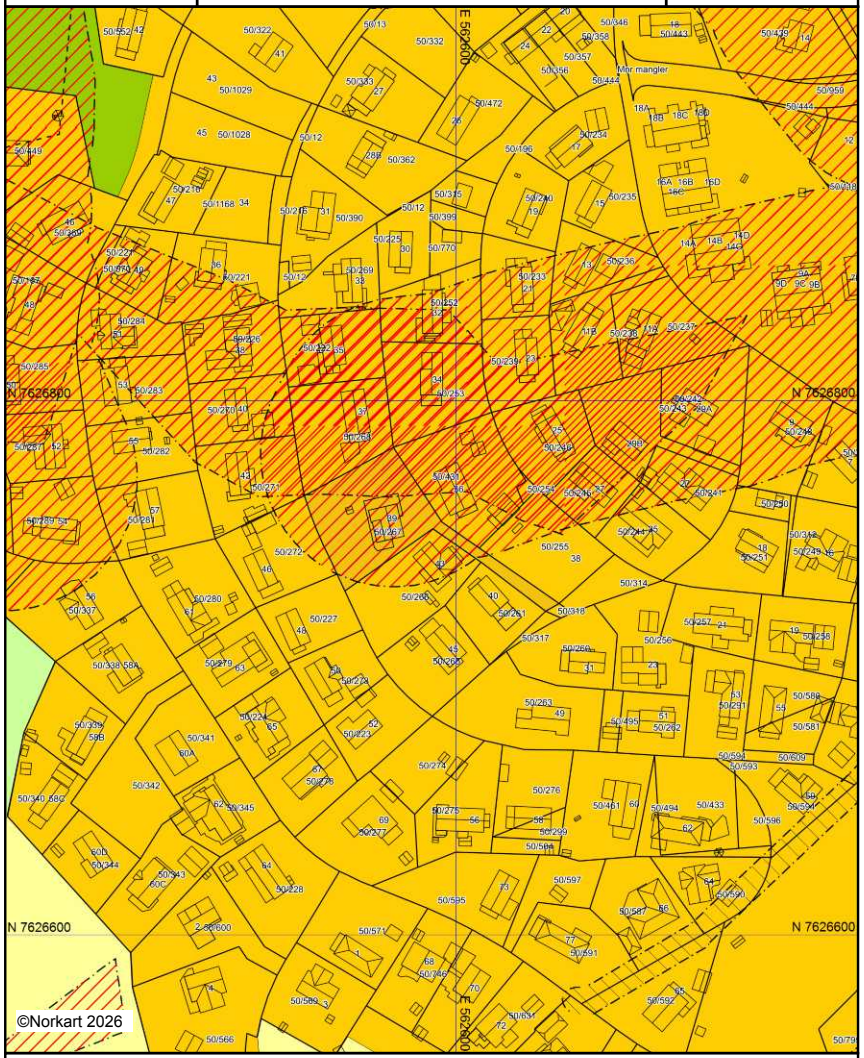
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/267
Adresse: Tuvslettveien 39
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BREIVIK. SIST REVIDERT 29.3.84

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Bygningene plasseres innenfor de angitte byggelinjer som vist på planen.

§ 2

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende. Mindre justeringer kan med bygningsrådets samtykke foretas.

§ 3

De regulerte friområder til offentlig bruk må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken. Dog kan anlegg av småbåtpirer og felles oppslagsskur for båter i offentlig friområde mot sjøen godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

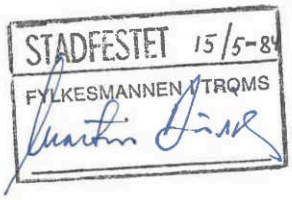
Områder som i planen er avsatt til felles atkomst er felles privat formål, atkomstveger, parkering, fellesgarasjer, lekeplasser m.v.

§ 5

Boligbebyggelsen skal oppføres med det maksimum etasjetall og høydenivå for overkant grunnmur som er angitt på planen.
Et område som er avsatt for rekkehusbebyggelse skal ha en utnyttelsesgrad på maksimum 0,15. Det skal utarbeides en samlet bebyggelsesplan for hele dette området som forelegges bygningsrådet. En slik plan skal vise bygninger, garasjer og atkomstveger, områdets behandling m.v.

