

Velkommen til

Torgveien 4A, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Torgveien 4A
9406 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-

BRA/BRA-i	122 / 97 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005

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
Torgveien 4A, 9406 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 58, Bnr. 798, Snr. 1, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 690 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 89 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 90 840,- 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 28 302,- 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.

Faste løpende 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende. Selger har egen forsikring på seksjon nr. 1.

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 27 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. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i garasje, jfr. seksjoneringsbegjæring. Det er også parkering utenfor garasje samt utenfor boligens inngang.

Sameiebrøk
1/3

Sameiets eiendom
Gnr. 58, Bnr. 798, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 092 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Tomta er med gruset parkering og adkomst vei, plen, trær og annen beplantning. Bygningen ligger i flatt terreng. Byggegrunn ble ikke kontrollert. Ringmur med lettblokker som er murpusset over terreng. Nedløpsrør fra tak er koblet til rør i bakken. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig.

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5503 GNR: 58 BNR: 801 IDEELL: 121/1089.

Byggeår
2005 ifølge kommunen. Garasjer oppført samme år i hht tegninger.

Innhold
Hovedetasje
BRA-i 48 m²: Trapperom, gang, stue, kjøkken, toalettrom og 1 soverom.

Underetasje
BRA-i 49 m²: Vindfang, hall med trapp, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Lagringsloft med adkomst via luke fra hovedetasje.

I tillegg garasje på 25 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder ominnredning av en bod i underetasjen til vaskerom (søknadspliktig). I tillegg er det etablert et toalettrom i deler av hovedetasjens soverom. Endringen medfører ikke søknadsplikt da arealet er godkjent for varig opphold.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og vaskerommet er ikke godkjent slik det fremstår i dag. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Rekkehusets overflater og innredninger fremstår med god standard, sammenlignet med dagens krav, og er godt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Gulv er kledd med parkett. Himlingsplater med innfelte spotter i tak. Malte plater på vegger. Innredning med slette malte fronter. Laminerte benkeplater med planlimt benkebeslag i metall. Ventilator i veggskap over platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og vannstoppersystem er montert. Fra eiere: Kjøkkenet er skiftet i sin helhet årstall 2021 med skrog fra 2017 og deler av innredningen er supplert med 3 skap, benkeplater med benkebeslag, vannstopper/waterguard og kitchenboard på vegger er fra årstall 2021. Stekeovn er fra årstall 2023. Platetopp, komfyrvakt og ventilator fra år 2017.

Bad:
Keramiske fliser på vegger og panelbord i tak. Keramiske fliser og varme i gulv. Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt og membran på gulv med ukjent utførelse er fra årstall 2014. Innredning med servant, speil, veggskap med speildører, dusjkabinett og toalett. Dusjkabinettet er fra årstall 2023. Ventilert via elektrisk baderomsvifte i yttervegg og tilluft med flat terskel under dør.

Vaskerom:
Våtromstapet på vegger, himlingsplater i tak og keramiske fliser på gulv uten varmekabler. Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv med ukjent utførelse. Innredning med benkeskap, benkeplate med utslagsvask i metall, veggskap, varmvannsbereder, hoveddel til sentralstøvsuger, rør i rørskap, sikringsskap og røropplegg for vaskemaskin. Ventilert via elektrisk fuktstyrt baderomsvifte og tilluft med flat terskel under dør.

Toalettrom:
Vinyl på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Servant på vegg og toalett. Ventil i yttervegg med naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:
Hovedetasje: Parkett på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlingsplater i tak. Parkett i stue og på kjøkken er fra årstall 2021. Laminat på soverom i hovedetasje er fra år 2024. Underetasje: Laminat og keramiske fliser på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlingsplater i tak. Laminat og varmekabler på begge soverom i underetasje er fra årstall 2024. Etasjeskille i tre, gulv mot grunn av betong. Trapp i tre med malte vanger. Malt rekkverk, spiler og malt håndlist i tre på vegg. Innvendige fabrikkmalte slette dørblad med trekarmer.

Pipe og ildsted:
Elementpipe som er murpusset og malt. Vedovn med metallplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall.

Vannledninger:
Rør i rørsystem med rørfordelingskap på vaskerom og innvendig stoppekran.

