

Velkommen til

Kahyttveien 5, 9411 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kahyttveien 5
9411 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	210 / 176 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kahyttveien 5, 9411 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 440, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 422 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 260,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 176 m²
BRA - e: 34 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 77 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
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

Det medfølger en parkeringsplass på eiendommen, samt biloppstillingsplasser for øvrig.

Elbillader montert i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 757 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunn ble ikke kontrollert. Drenering er å lede bort vann ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn. Synlig grunnmursplast mot deler av grunnmur. Grunnmur er med lettblokker som er murpusset utvendig. Kantstein i betong som avgrenser belegningsstein på tomta. Boligen ligger i skrått terreng. Tomta er opparbeidet med plen og annen beplantning, som dels er avgrenset med kantstein i betong. Innkjørsel, parkering og gangvei til hovedinngang er kledd med belegningsstein. På baksiden av boligen er det naturtomt.

Det registreres at en mindre del av den sammenbygde garasjen overstiger tomtegrensa. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler for forholdet.

Byggeår
1985 for enebolig og 1986 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 84 m²: Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom, kjellerstue, 3 boder, bad.
BRA-e 15 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 92 m²: Trapperom, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.

I tillegg medfølger garasje på 19 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje er kjellerstue etablert i hobbyrom. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Boligen fremstår med normal standard, men vedlikehold må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkken i hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vinyltapet og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Ventilator i skap over platetopp. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og nedfelt
platetopp. Blandebatteriet er skiftet etter befaring, i følge opplysninger fra eier. Ventilator over platetopp.

Bad, 1. etasje:
Bad i underetasje er kledd med vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, veggskap, toalett og dusjvegger i plast. Baderomsplater på vegger er med fukt og råteskader. Skjøter mellom plater er ikke fuktsikret. Vinyl på gulv er med brennmerker fra varmekabler i gulv og rommet er uten til-luft for tilstrekkelig ventilering.

Bad, 2. etg:
Vinyl på gulv er fra årstall 2008/09. Varmekabler er fra byggeår. Fall mot sluk på gulv ble ålt til 1,0cm. Vegger er kledd med baderomsplater årstall 2008/09. Himlingsplater i tak. Sluk i plast. Vinyl under klemring i sluk. Innredning med servant, veggskap, speil, dusjvegger i glass og veggmontert toalett. Ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk. Til-luft til rommet, mangler.

Vaskerom, 1. etasje:
Terraflex og betong på gulv. Malte plater og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin. Sluk på gulv i plast. Ventil i tak og ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:
Hovedetasje er kledd med laminat og vinyl på gulv. Vegger er kledd med vinyltapet og malt trepanel. Tak er med himlingsplater og huntonittplater (stue). Underetasje er kledd med keramiske fliser, laminat og vinyl på gulv. Noen rom er med betong på gulv. Vegger er kledd med trepanel, vinyltapet og malte plater. Malte plater og himlingsplater i tak. Malt trapp i tre med rekkverk på en side. Fabrikkmalte profilerte dørblad med trekarmer. Malte fyllingsdører med trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Underetasje er med gulv i betong.

Pipe og ildsted:
Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn fra årstall 2008 med keramiske fliser på gulv. Sotluker/feieluke i metall. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen ble utført 06.07.2022. Feiing av skorstein ble utført 06.07.2022. Det ble ikke av Harstad Kommune ikke
registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Rom Under Terreng:
Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg i kjellerstua som ligger med yttervegg i tre under og mot terreng. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 11,4 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er med kobber-rør. TG er kun satt på grunnlag av synlige deler.

Avløpsrør:
Avløpsrør i benkeskap på kjøkken og på våtrom som er synlig er i plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med ventiler i tak på våtrom.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder er montert på vaskerom i underetasje.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og AMS måler i skap. Montert elbillader i garasje årstall 2024.

Branntekniske forhold:
Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu på bad mangle en vrider.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Andre tomteforhold: Belegningsstein som er skjevheter.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Gulv i stue og på kjøkken er med svakker under laminat. Laminat på gulv i stue er med trapping og åpning mellom enkelte skjøter. VInyltapet på vegger er med løse skjøter, stedvise plasser.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Lister på gulv rundt keramiske fliser under vedovn i stue mangler.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig

trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad, 2. etg: Baderomsplater rundt veggmontert toalett er ikke utført fagmessig. Knirk i gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det mangler styrt til-luft til rommet med flat dørterskel eller utsparing i dørblad.
- Kjøkken: Platetopp er med en del bruksmerker.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: El-kontroll anbefales.

TG3 – Utvendig:
- Dører: Balkongdører er med tregheter og slitt utvendig. Balkongdør fra stue er med råte utvendig.
- Balkonger og terrasser: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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: Ble gjort arbeid på bad i perioden 2008-2009: Lagt gulvbelegg bad - helt sikker på at det ble gjort av faglært, men finner ikke dokumentasjon. Våtromsplater er utført av ufaglært. Montert vegghengt toalett, gjort av faglært/profesjonell person som vennetjeneste. Flyttet blandebatteri dusj, gjort av faglært/profesjonell person som vennetjeneste.

Pkt. 5: Skiftet vindu på bad i 2008. Utført av ufaglært.

Pkt. 8: Små sprekker i strukturmaling pipe kan tyde på litt bevegelse.

Pkt. 9: Noe vanninntrenging sørvegg garasje ved snøsmelting og kraftig regnvær - antar det skyldes dårlig/ødelagt grunnmurspapp. Takrenne sørvegg må utbedres. Takrenne garasje må utbedres.

Pkt. 20: Satt inn ny vedovn - vennetjeneste av fagperson i 2008.

Pkt. 23: Montert elbillader i garasjen i 2024.

Pkt. 38: Tatt ut en del av plenen til parkering - gjort av maskinentreprenør i Harstad, kan ikke finne dokumentasjon eller huske hvilket firma som utførte jobben.

Pkt. 40: Gelender to verandaer må behandles/utbedres/skiftes
Yttervegg vest må males

Selger opplyser om at det er svai i verandaplattingen utenfor uteboden pga svikt i fundamenteringen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekke i metall.

Nedløp og beslag:
Takrenner, pipehatt, luftehatt, stigetrinn og beslag i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger.

Takkonstruksjon/Loft:
Valmtakstoler i tre med kaldtloft. Konstruksjon er kledd med lett undertak.

Vinduer:
Vindu med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Vindu på bad er med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass.

Dører:
Teak ytterdør med sidefelt som er med 2-lags glass. Balkongdører er med 2-lags isolerglass og trekarmer. Balkongdør fra soverom er malt utvendig.

Balkonger og terrasser:
Veranda fra stue i hovedetasje er med dekke i betong, som er kledd med terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Deler av veranda rundt hjørne i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk mangler. Levegg i tre som dels er malt. Veranda fra soverom i hovedetasje er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Terrasser i front av boligen er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Ingen rekkverk er montert.

Utvendige trapper:
Trapp fra veranda er bygd opp med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Rekkverk mangler på begge sider.

Garasje:
Garasje er med grunnmur med lettblokker, som er murpusset på synlige overflater. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte trekledninger utvendig. Saltakstoler i tre, som utvendig er kledd med decra takplater og undertak med armert plast. Takrennesystem med beslag i metall. Isolert garasjeport og ei fabrikkmalt inngangsdør i tre med trekarmer. Garasje er

med noen elektriske installasjoner. Vanninntrenging gjennom sørvegg ved snøsmelting og kraftig regnvær - antar det skyldes dårlig/ødelagt grunnmurspapp. Takrenne sørvegg må utbedres. Takrenne garasje må utbedres. Det ble observert åpen armering, skjevheter og sprekker på grunnmur. Sprekker på gulv i betong.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et populært område i Medkila ca. 5,30km Sør for Harstad sentrum i et området som består av eneboliger. Fra eiendommen er det flott utsikt og området er opplyst å være med gode solforhold. Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 5,30km, Kiwi i Medkila ca. ca. 1,50km, Amfi Kanebogen senter ca. 2,40km, Equinor Nord Norge ca. 4,70km, UNN avd Harstad ca. 5,30km, Medkila skole ca. 2,20km, Kanebogen skole ca. 2,50km og flere barnehager innenfor ca. 3,0km med barnehage i Medkila som nærmeste ca. 2,0km.

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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 15.10.2002. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 20.01.1986. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Medkila nord med planID 222, datert 10.12.1980. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 987 839,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 951 355,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
Knut Henning Pedersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8705
Dato: 11.12.1984
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4829
Dato: 08.07.1985
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5488
Dato: 30.07.1985
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

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).
Oppgjørsgebyr kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 12 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (inkl. mva).
Vederlag grunnpakke kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-03-2025 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 24.02.2025
Bygningstegninger, datert 30.07.1984
Bygningstegninger garasje, datert 20.01.1986
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 15.10.2002/17.04.1985
Matrikkelrapport, datert 20.0.22025
Grunnkart, datert 20.0.22025
Kommuneplan, datert 20.0.22025
Reguleringsplan, datert 20.0.22025
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert 16.11.1988
Bestemmelse om veg, datert 30.07.1985
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



