§ 6

Forretningsbebyggelse kan bare oppføres i de områder som i planen er avsatt til dette formål. Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor, serviceinnretninger o.l. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer, med mulighet for beboelse over 1. etasje for bygningens eget behov. Hvor bebyggelse ikke er angitt på planen skal forslag til bebyggelsesplan forelegges bygningsrådet til godkjennelse. Utnyttelsesgrad for bebyggelse skal ikke overstige 0,15.
I bebyggelsesplanen skal det avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter oppstillingsplass for biler begrenset til 1 bil pr 50 m2 brutto gulvflate i bebyggelsen.



258/84 29 3 -84

§ 7

I et område som i planen er avsatt til industri er den angitte bebyggelse beregnet på lagerbygg og mindre industri som ikke forårsaker forurensing, lukt, støy m.v.

§ 8

Bebyggelse for allmennyttig formål kan bare oppføres i områder som etter stadfestet reguleringsendring er avsatt til dette formål. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer, og skal prosjekteres slik at den fremgår som et attraktivt tilskudd til eksisterende bo- og fritidsmiljø.

§ 9

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

§ 9 b

Spesialområder.

Tiltak som kan skade gårdshaugen - anleggsarbeid, massetaking, tilbygg, grøftegraving m.v. - er ikke tillatt uten at Tromsø Museum, Universitetet i Tromsø, etter søknad har gitt tillatelse. Områdets landskapsmessige preg og kulturhistoriske verdi skal søkes opprettholdt i henhold til disse bestemmelsene.

Denne bestemmelse gjelder begge spesialområder: fortidsminne og vernesone.

§ 10

Foruten disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

258/84 29 3 -84

Prt.koll 4 side 1
J. nr.
L. nr.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 8/9 ii 69
Trondenes sorenskriverembete 6/3

Harstad kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Breivikeng" (eiend. navn), gr. nr. 50 br. nr. 196

Parsellen er gitt br. nr. 267 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet gate 281 gate/vei nr. 39
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 68 den 15/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 50, bnr. 196

Forretningen er forlangt av Harstad Tomteselskap ved -Aksel Nilsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i Harstad

i nærvær av kartvitne Kr. Arnold Bruun

4000. 13681/67. R.A. - NKF-42.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/819/79
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 10:42

Ved forretningen møtte: [1])

Aksel Nilsen møtte for gnr. 50, bnr. 196.

Grensebeskrivelse:

Mot nord-øst grenser denn til gnr. 50, bnr. 196 i en lengde av 33,47 m + 17,00 m + 36,50 m - linjen 87-89-91-95.
Mot sør-øst støter den til prosketert gatemidte i en lengde av 4,17 m - linjen 95-94.
Mot sør grenser den til gnr. 50, bnr. 196 i en lengde av 32,02 m + 22,03 m + 40,65 m - linjen 94-90-88-75.
Mot vest støter den til prosjektert gatemidte, rettlinjen 75-49a 11,83 m og buen 49a-50, med korden 49a-50 27,02 m.
Mot nord-vest grenser den til gnr. 50, bnr. 196 i en lengde av 38,00 m - linjen 50-87.

Areal: 1722,4 kvm. Herav er 170 kvm regulert gategrunn.

Bruksnavn: "Breivikeng 38"

Areal av adkomstveg, som inngår i det totale areal, er på 217,2 kvm.

Einar Bendiksen
oppm.sjef

Kr. Arnold Bruun
kartvitne.