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

Ventilasjon:
Hoveddel på kaldtloft er koblet ut. Det bør etableres ventilasjonsløsning som sørger for tilstrekkelig ventilering i alle rom.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder 198 liter på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Skjult ledningsnett som fordelt over automatsikringer og AMS-måler i sikringsskap. Overlastvern 3 x 50A. Montert spotlys i begge etasjer av de tidligere eierne. Fra eiere: Utekontakter, noen trådløse brytere, overflatetempstyring kablet bad, styring varmekabler gang fra år 2017. På gulv i begge underetasjens soverom er det montert Lamiflex varmekabel med styring år 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: Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser fra stige eller takflate grunnet sikkerhetsmessige hensyn.
- Nedløp og beslag: Topphatt skal skiftes før salg.
- Vinduer: Noen vinduer har treghet ved åpning og lukking.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Fuktsikring og drenering: Ingen fuktsikring ble observert mot ringmur.
- Terrengforhold: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Membran og slukmansjett ble ikke observert under klemring i sluk.
- Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er manglende godkjent membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling, og tanken er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring og dokumentasjon for det elektriske anlegget er ikke fremlagt.

TG3 - Innvendig:
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon på kaldtloft er koblet ut og noen rom (soverom) er uten ventilering.

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: Nytt vindu, nye fliser og tak renovert av forrige huseier. Gamle fliser ble fjernet og membran ble etablert. Utført av ufaglært i 2014.

Pkt. 5: Byttet til større vindu på bad av forrige huseier i 2014. Skiftet ut deler av rekkverk på veranda i 2025. Utført av ufaglært.

Pkt. 13: Noen sølv-/skjeggkre i boligen. 1-3 mmd gamle kre. Behandlet av Anticimex med advion cockroach gel ved gulvlister i alle rom i 2021. Det er ikke observert tegn til sølv-/skjeggkre siden 2021.

Pkt. 19: Tapetsert rundt sotluke, manglende sotlukestein og manglende pipehatt fra forrige eier. Bestilt pipehatt og avventer montering fra firma. Forventet montering mid oktober 2025. Plassert inn sotlukestein, fjernet tapet fra pipe i 2025, utført av ufaglært.

Pkt. 23: Montert spotlys i begge etasjer i 2017, utekontakter, trådløse brytere på rom oppe og nede, overflatetempstyring kablet bad, styring kabler gang. AMS-måler montert av OneCo Elektro 27/11-2017. Lagt lamiflex varmekabler med styring på vegg i begge soverom nede i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak konstruksjon med kaldtloft. Taktekke er kledd med betongtakstein. Undertak er kledd med brettex (lett undertak). Takrennesystem i metall, pipebeslag i metall, luftehatt i plast eller metall, stigetrinn i metall og snøfangere i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bindingsverkskonstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt årstall 2025, i følge opplysninger fra eiere.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer.

Dører:
Isolert hovedinngangsdør og balkongdører med fabrikkmalte overflater.

Balkonger/terrasser:
Veranda nr 1 fra stue i hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Veranda nr 2 fra stue i hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Deler av rekkverket er skiftet år 2025. Terrasser er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk og levegg i tre som er malt.

Garasje:
Garasje i rekke er med gulv i betong. Ringmur med lettblokker. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd

med malte trekledninger. Saltak i tre, som er kledd med betongtakstein og takrennesystem i metall. Lett undertak. Garasjeport i tre med elektrisk portåpner. Noen elektriske installasjoner er montert. Innvendige overflater må kontrolleres nærmere når garasjen er tømt for lagrende gjenstander. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til på Seljestad like sør for Harstad sentrum og er med gangavstand til dagligvare, Sletta barnehage, Seljestad barne- og ungdomsskole og ca. 120 m fra eiendommen er det busstopp med hyppige avganger mot sør til Amfi Kanebogen senter og Stangnes videregående skole. Avstand med bil: Rema 1000 i Bårnakkveien ca. 35 0m, Seljestad barne- og ungdomsskole ca. 550 m, Ekstra dagligvare i Seljestadveien ca. 500 m og Harstad sentrum ca. 1,3 km.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
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.

Følgende løsøre medfølger ikke:
- Vegghengt speil i gangen mellom soverommene.
- Kjøleskap på kjøkken. Kombiskap fra bod/vaskerom flyttes opp på kjøkkenet ved utflytting.
- Vegghengt støvsuger på kjøkken.
- Ett overskap og ett underskap i garasjen.
- Svart/beige hylle på soverom oppe.
- Hvit hylle på barnerom.

Viktig informasjon
Det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandlinger av skadedyrfirmaer, ev. limfeller, rydding og regelmessig og nøye støvsuging.