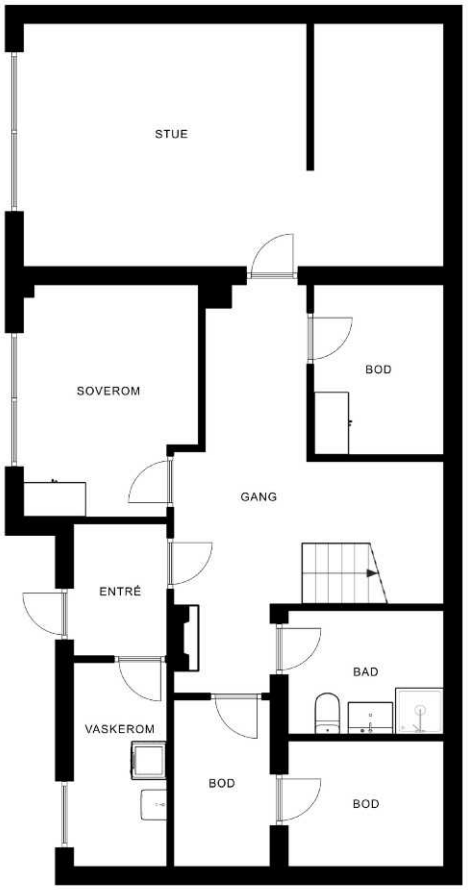




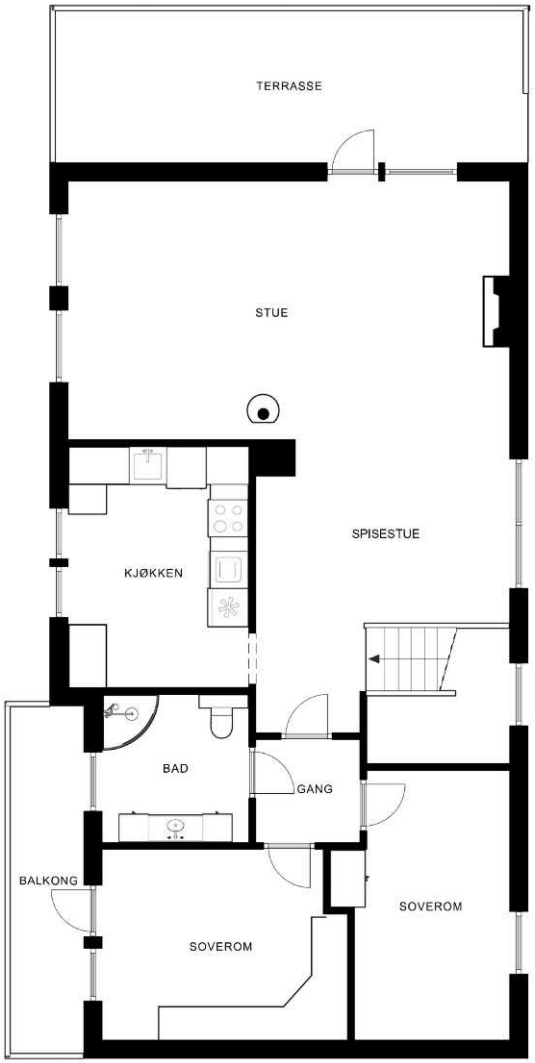








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig med garasje.
Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 51, bnr. 440

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1411 **Referansenummer:** BX1702

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide takst tjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar fagkunnskap og erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av flere boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og mindre kalkulasjoner fra årstall 1998 til årstall 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/ næringsbygg. Takstmann innehar Teknisk Fagskole bygg og anlegg, svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning som Takstmann siden årstall 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et boligfelt i Medkila ca. 5,30km Sør for Harstad sentrum. Boligen er på to etasjer og garasje som er sammenbygd med nabo garasjer. Fra eiendommen og boligen er det flott utsikt og området er med gode solforhold. Innvendige overflater som er skiftet og oppusset fremstår med normal standard.

Det et presiseres at bygninger som er fra eldre årstall kan ha svakheter pga alder, materialvalg og datidens byggemetode. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 - 40 år, noen bygningsdeler og innredninger nærmer seg og noen er over sin forventede levetid.

Dette gjelder f.eks: Bad og vaskerom i underetasje, noen vindu, inngangsdører, varmvannsbereder, rekkverk på verandaer, terrasser og utvendig trapp, taktekke med beslag og takrenner, skjevheter på belegningsstein, malte utvendige trekledninger, skifte utvendige trekledninger med råte og drenering mot grunnmur. Tomta, utvendige overflater på bygningene, verandaer, terrasser og trapp(er) må kontrolleres nærmere når det er snøfritt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Enebolig med garasje. - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er med lettblokker som er murpusset utvendig. Grunnmursplast ble observert mot deler av grunnmur. Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger. Valmtakstoler i tre med kaldtloft. Konstruksjon er kledd med lett undertak. Taktekke, takrenner, pipehatt, luftehatt, stigetrinn og beslag i metall.

Veranda fra stue i hovedetasje er med dekke i betong, som er kledd med terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Deler av veranda i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk mangler. Levegg i tre som dels er malt.

Utvendig trapp fra veranda i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Rekkverk mangler på begge sider. Terrasser i front er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Ingen rekkverk er montert.

Vindu med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Teak ytterdør med sidefelt som er med 2-lags glass. Balkongdører er med 2-lags isolerglass og trekarmer.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje er med gulv i betong som er kledd med keramiske fliser, laminat og vinyl på gulv. Noen rom er med betong på gulv. Vegger er kledd med trepanel, vinyltapet og malte plater. Malte plater og himlingsplater i tak.

Fabrikkmalte profilerte dørblad og malte fyllingsdører med trekarmer. Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn fra årstall 2008 med keramiske fliser på gulv. Sotluker/feieluke i metall. Malt trapp i tre med rekkverk på en side.

Hovedetasje er kledd med laminat og vinyl på gulv. Vegger er kledd med vinyltapet og malt trepanel. Tak er med himlingsplater og huntonittplater(stue)

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg i kjellerstua som ligger med yttervegg i tre under og mot terreng. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 11,4 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje er kledd med vinyl på gulv årstall 2008/09. Vegger er kledd med baderomsplater 2008/09. Tak er kledd med himlingsplater. Innredning med servant fra årstall 2008/09, veggskap, speil, dusjkabinett og veggmontert toalett fra årstall 2008/09. Ventilert via ventil . Til-luft til rommet med flat terskel eller utsparing i dørblad, mangler.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra kjøkken mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 7,6 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerommet i underetasje er med terrazzo er tradisjonelt sett en type betong på gulv. Malte plater og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin. Sluk på gulv i plast. Ventil i tak og ventil i vegg med naturlig avtrekk. Overflater er fra før innføring av TEK97 og overflater har oppnådd lang mer en sin teoretiske forventede levetid og rommet må påregnes totalrenovert om det skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra bod mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 10,4 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bad i underetasje er kledd med vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, veggskap, toalett og dusjvegger i plast.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Plater på vegger er med fukt og råteskader. Skjøter mellom plater er ikke fuktsikret. Vinyl på gulv er med brennmerker fra varmekabler i gulv og rommet er uten til-luft for tilstrekkelig ventilering. Rommet er fra før innføring av TEK97 og overflater har oppnådd lang mer en sin teoretiske forventede levetid og må påregnes totalrenovert.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra bod mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 11 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Vinyltapet og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Ventilator i skap over platetopp. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og nedfelt platetopp. Platetopp er slitt. Blandebatteriet er skiftet etter befaring, i følge opplysninger fra eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere, brannslokningsapparat, villavent mekanisk avtrekk med hoveddel på kaldtloft som er fra ukjent årstall og varmvannsbereder fra årstall 1984. Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og AMS måler i skap. El-billader i garasje er fra årstall 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med plen og annen beplantning, som dels er avgrenset med kantsteiner i betong. Innkjørsel, parkering og gangvei til hovedinngang er kledd med belegningsstein. På baksiden av boligen er det naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med garasje.

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

Hobbyrom i underetasje er endret til kjellerstue. Sportsbod under veranda er uten inngangsdør.

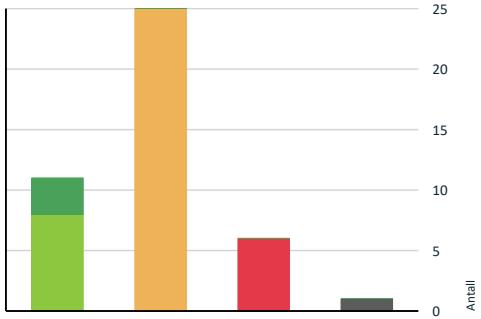
Garasje

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

Tegninger av sammenbygd garasje stemmer med dagens bruk.

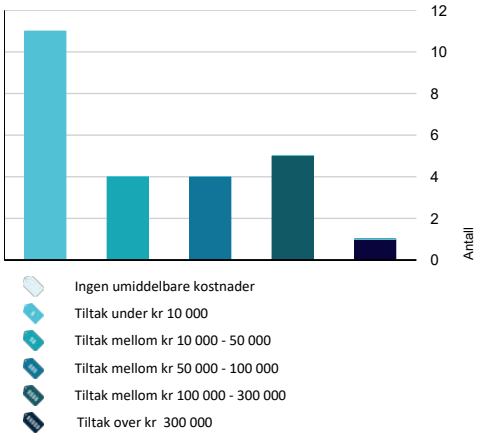
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle tilstandsgrader og kommentarer i rapporten er gitt etter tilstand på befaringsdagen. Målinger og fuktmåling ol, er de faktiske forholdene som ble avdekt på befaringsdagen.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av boligens tilstand etter befaring ble utført og har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystemer. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekker med takrenner, beslag, drenering, fundamenter og grunnmur ble kun visuelt kontrollert på synlige overflater.

Utvendige trapper og verandaer ble kun visuelt kontrollert. Noen rom var møblert og noen rom var med lagrede gjenstander. Innvendig kontroll av vegger og gulv i noen rom ble derfor begrenset. Takstmann forutsetter at bygningene er lovlig oppført, slik som objektet fremstår på befaring.

Eier skal lese gjennom Takst dokumentet og gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje/1.etg. > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje/2.etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje/2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE.



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Enebolig.

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

Vedlikehold
Boligen er med etterslep på vanlig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Bad i hovedetasje er oppusset på overflater og innredninger er skiftet.
2008	Modernisering	Vindu på bad er skiftet.
2008	Modernisering	Montert vedovn i hovedetasjens stue.
2024	Modernisering	Montert El-bil ladder i garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke i metall.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik: Taktekke på boligen er avflasset av belegg og med rustdannelser. Årsak: Manglende vedlikehold og alder. Taktekke i metall har en forventet levetid fra 25 - 35år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, pipehatt, luftehatt, stigetrinn og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Avvik: Deler av takrenne systemet med skjevheter og punktvise lekasjer. Årsak: Takrennesystem og beslag i metall en forventet levetid fra 25 - 35år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, det må monteres snøfangere på heile taket og det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmurer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Avvik: Det ble observert spredde råteskader på noen utvendige trekledninger. Trekledninger er med noen sprekker og inntørket på overflater. Årsak: Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tiltak: Trekledninger ved veranda som er med råte må påregnes skiftet og alle utvendige trekledninger må påregnes overflatebehandlet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakstoler i tre med kaldtloft. Konstruksjon er kledd med lett undertak.