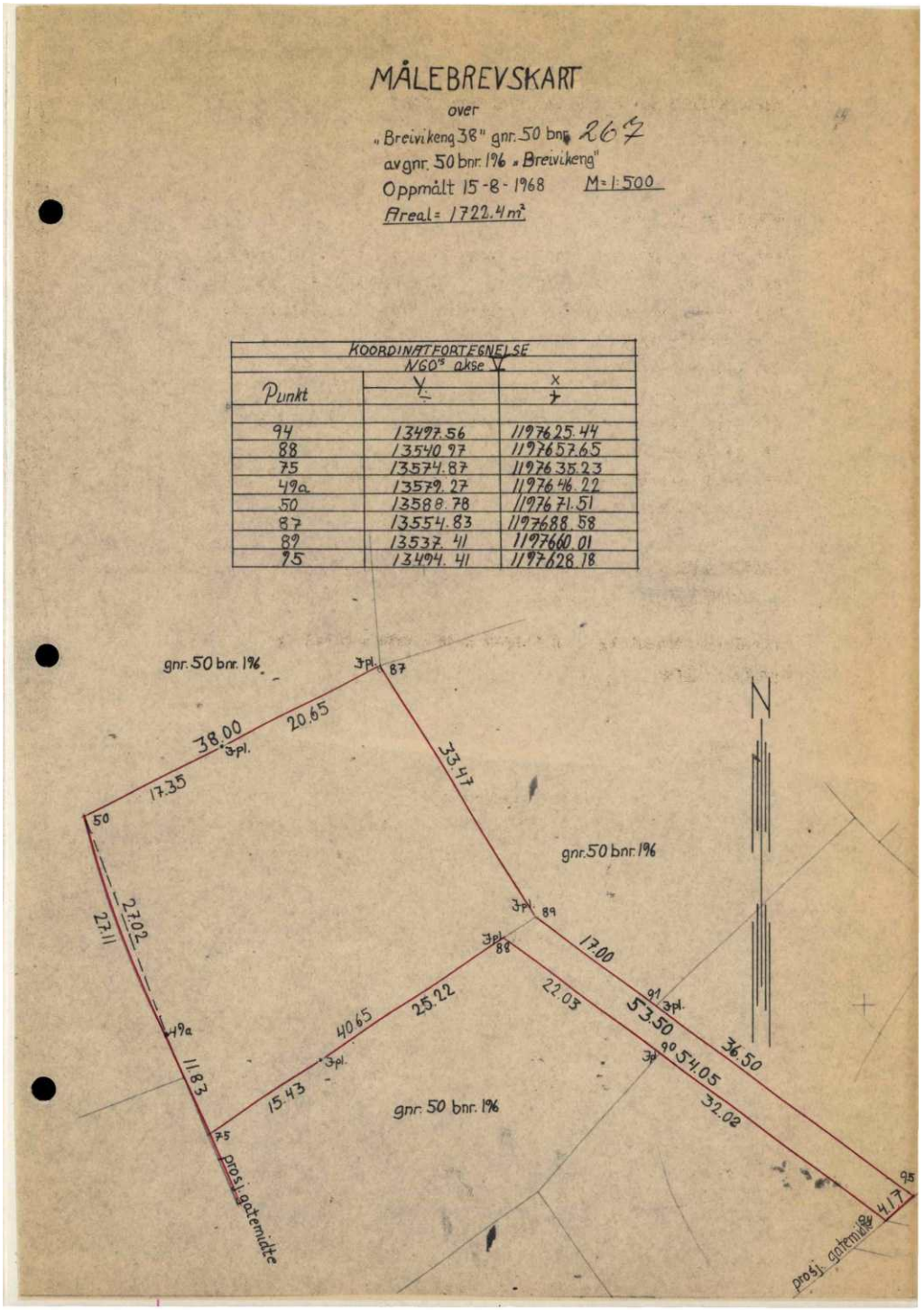
[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tiføyelser.

MÅLEBREVSKART

over

„Breivikeng 38" gnr. 50 bnr. 267
av gnr. 50 bnr. 196 „Breivikeng"
Oppmålt 15-8-1968 M=1:500
Areal = 1722.4 m²

KOORDINATFORTEGNELSE NGO⁴⁹ akse		
Punkt	Y	X
94	13497.56	1197625.44
88	13540.97	1197657.65
75	13574.87	1197635.23
49a	13579.27	1197646.22
50	13588.78	1197671.51
87	13554.83	1197688.58
89	13537.41	1197660.01
95	13494.41	1197628.18



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3]

Tomten som ligger sør for denne tomt og har mnr. 43 til gate 281 skal også ha rett til å benytte adkomstvegen markert med tallene 88-89-95-94-88.

Einar Bendiksen
oppm.sjef

0.0.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

enova

Energiattest

Adresse	
Tuvslettveien 39, 9415 HARSTAD	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12483325**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,76 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 621 kWh**

Tuvslettveien 39, 9415 HARSTAD

Detaljering

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

Tuvslettveien 39, 9415 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240005 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Tuvslettveien 39, 9415 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 267, 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: 3240005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.03.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no