Selgere har ikke observert skjeggkre i boligen siden utført tiltak via firma i 2021.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 16.01.06. 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 trippel garasje i rekke datert 14.06.04. Det fremgår ikke om garasjene omfattes av vedlagte ferdigattest. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming. Gulv på begge soverom i underetasje er med Lamiflex varmekabler. 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. Sameiet har ikke vedtekter som begrenser adgangen til eventuell utleie.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 380, datert 25.10.01. En mindre del av eiendommen (ca 18 kvm) registreres å ligge i gul støysone.

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 sameiets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 838 544,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 354 174,-.

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Elisabeth Haug Andersen og Espen René Olsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5596
Dato: 28.11.2005
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121 / 363
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst den 24-10-2025.

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 24.10.25
Energiattest, datert 19.10.25
Selgers egenerklæring, datert 12.10.25
Tegninger, datert 10.06.04
Tegninger garasjer, datert 14.06.04
Ferdigattest, datert 16.01.06
Seksjonering, datert 04.11.05
Matrikkelrapport, datert 07.10.25
Grunnkart, datert 07.10.25
Brannforebygging, datert 07.10.25
Kommuneplan, datert 07.10.25
Reguleringsplan, datert 07.10.25
Reguleringsbestemmelser, datert 25.10.01
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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
E-post: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Rekkehusbolig med garasje.

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD

HARSTAD kommune

gnr. 58, bnr. 798, snr. 1

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1475 **Referansenummer:** XL8633

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 svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg.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.

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.

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
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 på Seljestad ca. 1,30km Sør for Harstad sentrum, Rema 1000 i Bårnakkveien ca. 350m, Ekstra dagligvarebutikk og ca. Seljestad barne- og ungdomsskole i Seljestadveien ca. 500m.

Bygningen består av tre rekkehusboliger og et separat garasjeanlegg. Rekkehuset er på to etasjer med egen garasje, som ligger ca. 15m fra hovedinngang.

Rekkehuset skal være bygd i henhold til TEK-97 som er forkortelsen for Byggteknisk forskrift for år 1997 og innebar skjerpede krav til brannvarsling og sikker rømning i byggverk. Målet med forskriften var å sikre bygninger av høy kvalitet, både når det gjelder funksjon, helse, miljø og sikkerhet.

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal datidens byggemetode, elde og vedlikehold.

Det blir satt kostnadsestimat på alle bygningsdeler med tilstandsgrad 3 og det kan også bli satt kostnadsestimat på alle bygningsdeler med tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnsmessig sum som er satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Rekkehusets overflater og innredninger fremstår med bra standard, sammenlignet med dagens krav.

Når det gjelder tilstand henvises det til beskrivelser og tilstands-grader(TG) som er gitt under punktet for konstruksjoner i rapporten.

Rekkehusbolig med garasje. - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Ringmur med elementblokker og yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt årstall 2025, i følge opplysninger fra eiere.

Vindu med 2-lags energiglass og malte trekarmer, fra byggeår. Vindu på bad er med 2-lags enegiglass og fabrikkmalte trekarmer fra årstall 2014. Isolert hovedinngangsdør og balkongdører med fabrikkmalte overflater fra byggeår.

Verandaer og terrasser er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Saltak konstruksjon med kaldtloft og lett undertak, som utvendig er kledd med betongtakstein. Takrennesystem i metall, pipebeslag i metall, luftehatt i plast eller metall, stigetrinn i metall og snøfangere på tak i metall.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje
Parkett på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlijngsplater i tak. Parkett i stue og på kjøkken er fra årstall 2021. Laminat på soverom i hovedetasje er fra år 2024.

Elementpipe som er murpusset og malt. Vedovn med metallplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall med sotlukestein innvendig i pipa. Utvendig pipehatt skal monteres før salg, i følge opplysninger fra eiere.

Trapp i tre med malte vanger. Malt rekkverk, spiler og malt håndlist i tre på vegg. Innvendige fabrikkmalte slette dørblad med trekarmer.

Underetasje
Laminat og keramiske fliser på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlingsplater i tak. Laminat og varmekabler på begge soverom i underetasje er fra årstall 2024.Varmekabler er montert av Hitt Elektro AS.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Panelbord i tak. Innredning med servant, speil, veggskap med speildører, dusjkabinett og toalett. Ventilert via ei elektrisk baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør. Dusjkabinettet er fra årstall 2023. Vindu er fra årstall 2014. Fliser på vegger, gulv og panelbord i tak renovert, i følge opplysninger fra forrige huseier årstall 2014. Gamle fliser ble fjernet og membran ble etablert.

Hulltakning mot våtrommet ble utført på nedre del av vegg innvendig i garderobe i underetasjens hall.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 7,6 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold og 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.