TG 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmer og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik: Noen vindu er med tregheter og avflasset av maling på karmer. Vindu med trekarmer har en forventet levetid fra 20 - 40år.

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

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Noen vindu må justeres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Vinduer - 2

Vindu på bad er med fabrikkmalte trekarmer og 2-lags energiglass.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Avvik: Vindu på bad mangle en vrider. Årsak: Defekt.

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

Tiltak: Montere ny innvendig vrider på vindu.



TG 3 Dører

Teak ytterdør med sidefelt som er med 2-lags glass. Balkongdører er med 2-lags isolerglass og trekarmer. Balkongdør fra soverom er malt utvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Avvik: Balkongdører er med tregheter og slitt utvendig. Balkongdør fra stue er med råte utvendig. Årsak: manglende vedlikehold. Dører med trekarmer har en forventet levetid fra 20 - 40år.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Tiltak: Balkongdør fra soverommet i hovedetasje må justeres og males. Balkongdør fra stue i hovedetasje må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Tilstandsrapport

TG:3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra stue i hovedetasje er med dekke i betong, som er kledd med terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Deler av veranda rundt hjørne i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk mangler. Levegg i tre som dels er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Avvik: Rekkverket er for laft8ble målt til 80cm) Årsak: Rekkverk på veranda som ligger 50cm over terreng skal være med en høyde på 1,0m. Avvik: Rekkverk i tre er avflasset av maling og dels med råte.

Avvik. Deler av veranda mangler rekkverk. Årsak: TG:3 er satt på grunnlag av at det henhold til dagens krav skal være rekkverk.

Avvik: Fra terrassebord og under trekledninger på yttervegg skal det være montert vegg/tak beslag. Årsak: Vegg/tak beslag skal beskytte konstruksjon mot regn, samtidig som de skal sørge for at det vannet som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Avvik: Veranda på bakside er provisorisk opplagret på stein og bord ned mot grunn. Årsak: Verandaer skal være fagmessig opplagret ned mot bakken med betong og søyler i metall.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Vinkel beslag fra terrassebord og under trekledninger på yttervegg må monteres.

Tiltak: Deler av veranda må utbedres og understøttes fagmessig ned mot bakken.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG:2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda fra soverom i hovedetasje er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Avvik: Rekkverket ble målt til en høyde på 0,90m. Årsak: Rekkverk på balkonger, verandaer, tribuner, passasjer og terrasser som ligger mer en 0,5m over bakken skal være med en høyde på minimum 1,0m i henhold til TEK97.

Avvik: Åpninger mellom rekkverksbord er over 10cm. Årsak: Dagens krav til åpning er maks 10cm.

Avvik: Fra terrasse og under trekledninger på yttervegg skal det være montert vegg/tak beslag. Årsak: Vegg/tak beslag skal beskytte konstruksjon mot regn, samtidig som de skal sørge for at det vannet som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tiltak: Beslag må monteres under trekledninger på yttervegg, høyde på rekkverket må endres til 1,0m og avstand mellom rekkverksbord må endres til maks 10cm for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG:3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasser i front av boligen er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Ingen rekkverk er montert.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Årsak: I henhold til dagens krav skal være rekkverk med en høyde på 1,0m på terrasser som er mer en 50cm over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG:3 Utvendige trapper

Trapp fra veranda er bygd opp med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Rekkverk mangler på begge sider.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Avvik: Utvendig trapp mangler rekkverk på en side. Årsak: Alle trapper skal ha sikker avgrensning med rekkverk på begge sider med en høyde på 90cm.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens: Hensikten med kravet om sikker avgrensing av trapper er å unngå at personer faller utenfor trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje er kledd med laminat og vinyl på gulv. Vegger er kledd med vinyltapet og malt trepanel. Tak er med himlingsplater og huntonittplater(stue)

Underetasje er kledd med keramiske fliser, laminat og vinyl på gulv. Noen rom er med betong på gulv. Vegger er kledd med trepanel, vinyltapet og malte plater. Malte plater og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Gulv i stue og på kjøkken er med svakker under laminat. Laminat på gulv i stue er med trapping og åpning mellom enkelte skjøter. VInyltapet på vegger er med løse skjøter, stedvise plasser.

Avvik: Keramiske fliser på gulv i entre med trapp er med trapping. Årsak: U fagmessig utførelse.

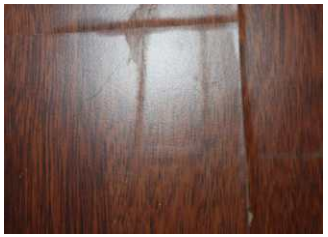
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak. Svakker på gulv må utbedres, laminat og keramiske fliser på gulv må skiftes og tapetskjøter må limes for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje er med gulv i betong.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

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.

Avvik: På gulv i noen av underetasjens rom ble det målt skjevheter på mellom 10 - 20mm i en lengde på ca. 2,0m. Årsak: Ujevn underlag eller skjevheter på betonggulv.

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

Konsekvens: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Tiltak: Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass, som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, mest i uranrik granitt og alunskifer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra 1. januar 2014 ble det krav om å gjennomføre radon-reduserende tiltak i nærmere angitte eiendommer dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Årsak: Kravet om radon-reduserende tiltak og følgelig krav til måling, gjelder for boliger der en selv ikke bor eller oppholder seg, med i utleieboliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern tilbyr måling av radon. I egen bolig er det ikke krav om å måle radon verdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn fra årstall 2008 med keramiske fliser på gulv. Sotluker/feieluke i metall.

Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen ble utført 06.07.2022. Feiing av skorstein ble utført 06.07.2022. Det ble ikke av Harstad Kommune ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Lister på gulv rundt keramiske fliser under vedovn i stue mangler. Årsak: Ikke montert.

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

Tiltak: Montere lister på gulv.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg i kjellerstua som ligger med yttervegg i tre under og mot terreng.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 11,4 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling på nedre del av vegg som ligger under og mot terreng er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for det også kan være fukt innvendige i andre vegger som er utlektet med konstruksjoner i tre, da det kun ble utført en fuktmåling.





TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp i tre med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avvik: Håndløper på vegg i trappeløpet, mangler. Årsak: Hensikten med kravet er sikker avgrensning på begge sider for unngå at personer faller utenfor eller i trapp.

Avvik: Avstand mellom rekkverket og opptrinn er mer en 10cm. Årsak: Hensikten med mindre avstand mellom rekkverks spiler er for å unngå klemskader for barn.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte profilerte dørblad med trekarmer.

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

Avvik: Noen dører tar i karm eller terskel. Noen dører er slitt på overflater(bad i hovedetasje og på soverom i underetasje). Årsak: Brukstlitasjer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Enkelte dører må justeres og lokale utbedringer må påregnes.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører - 2

Malte fyllingsdører med trekarmer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører tar i karm. Noen dører er malt på en side.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

VÅTROM

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

Generell

Bad i hovedetasje er kledd med vinyl på gulv årstall 2008/09. Vegger er kledd med baderomsplater 2008/09. Tak er kledd med himlingsplater. Innredning med servant fra årstall 2008/09, veggskap, speil, dusjkabinett og veggmontert toalett fra årstall 2008/09. Ventilert via ventil . Til-luft til rommet med flat terskel eller utsparing i dørblad, mangler.





HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater årstall 2008/09. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Avviik: Baderomsplater rundt veggmontert tolaett er ikke utført fagmessig. Årsak: Innkasset toalett sisterne skal være fuktsikret.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Tiltak: Kasse til toalettsisterne må utbedres og utføres fagmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv er fra årstall 2008/09. Varmekabler er fra byggeår. Fall mot sluk på gulv ble ålt til 1,0cm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er registrert knirk i gulvet.

Avvik: Det målt 1,0cm fall på gulv mot sluk. Årsak: Om fall mot sluk skal tilfredsstille dagens krav må det være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50(16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk(er).

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50(16mm) fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluk.

Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Avvik: Knirk i gulv. Årsak: Det kan for eksempel være bevegelse mellom gulvbord, løse spikre eller skruer, ujevnt underlag, manglende avstand til vegg eller slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Om fall skal tilfredsstille dagens krav, må det foretas utbedringer fallforhold på gulv. Om gulv knirker, må man i mange tilfeller ta opp hele gulvet for å fjerne knirkingen. Det er ofte i spongulv det blir klager på knirk, og det kan være tilfelle at sponplatene ikke er limt eller limt tilstrekkelig. I en annen etasje kan det være man må ta opp hele gulvet og skru sponplatene på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Vinyl under klemring i sluk.



Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, veggskap, speil, dusjvegger i glass og veggmontert toalett.

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk. Til-luft til rommet, mangler.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avvik: Det mangler styrt til-luft til rommet med flat dørterskel eller utsparing i dørblad. Årsak: Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende til-luft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens: Tilføre ren og frisk luft, samt fjerne fukt og lukt.

HOVEDETASJE/2.ETG. > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra kjøkken mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 7,6 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Terraflex og betong på gulv. Malte plater og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin. Sluk på gulv i plast. Ventil i tak og ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Våtrommet må påregnes totalrenovert. Innredninger. Alle våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering/inn og utluft å helst elektrisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE/1.ETG. > VASKEROM

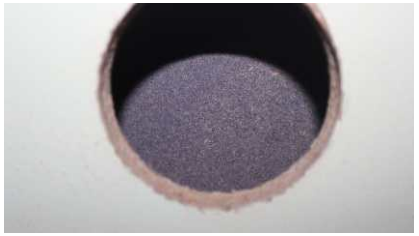
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra bod mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 10,4 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasje er kledd med vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, veggskap, toalett og dusjvegger i plast.

Baderomsplater på vegger er med fukt og råteskader. Skjøter mellom plater er ikke fuktsikret. Vinyl på gulv er med brennmerker fra varmekabler i gulv og rommet er uten til-luft for tilstrekkelig ventilering.