Vaskerom:
Keramiske fliser på gulv. Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med benkeskap, benkeplate med utslagsvask i metall, veggskap, varmvannsbereder, hoveddel til sentralstøvsuger, rør i rørskap, sikringsskap og røropplegg for vaskemaskin. Ventilert via ei elektrisk fuktstyrt baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør.

Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på nedre del av vegg fra et soverom i underetasje.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 10,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og 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.

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Gulv er kledd med parkett. Himlingsplater i tak. Malte plater på vegger. Innredning med slette malte fronter. Laminerte benkeplater med planlimt benkebeslag i metall. Ventilator i veggskap over platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og vannstoppersystem er montert.

Fra eiere: Kjøkkenet er skiftet i sin helhet årstall 2021 med skrog fra 2017 og deler av innredningen er supplert med tre skap, benkeplater med benkebeslag, vannsstopper/waterguard og kitchenboard på vegger er fra årstall 2021. Stekeovn er fra årstall 2023. Platetopp, komfyrvakt og ventilator fra år 2017.

SPESIALROM Gå til side

Toalett-rommet er kledd med vinyl på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Servant på vegg og toalett. Ventil i yttervegg med naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Rør i rørsystem med rørfordelingskap på vaskerom. Mekanisk ventilasjon med hoveddel på kaldtloft er koblet ut. Gulv på begge soverom i underetasje er med lamiflex varmekabler fra år 2024. Varmvannsbereder 198.liters fra byggeår på vaskerom.

Skjult ledningsnett som fordelt over automatsikringer og AMS-måler i sikringsskap. Overlastvern 3 x 50A. Spotlys i begge etasjer er montert av de tidligere eierne.

Fra eiere: Utekontakter, noen trådløse brytere, overflatetempstyring kablet bad, styring varmekabler gang fra år 2017. På gulv i begge av underetasjens soverom er det montert lamiflex varmekabel med styring år 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er med gruset parkering og adkomst vei, plen, trær og annen beplantning. Parkering for en bil i garasje og fremfor hovedinngang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

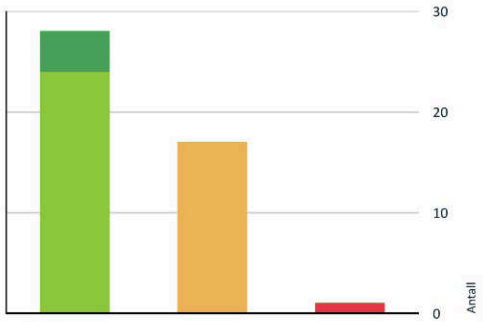
Rekkehusbolig med garasje.

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

En bod i underetasje er nå et vaskerom. Det er etablert et toalett-rom i deler av hovedetasjens soverom. Bruksendringer til rom med varig opphold er søknadspliktig til Kommunen.

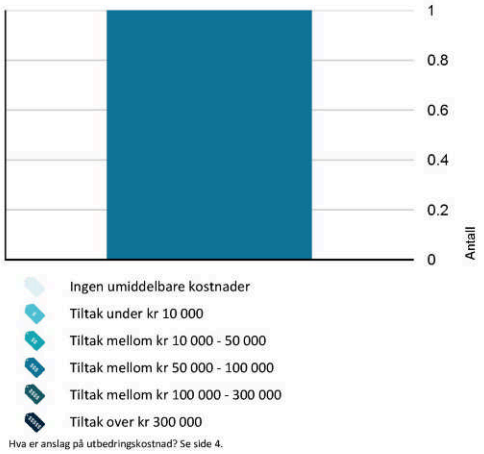
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Garasje i sammenbygd garasjeanlegg ble ikke tilstandsvurdert.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av rekkehusleilighetens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Takstmann forutsetter at bygningene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest, slik som objektet fremstår på befaring.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og eier skal 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.

Rekkehusbolig med garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

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
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Undertasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Undertasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Undertasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Undertasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG MED GARASJE.



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse
Rekkehusbolig med garasje.

Standard
Overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen virker og være godt vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er kledd med betongtakstein. Undertak er kledd med brettex(lett undertak)

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:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset til det som var synlig fra denne posisjonen.
Årsak: Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser fra stige eller takflate grunnet sikkerhetsmessige hensyn.

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

Tiltak: Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik som ikke er synlige fra bakkenivå.
Konsekvensen av manglende nærmere undersøkelse er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem i metall, pipebeslag i metall, luftehatt i plast eller metall, stigetrinn i metall og snøfangere i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Topphatt skal skiftes før salg.

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

Topphatt på pipa skal skiftes for å sikre beskyttelse mot fuktinntrengning og unngå risiko for lekkasjer eller skader på takkonstruksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt årstall 2025, i følge opplysninger fra eiere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med kaldtloft. Undertak er kledd med lett undertak av typen bretex.





TG 2 Vinduer

Vindu med 2-lags enegiglass og malte trekarmer.

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

Avvik: Noen vinduer har treghet ved åpning og lukking. Årsak: Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Karmer bør males og hengsler samt beslag smøres for å utbedre tregheten ved åpning og lukking. Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og i verste fall skade på vinduene.

TG 1 Vinduer - 2

Vindu med 2-lags enegiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Dører

Isolert hovedinngangsdør og balkongdører med fabrikkmalte overflater.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda nr 1 fra stue i hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Årsak: I henhold til dagens krav skal 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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens: Om rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må det endres til 1,0m fra dekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda nr 2 fra stue i hovedetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Deler av rekkverket er skiftet år 2025.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Årsak: I henhold til dagens krav skal 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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens: Om rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må det endres til 1,0m fra dekke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasser er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk og levegg i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Årsak: Vegg/tak beslag under trekledninger på yttervegger og over første terrassebord skal beskytte konstruksjon mot regn, samtidig som de skal sørge for at det vannet som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens: Manglende beslag øker risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak: Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler medfører økt usikkerhet om fremtidig vedlikeholdsbehov og etterlevelse av gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan føre til uforutsette kostnader og redusert kontroll over eiendommen eller bygningens vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hovedetasje
Parkett på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlijngsplater i tak. Parkett i stue og på kjøkken er fra årstall 2021. Laminat på soverom i hovedetasje er fra år 2024.

TG 1 Overflater - 2

Underetasje
Laminat og keramiske fliser på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Himlingsplater i tak. Laminat og varmekabler på begge soverom i underetasje er fra årstall 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Underetasje er med gulv i betong ned mot grunn. Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre. Det ble utført måling på gulv i stue og kjøkken i hovedetasje, samt på gulv i entre og soverom i underetasje.

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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)

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak: Manglende radonmåling og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier. Kravet til maksimal radonkonsentrasjon gjelder årsgjennomsnittet, målt i samsvar med måleprosedyrer fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er murpusset og malt. Vedovn med metallplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre med malte vanger. Malt rekkverk, spiler og malt håndlist i tre på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fabrikkmalte slette dørblad med trekarmer.

VÅTROM

UNDERTASJE > BAD

Generell

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift(TEK10) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN): Selv om BVN ikke er lovpålagt, er den sterkt anbefalt og brukes av seriøse aktører for å sikre kvalitet og lang levetid på våtrommet.

Bad underetasje:
Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Panelbord i tak. Innredning med servant, speil, veggskap med speildører, dusjkabinett og toalett. Ventilert via ei elektrisk baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør. Dusjkabinettet er fra årstall 2023. Vindu er fra årstall 2014. Fliser på vegger, gulv og panelbord i tak renovert av forrige huseier. Gamle fliser ble fjernet og membran ble etablert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERTASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Panelbord i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERTASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall rundt sluk ble målt til 1,70cm. Ingen fall mot sluk på resterende deler av gulv. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel ble målt til 2,50cm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

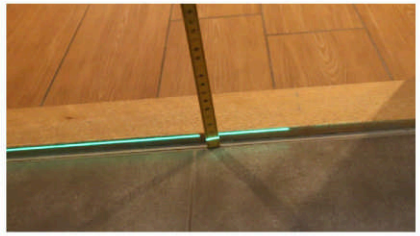
Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Det er manglende godkjent membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens: Utilstrekkelig fall på resterende deler av gulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Tiltak: Det bør etableres godkjent fall fra tørre soner på gulvet, samt sikre at membran, tettesjikt og elastisk fuge innvendig mot dørterskel er korrekt utført, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer





UNDERTASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt og membran på gulv med ukjent utførelse er fra årstall 2014.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Avvik: Membran og slukmansjett ble ikke observert under klemring i sluk.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERTASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil, veggskap med speildører, dusjkabinett og toalett. Dusjkabinettet er fra årstall 2023.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERTASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilert via ei elektrisk baderomsvifte i yttervegg og til-luft med flat terskel under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERTASJE > BAD

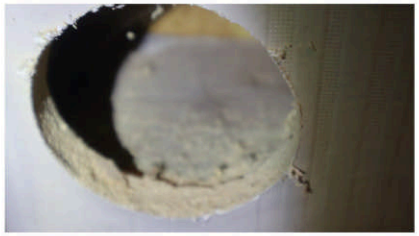
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

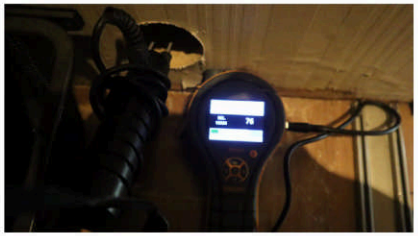
Hulltakning mot våtrommet ble utført på nedre del av vegg innvendig i garderobe i underetasjens hall.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 7,6 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold og 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.





UNDERTASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift(TEK10) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN): Selv om BVN ikke er lovpålagt, er den sterkt anbefalt og

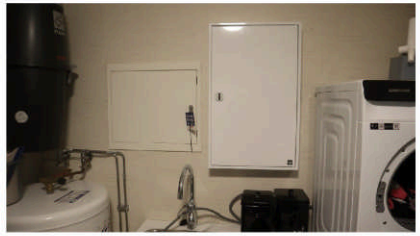
Tilstandsrapport

brukes av seriøse aktører for å sikre kvalitet og lang levetid på våtrommet.

Vaskerom i underetasje:
Keramiske fliser på gulv. Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med benkeskap, benkeplate med utslagsvask i metall, veggskap, varmvannsbereder, hoveddel til sentralstøvsuger, rør i rørskap, sikringsskap og røropplegg for vaskemaskin. Ventilert via ei elektrisk baderomsvifte i yttervegg og til-luft med flat terskel under dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





UNDERTASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak.

UNDERTASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Ingen varme i gulv. Det ble målt 1,0cm fall på gulv mot sluk og 1,0cm høyde fra topp sluk til ferdig gulv innvendig mot dørterskel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik: Det er manglende godkjent membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Årsak: 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 og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50(16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens: Utilstrekkelig fall på resterende deler av gulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Tiltak: Det bør etableres godkjent fall på gulvet, samt sikre at membran, tettesjikt og elastisk fuge innvendig mot dørterskel er korrekt utført, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

UNDERTASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen. Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.



UNDERTASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeskap, benkeplate med utslagsvask i metall, veggskap, varmvannsbereder, hoveddel til sentralstøvsuger, rør i rørskap, sikringsskap og røropplegg for vaskemaskin.

UNDERTASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilert via ei elektrisk fuktstyrt baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør.

UNDERTASJE > VASKEROM

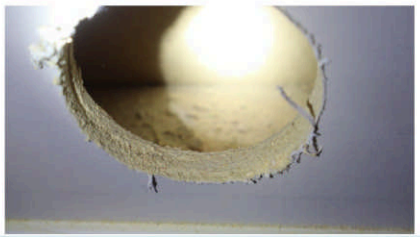
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

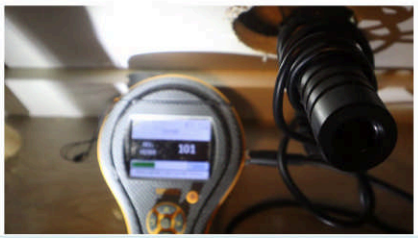
Hulltakning mot våtrommet ble foretatt på nedre del av vegg fra et soverom.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 10,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og 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 > KJØKKEN

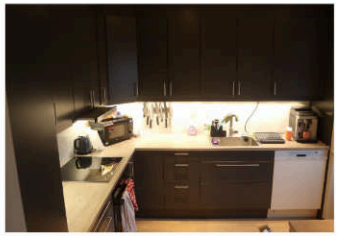
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken:
Gulv er kledd med parkett. Himlingsplater med innfelte spotter i tak. Malte plater på vegger. Innredning med slette malte fronter. Laminerte benkeplater med planlimt benkebeslag i metall. Ventilator i veggskap over platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og vannstoppersystem er montert.

Fra eiere: Kjøkkenet er skiftet i sin helhet årstall 2021 med skrog fra 2017 og deler av innredningen er supplert med tre skap, benkeplater med benkebeslag, vannsstopper/waterguard og kitchenboard på vegger er fra årstall 2021. Stekeovn er fra årstall 2023. Platetopp, komfyrvakt og ventilator fra år 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator under veggskap over platetopp og stekeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinyl på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Servant på vegg og toalett. Ventil i yttervegg med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Årsak: Toalettrommet oppfyller kravene til tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og ubehagelig lukt.

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

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rørsystem med rørfordelingskap på vaskerom og innvendig stoppekrane.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 3 Ventilasjon

Hoveddel på kaldtloft er koblet ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Avvik: Mekanisk ventilasjon på kaldtloft er koblet ut og noen rom(soverom) er uten ventilering.