Våtrommet er fra før innføring av TEK97 og overflater har oppnådd lang mer en sin teoretiske forventede levetid og må påregnes totalrenovert.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Overflater ikke fuktbeskytte og har oppnådd lang mer en sin teoretiske forventede levetid.

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

Konsekvens: Våtrommet må påregnes totalrenovert på overflater. Innredninger må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







UNDERETASJE/1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra bod mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 11 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i hovedetasje er kledd med laminat på gulv. Vinyltapet og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Ventilator i skap over platetopp. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og nedfelt platetopp. Blandebatteriet er skiftet etter befaring, i følge opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

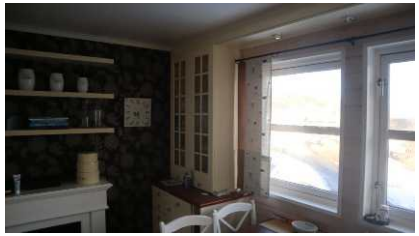
Avvik: Platetopp er med en del bruksmerker.

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

Tiltak: Skifte platetopp. Montere plater på vegg mellom benkeskap og veggskap for å beskytte trepanel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





HOVEDETASJE/2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er med kobber-rør. TG er kun satt på grunnlag av synlige deler.

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

Avvik: Rørsystemet er fra byggeår. Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber-rør er fra 25 - 50år.

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

Konsekvens: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i benkeskap på kjøkken og på våtrom som er synlig er i plast.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventiler i tak på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avvik: Ved test med røykampull ble det avdekt begrenset luftstrøm gjennom ventiler som er påkoblet mekanisk avtrekk.

Årsak: Begrenset effekt fra hoveddel eller rørkanaler til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tiltak: Skifte hoveddel til mekanisk avtrekk i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Varmtvannstank

Varmvannsbereder er montert på vaskerom i underetasje.

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

Avvik: Varmvannsbereder er 41.år. Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

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

Konsekvens: Varmvannsbereder må påregnes skiftet på kort sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og AMS måler i skap. Montert el-billader i garasje årstall 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstand på resterende deler av anlegget bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er å lede bort vann ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn. Synlig grunnmursplast mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avvik: Drenering er fra byggeår og det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner i underetasje på at drenering/tettesjikt utvendig mot grunnmur har begrenset effekt.

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med lettblokker som er murpusset utvendig.

TG IU Forstøtningsmurer

Kantstein i betong som avgrenser belegningsstein på tomta.

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

Avvik: Støttemur i front av boligen ble ikke kontrollert. Årsak: Støttemurer er kledd igjen med impregnerte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng.

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

Avvik: På røstsider heller terrenget mot grunnmurer. Årsak: Om terrenget faller inn mot bygningens grunnmurer samler det seg overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak: For å lukke avviket må det foretas terreng justering mot grunnmur. Årsak: Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig på våtrom og på kjøkken. Ved enkel funksjonstest av toaletter og kraner innvendig boligen ble det ikke registert avvik.

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

Avvik: Utvendig vann og avløpsrør ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig på våtrom og på kjøkken

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på utvendig vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

TG 2 Andre tomteforhold

Tomta er opparbeidet med plen og annen beplantning, som dels er avgrenset med kantstein i betong. Innkjørsel, parkering og gangvei til hovedinngang er kledd med belegningsstein. På baksiden av boligen er det naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Belegningsstein som er skjevheter. Årsak: Ustabile grunnforhold og telespreng.

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

Konsekvens: Belegningsstein må påregnes oppgradert med et stabilt og komprimert underlag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/176 m²

Enebolig med garasje. : Trapperom, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 300 000

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	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningene i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man blant annet ved å sammenligne med andre eiendommer som er solgt i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjerdhågen 20 ,9411 HARSTAD			25-10-2023	4 650 000	**4 800 000**		4 800 000	**27 429**
	175 m²	1987	4 sov						
2	Brovingen 1 ,9411 HARSTAD			25-05-2023	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**26 950**
	141 m²	1969	4 sov						
3	Heia 56 ,9414 HARSTAD			06-10-2022	4 300 000	**4 000 000**		4 000 000	**23 669**
	169 m²	1988	5 sov						
4	Kanebogveien 4 ,9411 HARSTAD			26-09-2023	3 850 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 605**
	162 m²	1966	3 sov						
5	Kahyttveien 10 ,9411 HARSTAD			28-07-2022	3 350 000	**3 200 000**		3 200 000	**21 053**
	152 m²	1985	3 sov						
6	Hekkveien 3 ,9411 HARSTAD			23-09-2024	5 900 000	**5 700 000**		5 700 000	**19 655**
	290 m²	1984	4 sov						
7	Strandåkeren 1 ,9414 HARSTAD			26-08-2024	3 990 000	**4 400 000**		4 400 000	**18 966**
	232 m²	1985	4 sov						
8	Kanebogveien 23 ,9411 HARSTAD			09-06-2024	4 260 000	**4 100 000**		4 100 000	**18 636**
	220 m²	1970	4 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt pr år.	Kr.		36 259
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Veranda, trapper og terrasser.	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje.	Kr.		**4 280 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		360 000
El-bil ladder.	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 460 000**

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.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 850 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 300 000**

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

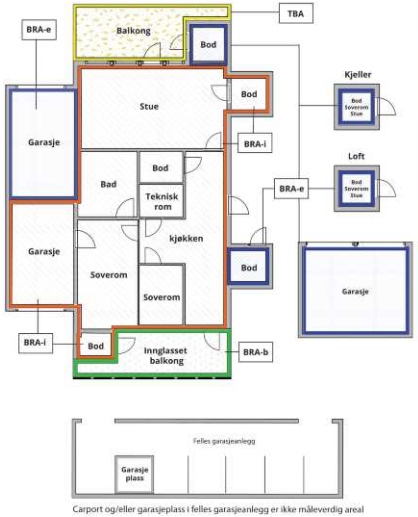
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje/2.etg.	92			92	42
Underetasje/1.etg.	84	15		99	35
SUM	**176**	**15**			**77**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje/2.etg.	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue		
Underetasje/1.etg.	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod1, Bad, Bod 2, Bod 3	Bod 4	

Kommentar

Boligen er på to etasjer med inngang til underetasje via trapp og terrasse. Inngang via terrasse til åpen sportsbod under veranda. Innvendig trapp fra underetasje til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra soverom i hovedetasje til veranda. Boder/rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist eller opplyst at tilhører boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Noen terrasser fremfor boligen ble ikke areal målt da de var dekt av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hobbyrom i underetasje er endret til kjellerstue. Sportsbod under veranda er uten inngangsdør.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje.		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje som ligger utenfor boenheten, men som er påvist eller opplyst at tilhører boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger av sammenbygd garasje stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift mot sammenbygd garasje mot takkonstruksjon som er i tre ble ikke observert.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med garasje.	160	31
Garasje	0	19

Kommentar

Enebolig med garasje.	Innvendige boder og sammenbygd åpen(uten dør) sportsbod i underetasje er areal målt som sekundære rom.
Garasje	Garasje er areal målt som sekundær rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Knut Henning Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	51	440		0	757.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kahyttveien 5

Hjemmelshaver
Pedersen Knut Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært område i Medkila ca. 5,30km Sør for Harstad sentrum i et området som består av eneboliger. Fra eiendommen er det flott utsikt og området er opplyst å være med gode solforhold.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca. 5,30km, Kiwi i Medkila ca. ca. 1,50km, Amfi Kanebogen senter ca. 2,40km, Equinor Nord Norge ca. 4,70km, UNN avd Harstad ca. 5,30km, Medkila skole ca. 2,20km, Kanebogen skole ca. 2,50km og flere barnehager innenfor ca. 3,0km med barnehage i Medkila som nærmeste ca. 2,0km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: Id 222. Navn Medkila Nord. Plantype Eldre reguleringsplan Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.12.1980. Bestemmelser - https://www. arealplaner.no/5503/dokumenter/176/222.pdf. Delareal 694,0kvm. Formål: Boliger. Delareal 19,0kvm. Formål: Felles avkjørsel. Delareal 45,0kvm. Formål: Kjørevei. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området fra Harstad Kommune eller reguleringsplan som følger vedlagt i prospekt fra megler.

Om tomten

Tomta er dels opparbeidet med plen og annen beplantning, som dels er avgrenset med mini-støttemurer i betong. Gruset innkjørsel og parkering. På baksiden av boligen er det naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Området på baksiden av boligen er regulert for boligformål - det vil komme bebyggelse der i fremtiden. Ferdigattest fra 15.10.2002 er fremlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Kahyttveien 5, 9411 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 440
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar

Standard
Bygningen har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Garasje bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er med grunnmur med lettblokker, som er murpusset på synlige overflater. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte trekledninger utvendig. Saltakstoler i tre, som utvendig er kledd med decra takplater og undertak med armert plast. Takrennesystem med beslag i metall. Isolert garasjeport og ei fabrikkmalt inngangsdør i tre med trekarmer. Garasje er med noen elektriske installasjoner.

Vanninntregning gjennom sørvegg ved snøsmelting og kraftig regnvær - antar det skyldes dårlig/ødelagt grunnmurspapp. Takrenne sørvegg må utbedres. Takrenne garasje må utbedres. Det ble observert åpen armering, skjevheter og sprekker på grunnmur. Sprekker på gulv i betong.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.03.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	24.02.2025		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

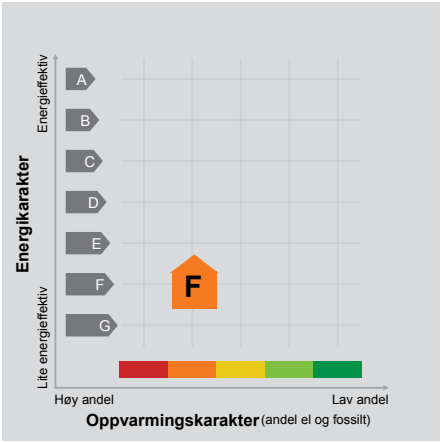
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kahyttveien 5
Postnummer	9411
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11397816
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86522
Dato	02.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

bankID SIGNERT 24.02.2025 Pedersen, Knut Henning

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

Knut Henning Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kahyttveien 5
9411 Harstad

5503-51/440/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i perioden 2008-2009: Lagt gulvbelegg bad - helt sikker på at det ble gjort av faglært, men finner ikke dokumentasjon

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i perioden 2008-2009: Montert våtromsplater på vegg Montert badromsinnredning

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i perioden 2008-2009: Montert vegghengt toalett, gjort av faglært/profesjonell person som vennetjeneste Flyttet blandebatteri dusj, gjort av faglært/profesjonell person som vennetjeneste

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu på bad

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

• **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?

• **Ja**

Små sprekker i strukturmaling pipe kan tyde på litt bevegelse

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Noe vanninntregning sørvegg garasje ved snøsmelting og kraftig regnvær - antar det skyldes dårlig/ødelagt grunnmurspapp
Takrenne sørvegg må utbedres
Takrenne garasje må utbedres

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vedovn - vennetjeneste av fagperson

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?:** 2024

   Firmanavn: El-max Harstad

   Beskrivelse av arbeidet: Montert el-billader i garasjen

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Området på baksiden av huset er regulert for boligformål - det vil komme bebyggelse der i fremtiden

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 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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Se punkt 9

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Kan ikke huske hvilket firma

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut en del av plenen til parkering - gjort av maskinentreprenør i Harstad, kan ikke finne dokumentasjon eller huske hvilket firma som utførte jobben

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

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

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

- **Ja**

Gelender to verandaer må behandles/utbedres/skiftes
Yttervegg vest må males

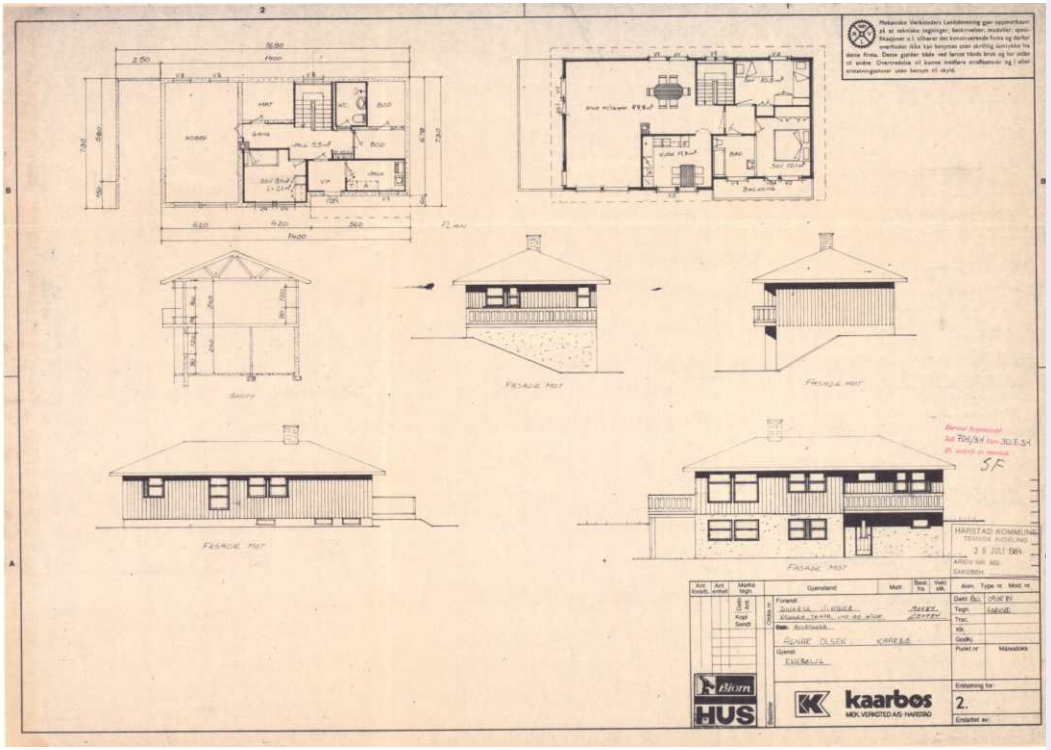
Bolig selges med boligselgerforsikring

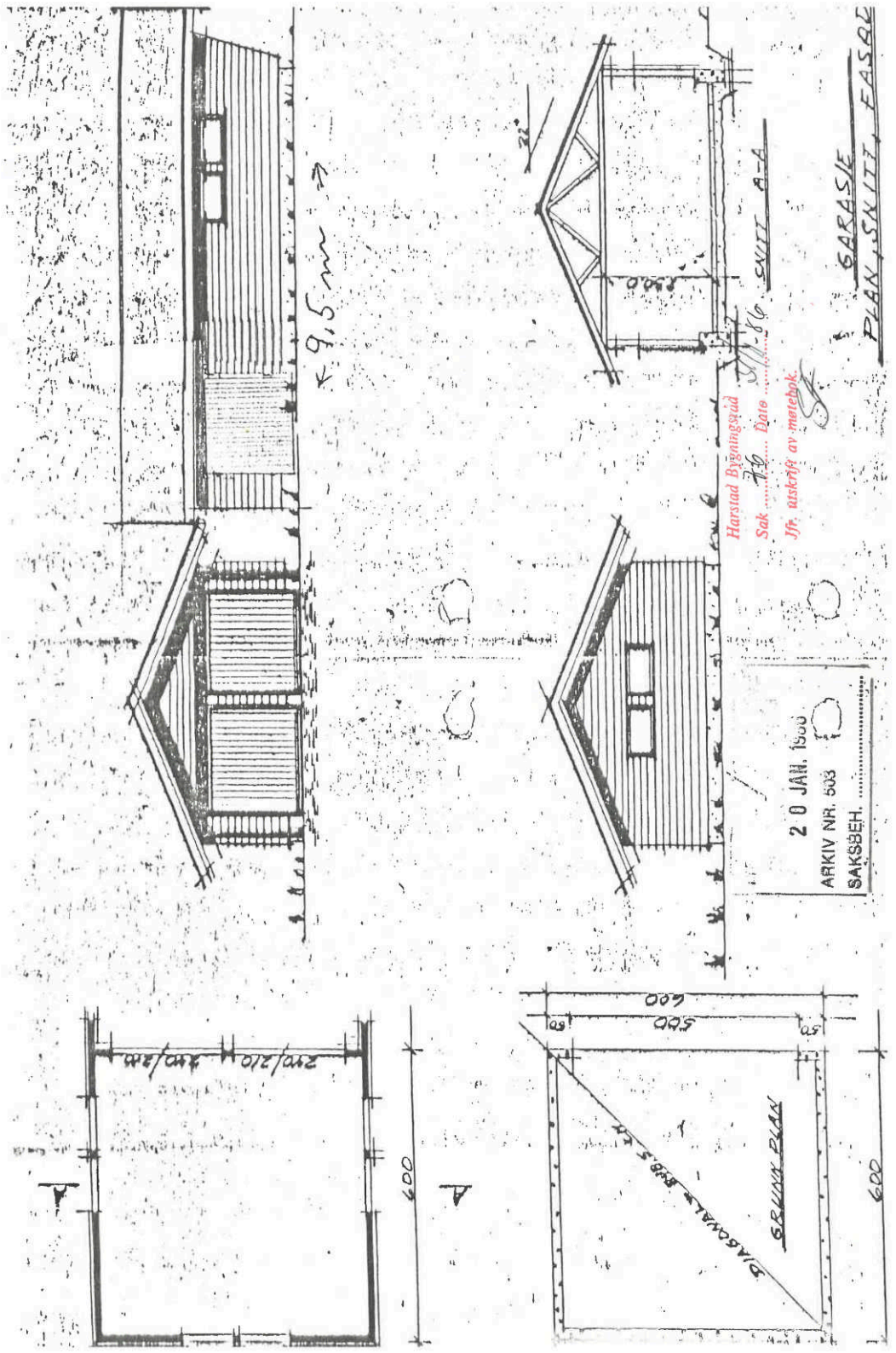
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

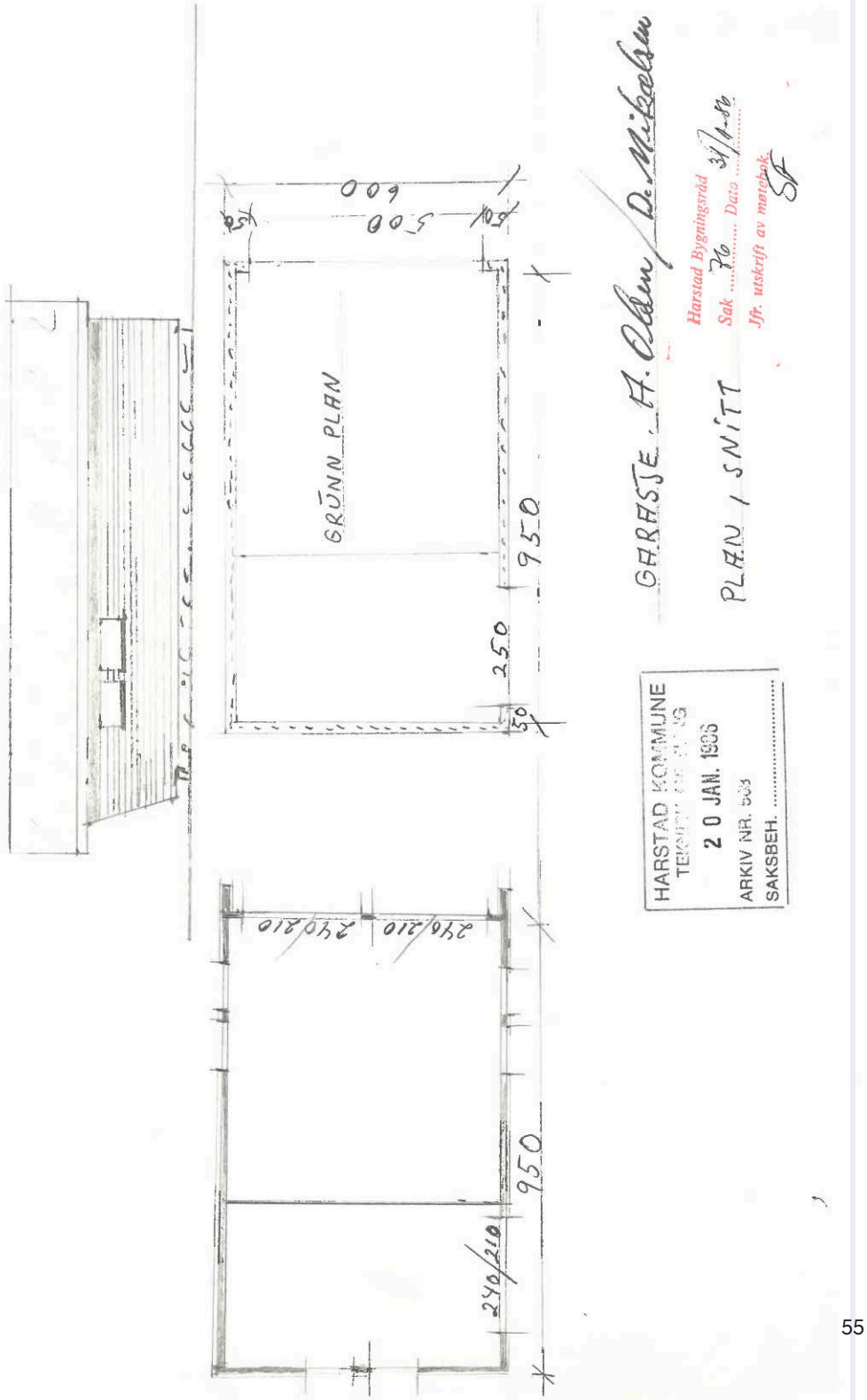
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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