Årsak: Man begynte å montere mekanisk ventilasjon allerede på 80-tallet, men først år 2007 ble det et krav fra myndighetene ved nybygg.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Tiltak: Det bør etableres ventilasjonsløsning som sørger for tilstrekkelig ventilering i alle rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Varmesentral

Gulv på begge soverom i underetasje er med lamiflex varmekabler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannstank

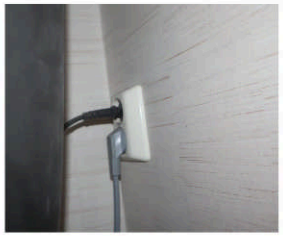
Varmvannsbereder 198.liters på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for beredere. Elektriske varmtvannsberedere har en forventet levetid på 15–25 år og det er derfor økt risiko for feil eller lekkasje ved høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens: Økt alder på elektriske varmtvannsberedere medfører større sannsynlighet for feil og skader.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult ledningsnett som fordelt over automatsikringer og AMS-måler i sikringsskap. Overlastvern 3 x 50A.
Montert spotlys i begge etasjer av de tidligere eierne.

Fra eiere: Utekontakter, noen trådløse brytere, overflatetempstyring kablet bad, styring varmekabler gang fra år 2017. På gulv i begge underetasjens soverom er det montert lamiflex varmekabel med styring år 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.
   2005
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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring og dokumentasjon for det elektriske anlegget er ikke fremlagt.
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
Ukjent

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?
    Nei
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 Det er ikke fare for liv og helse, når det gjelder det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

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

Drenering er å lede bort vann ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn. Nedløpsrør fra tak er koblet til rør i bakken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende tetting over terreng er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med lettblokker som er murpusset over terreng.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, minimum 3 meter ut fra bygningen, for å sikre god drenering.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at overflatevann samler seg mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig. Det ikke registert noen avvik ved funksjonstest av toalett og kraner innvendig.

TG 0 Oljetank

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er med gruset parkering og adkomst vei, plen, trær og annen beplantning. Parkering for en bil i garasje og fremfor hovedinngang.

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/97 m²

Rekkehusbolig med garasje.: Trapperom, Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 5 300 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering
Vurdert 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 leilighetens 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 ved å sammenligne med andre solgte selveierleiligheter 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 leilighetens 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	Storgata 63 H ,9406 HARSTAD 65 m²	2014	2 sov	30-01-2024	3 800 000	**3 660 000**		3 660 000	**56 308**
2	Storgata 50 G ,9406 HARSTAD 90 m²	1998	2 sov	19-02-2025	3 990 000	**3 850 000**		3 850 000	**42 778**
3	Storgata 50 H ,9406 HARSTAD 94 m²	1998	2 sov	22-11-2024	4 200 000	**4 125 000**		4 125 000	**42 526**
4	Seljestadveien 36 C ,9406 HARSTAD 118 m²	2006	3 sov	06-03-2025	4 600 000	**4 600 000**		4 600 000	**38 983**
5	Storgata 76 ,9406 HARSTAD 91 m²	2005	2 sov	16-01-2025	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**36 264**
6	Storgata 76 ,9406 HARSTAD 108 m²	2005	2 sov	06-08-2025	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**35 909**
7	Torgveien 4B ,9406 HARSTAD 96 m²	2006	3 sov	10-01-2018	2 800 000	**3 110 000**		3 110 000	**32 396**
8	Torgveien 14 ,9406 HARSTAD 163 m²	1952	4 sov	04-06-2025	3 990 000	**3 975 000**		3 975 000	**23 110**

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.

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt inneværende år.	Kr.		28 301
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusbolig med garasje.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Verandaer og terrasser.	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	720 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusbolig med garasje.	Kr.		**3 500 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Elektriske installasjoner.	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**470 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 970 000**

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.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 350 000**

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.**		**5 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

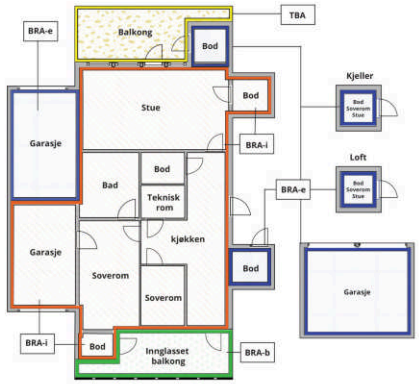
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