Fasade mot
Fasade mot
Fasade mot
Fasade mot
Snitt
Harstad kommune
Teknisk avdeling
28 JUL 1984
Arkiv nr. 503
Saksbeh.
Bjørn
HUS
kaarbos
MOX VERKSTED AS HARSTAD
2.


Harstad Byggingsråd
Sak 776 Dato 30-8-84
Jfr. utskrift av møtebok.
SNITT A-A
GARASJE
PLAN, SNITT, FASADE
20 JAN. 1985
ARKIV NR. 503
SAKSBEH.
9,5
600
600
600
DIAGONALE 848,5 cm
GRUNN PLAN



GARASJE A. Olsen / D. Mikalsen

PLAN I SNITT

Harstad Bygningsråd
Sak 76 Dato 31/1-02
Jfr. utskrift av møtebok
SF

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
20 JAN. 1993
ARKIV NR. 503
SAKSBEH.

Ferdig Attest 15/10-2002

Gårsnr: 51 Bruksnr: 440

Merknader på meddelt-dby Gnds er utført.

HARSTAD KOMMUNE
POSTMOTTAK
Saksnr. 15 599/02 Løpenr.
15. 10.
Saksbeh. JHL BSOR
K-kode: 1483/5, S-L45

Geir Lyngen

Ny adresse Gamvn 1 9402 Harstad

Geir Lyngen

Telefax
Til:
Fax. nr.: Kathrin 5
Fra:
Dato: 1483/5 Ant. sider:
Post-it® Notes 7669

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

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 1483 nr.5				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	13.4.84	dato 30.7.84 sak 704/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Agnar Olsen	Gate 1483 nr.5,9405 Kanebogen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rolf Vold	Bjørn Bygg A/S,9430 Gausvik	

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.

Mur pusses og tilfylles i hh. til tegninger.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 17.4.85

Magnus Nilsen
bygningssjef

Sendes:

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

ansv. ing.

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 51, Bruksnr 440

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:
Veiadresse: Kahyttveien 5, gatenr 1483
9411 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 304 Nordmarka
Valgkrets: 14 Medkila
Kirkesogn: 11020302 Kanebogen
Tettsted: 8003 Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	757,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/51/440	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/51/440	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/51/440	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.12.1984	Avgiver	5503/51/319	-70,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/51/440	70,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.12.1984	Avgiver	5503/51/397	-688,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/51/440	688,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kahyttveien 5	Bolig	183,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	04.09.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.04.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11397816			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		89,0		89,0				
H01			94,0		94,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190432084			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/51/440/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.2.2025



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

ambita

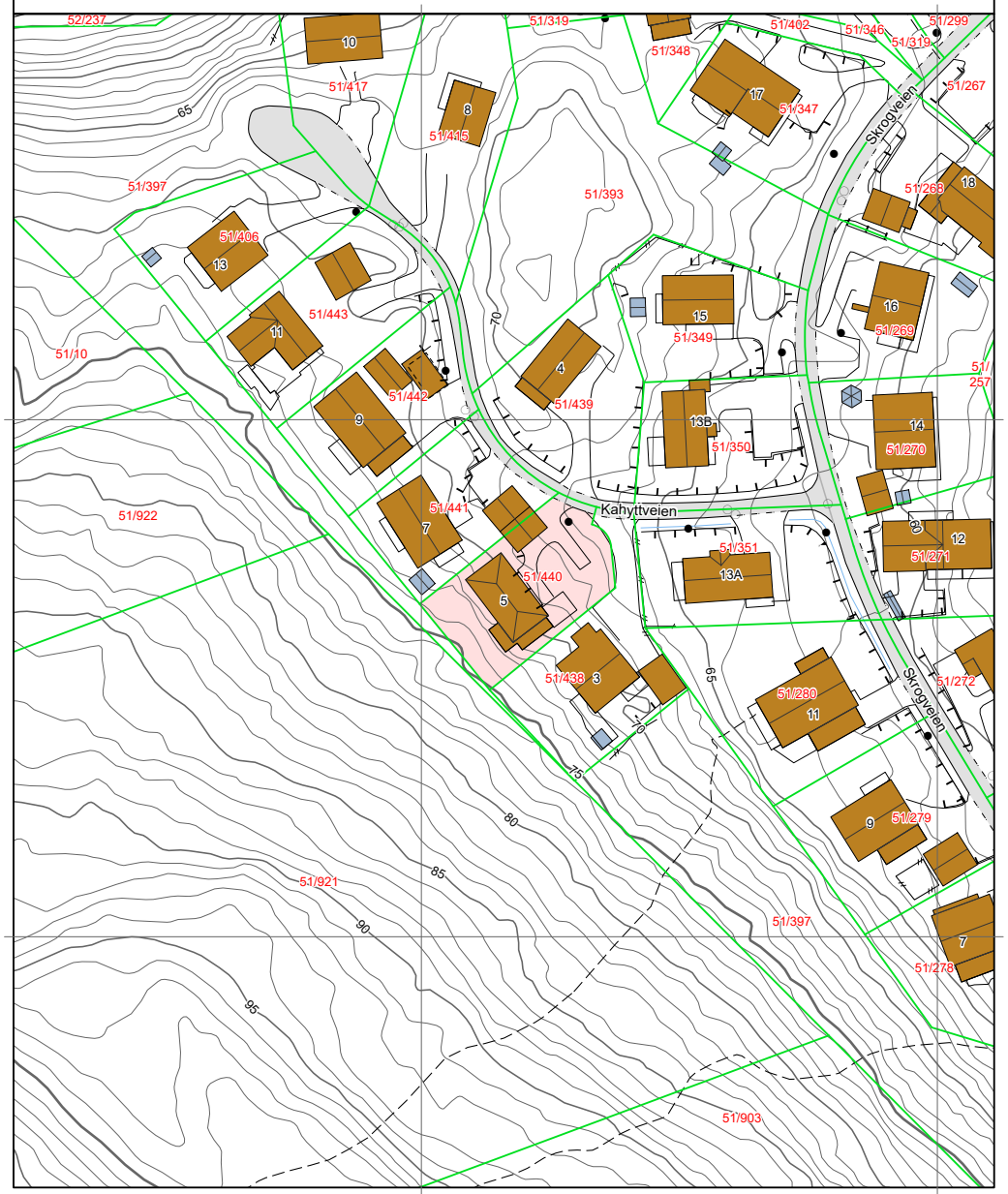
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/51/440/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.2.2025



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

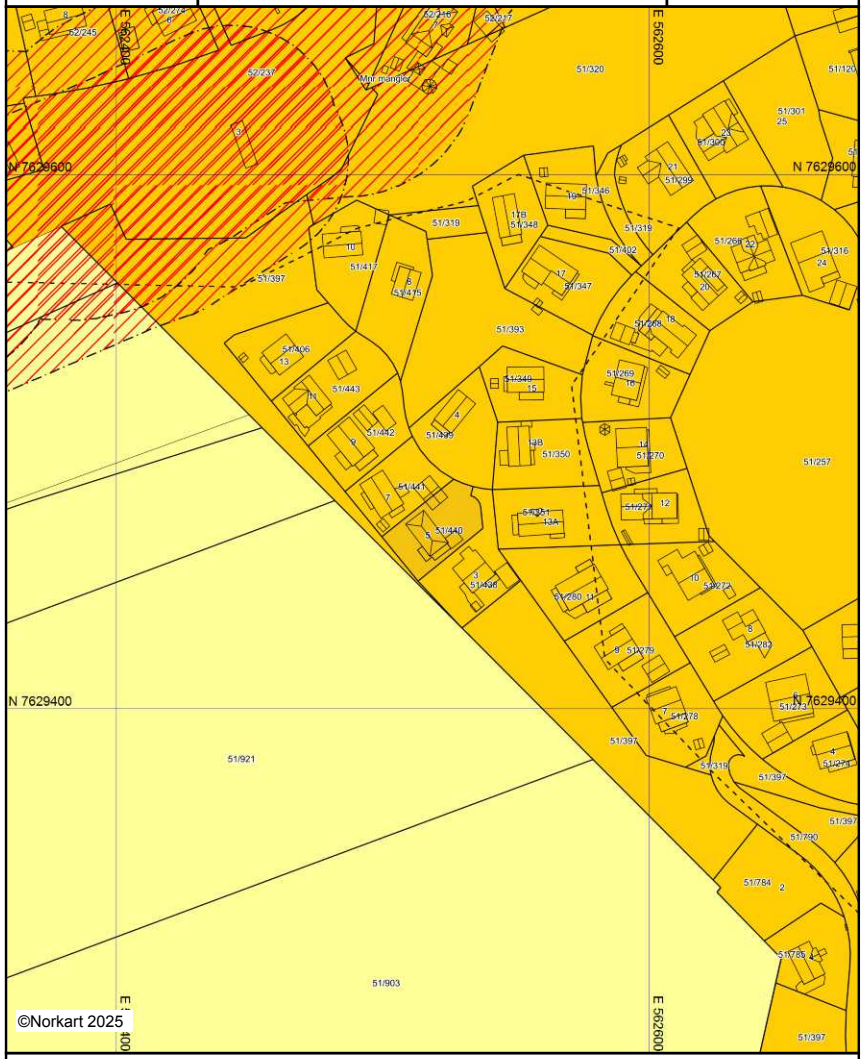
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 51/440
Adresse: Kahyttveien 5
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

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

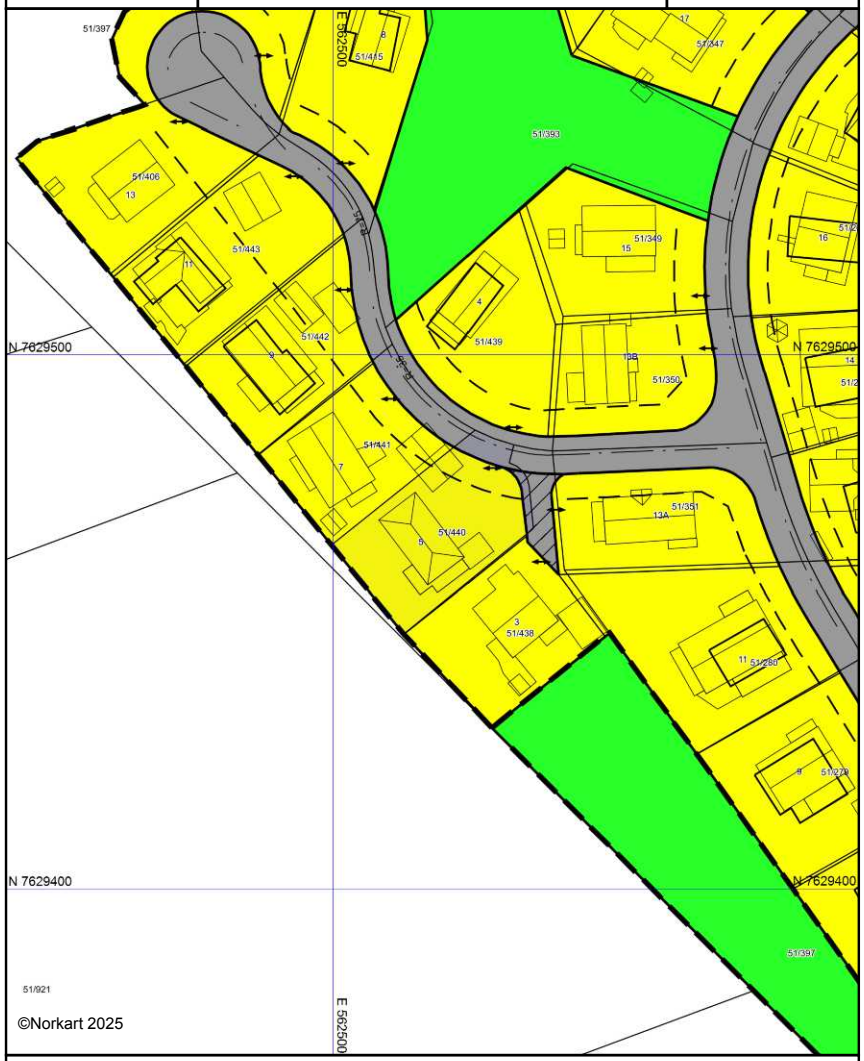
Harstad kommune

Reguleringsplankart

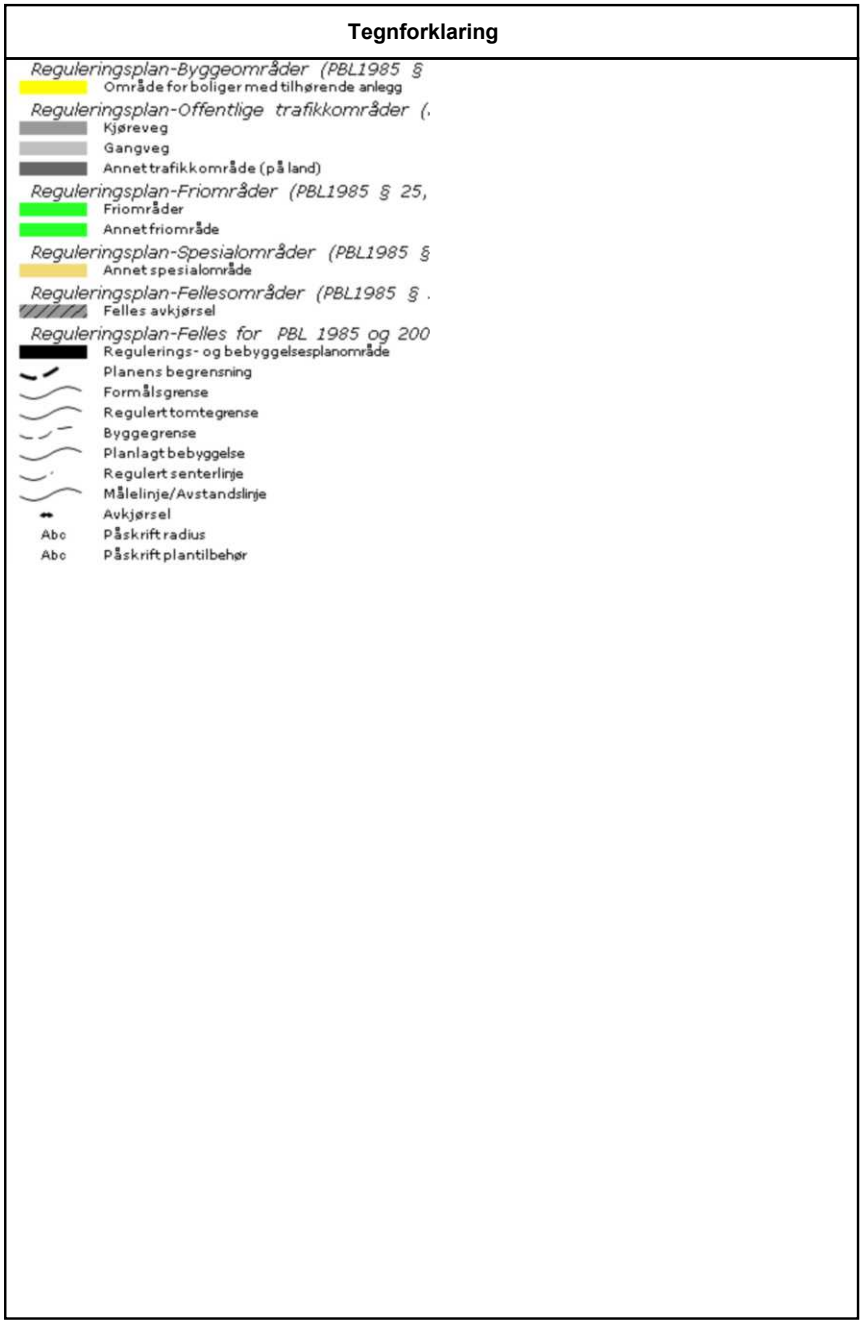
Eiendom: 51/440
Adresse: Kahyttveien 5
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



XXX

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR MEDKILA NORD - NORDMARKA.
(Omfatter reguleringsendring vedtatt den 24.8.88, kommunestyrets vedtak i sak 71/88, og reguleringsendring vedtatt den 16.11.88, kommunestyrets vedtak i sak 93/88.)

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Områder for rekkehusbebyggelse.

a) Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. sokkeletasje.
b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
c) Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
d) For behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

§ 3.

Areal for småhusbebyggelse.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1. etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4.

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det for anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

ORDFØREREN I HARSTAD
21-09-88

STADFESTET 10/12-88
FYLKESMANNEN I TROMS

§ 5.

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7.

Spesialområde.

I spesialområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning og konstruksjoner i tilknytning til renseanlegg for avløpsvann. Området må gis en tiltalende utforming.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
   For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

REGULERINGSSJEFEN I HARSTAD, DEN 14/2-1977.

REVIDERT DEN 12/4-1977

Revidert den 1/2-[illegible] i [illegible] nr. 3/[illegible].

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5488/79
Uthentet 2025-02-21 12:44

DAGBOKFØRT
30 JUL 85 05488
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES

ERKLÆRING

vedrørende følgende gate(r) ...Gate 1483, nr 5.....

.....

Undertegnede eier av g. nr. ...51..... b. nr. ...440.....

erklærer med dette å ha gitt Harstad kommune vederlagsfritt nødvendig grunn for å opparbeide regulert gate med tillegg av nødvendige grøfter og skråninger og rett til å legge ned vann- og kloakkledning samt andre ledninger for offentlige etater i gatetraséen. Gaten skal være åpen for offentlig ferdsel.

Erklæringen omfatter også framtidige reparasjoner av de tekniske anlegg.

Det forutsettes at opprydding utføres forsvarlig og snarest etter arbeidets avslutning.

Ved skader som jeg ikke finner tilfredsstillende utbedret, kan jeg forlange avholdt skjønn hvortil partene velger ett medlem hver og lensmannen i Harstad ett som samtidig er formann.

Erklæringen kan tinglyses og for fastsettelse av gebyrets størrelse regnes verdien av de gitte rettigheter ikke å overstige kr. 500,—.

Ved eventuell framtidig refusjonskrav vil verdien av de rettigheter som er avstått gratis, godskrives grunneieren på samme måte som for andre i strøket.

Spesielle merknader: .....

.....

.....

.....

.....

Harstad, 4 / 12 1984

.....

Det attesteres at erklæringen er underskrevet i vårt påsyn og at vedkommende er over 20 år.

1. ..... 2. .....

Som låneinstitusjon for eiendommen samtykker vi ovenstående erklæring.

SPAREBANKEN NORD
HARSTAD

.....

Det bekreftes at denne kopi er i overensstemmelse med originaldokumentet.
SPAREBANKEN NORD

TRYKK SENTRALEN A.S, HARSTAD

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Langseth Bakke - 3250029
Vår referanse: 3683770/25800353
Bestilling: C3 2025-02-21 (3) 101

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5488	79	30.7.1985	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5503 HARSTAD	51	440	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KAHYTTVEIEN 5

Nabolaget Nordmarka - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Storåkeren	**13 min**
Totalt 8 ulike linjer	1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**40 min**

SKOLER

Kanebogen skole (1-7 kl.)	**26 min**
273 elever, 16 klasser	1.9 km
Medkila skole (1-7 kl.)	**28 min**
214 elever, 12 klasser	2 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	**7 min**
45 elever, 3 klasser	3.4 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	**7 min**
65 elever, 6 klasser	3.5 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
325 elever, 28 klasser	4.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**7 min**
600 elever, 40 klasser	3 km
Heggen videregående skole	**9 min**
480 elever, 18 klasser	4.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

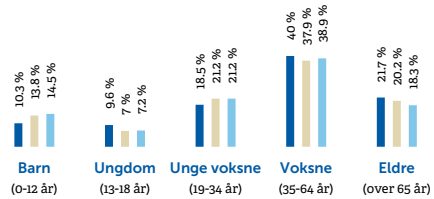
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordmarka	505	225
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (0-5 år)	**27 min**
45 barn	1.9 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ...	**27 min**
39 barn	2 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (...	**6 min**
56 barn	2.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Medkila	**18 min**
PostNord	1.4 km
Rema 1000 Kanebogen	**26 min**
Post i butikk	1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

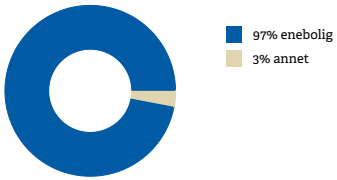
STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

SPORT

Nordmarka løkkebane Ballspill	**4 min** 0.3 km
Klubbåsen lekeplass ballbane Ballspill	**13 min** 0.9 km
Feel24 Medkila	**20 min**
InterPadel Harstad	**6 min**

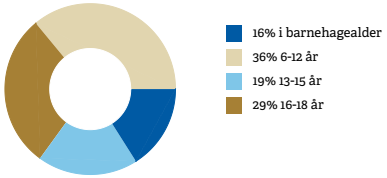
BOLIGMASSE



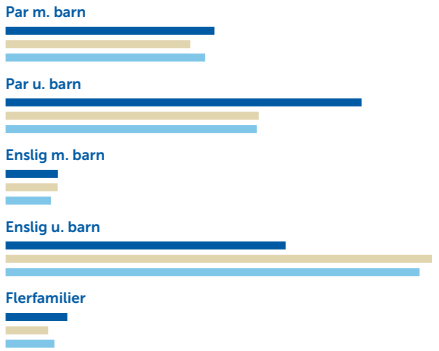
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**26 min**
Vitusapotek Kanebogen	**26 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



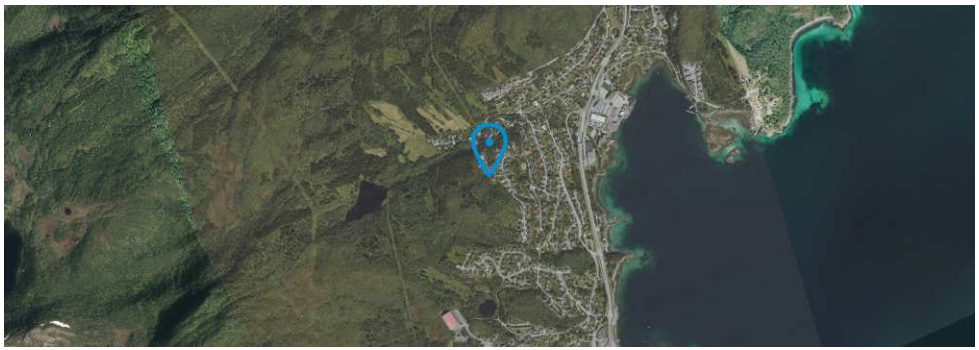
FAMILIESAMMENSETNING

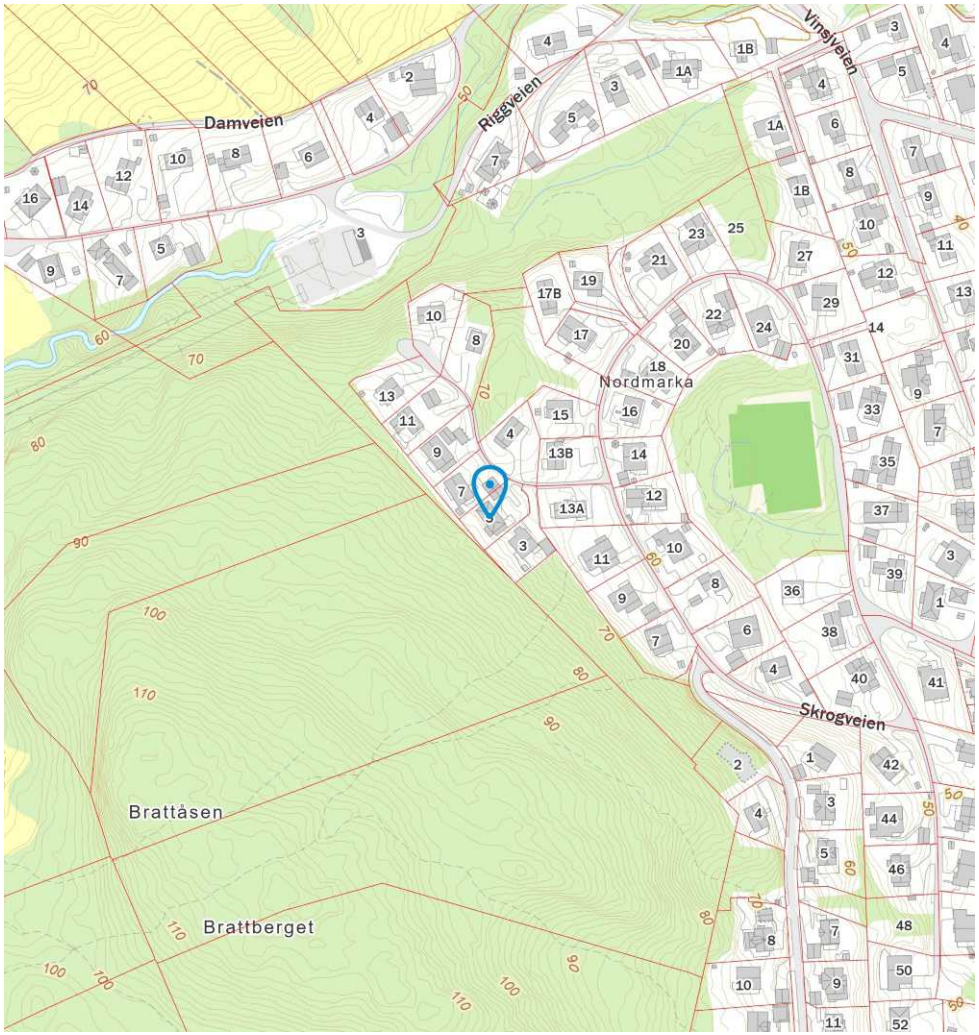


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

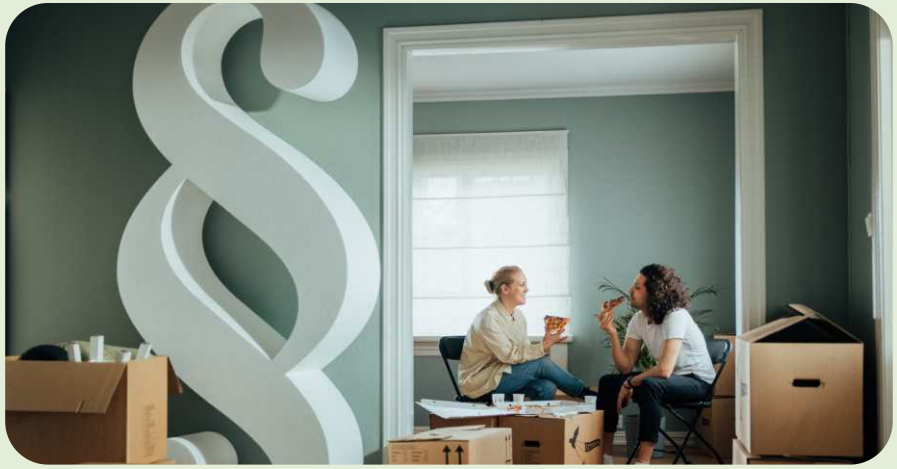
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

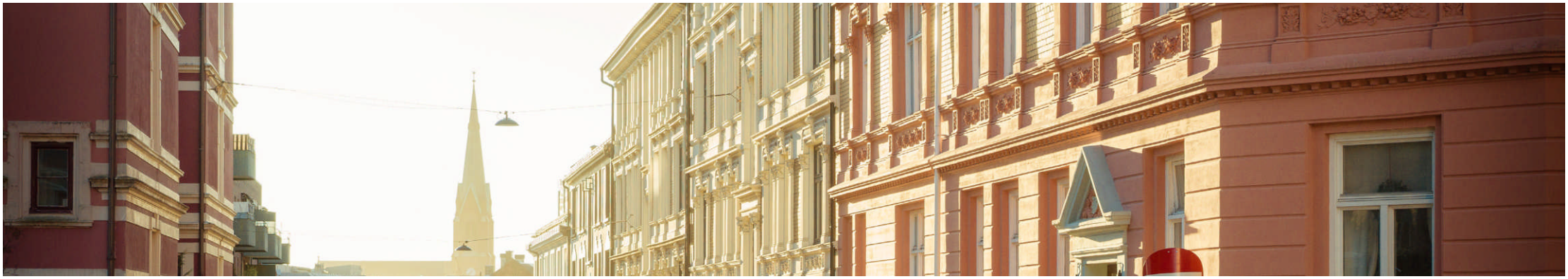
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250029 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Kahyttveien 5, 9411 Harstad.
Gnr. 51, Bnr. 440, 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: 3250029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.03.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no