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

Rekkehusbolig med garasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	48			48	14
Undertasje	49			49	13
SUM	**97**				**27**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Trapperom, gang, soverom, toalettrom, kjøkken, stue		
Undertasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Rekkehusleilighet på to etasjer med inngang til underetasje via en takoverbygd terrasse. Innvendig trapp fra underetasje til hovedetasje. Utgang fra stue til verandaer. Utgang fra et soverom i underetasje til terrasse på bakkenivå på baksiden av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En bod i underetasje er nå et vaskerom. Det er etablert et toalett-rom i deler av hovedetasjens soverom. Bruksendringer til rom med varig opphold er søknadspliktig til Kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Anticimex har behandlet sølv-/skjeggkre med advion cockroach gel ved gulvlister i alle rom årstall 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Sammenbygd garasje ligger ca. 12,0m fra hovedinngang.

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)
Rekkehusbolig med garasje.	97	0
Garasje	0	25

Kommentar

Rekkehusbolig med garasje.

Garasje	Garasje er areal målt som sekundær rom.

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Espen Renè Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	58	798		1	1092 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Torgveien 4A

Hjemmelshaver

Andersen Elisabeth Haug, Olsen Espen Renè

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Seljestad like Sør for Harstad sentrum og er med gangavstand til dagligvare, Sletta barnehage, Seljestad barne- og ungdomsskole og ca. 120m fra eiendommen er det busstopp med hyppige avganger mot Sør til Amfi Kanebogen senter og Stangnes videregående skole.

Avstand med bil: Rema 1000 i Bårnakkveien ca. 350m, Seljestad barne- og ungdomsskole ca. 550m, Ekstra dagligvare i Seljestadveien ca. 500m og Harstad sentrum ca.1,30km.

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. Plannavn: Seljestad Nord. Plannr: 204. Vedtatt: 1.12.1978. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller Kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med gruset adkomst, plen, trær og annen beplantning. Parkering for en bil i garasje og fremfor hovedinngang.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Ferdigattest fra 16.01.2006 er fremlagt.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2005

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sammenbygd garasje er med gulv i betong. Ringmur med lettbokker. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger. Saltak i tre, som er kledd med betongtakstein og takrennesystem i metall. Lett undertak. Garasjeport i tre med elektrisk portåpner. Noen elektriske installasjoner er montert.

Tiltak: Innvendige overflater må kontrolleres nærmere når garasjen er tømt for lagrende gjenstander.

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	19.10.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	12.10.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	Rapporten er godkjent av eiere.

For gyldighet på rapporten se forside

Torgveien 4A, 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 798
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

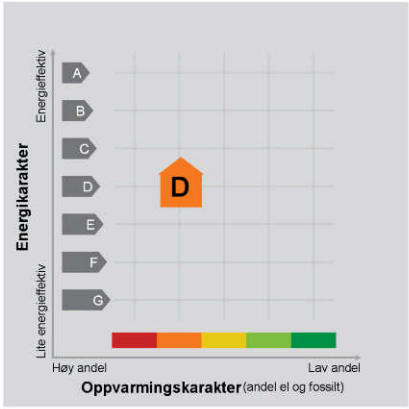
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Torgveien 4A
Postnummer	9406
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	798
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20245689
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181703
Dato	19.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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:	Rekkehus
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.





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

Espen Renè Olsen

Elisabeth Haug Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torgveien 4A
9406 Harstad

5503-58/798/0/1

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu, nye fliser og tak renovert av forrige huseier. Gamle fliser ble fjernet og membran ble etablert.

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

• **Ja**

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

Etablering av membran.

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?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til større vindu på bad av forrige huseier.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut deler av rekkverk på veranda.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Noen sølv-/skjeggkre i boligen. 1-3 mmd gamle kre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Behandlet med advion cockroach gel ved gulvlister i alle rom.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tapetsert rundt sotluke, manglende sotlukestein og manglende pipehatt fra forrige eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Harstad Havn Blikkenslager
Beskrivelse av arbeidet: Bestilt pipehatt og avventer montering fra firma. Forventet montering mid oktober 2025.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Plassert inn solukestein, fjernet tapet fra pipe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **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?: 2017
Firmanavn: Haneseth Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert spotlys i begge etasjer, utekontakter, trådløse brytere på rom oppe og nede, overflatetempstyring kablet bad, styring kabler gang. AMS-måler montert av OneCo Elektro 27/11-2017.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Hiit Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt lamiflex varmekabler med styring på vegg i begge soverom nede.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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?
- **Ja**

Verdi- og lånetakst 23.05.2020
Anticimex 11.05.2021

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

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

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

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

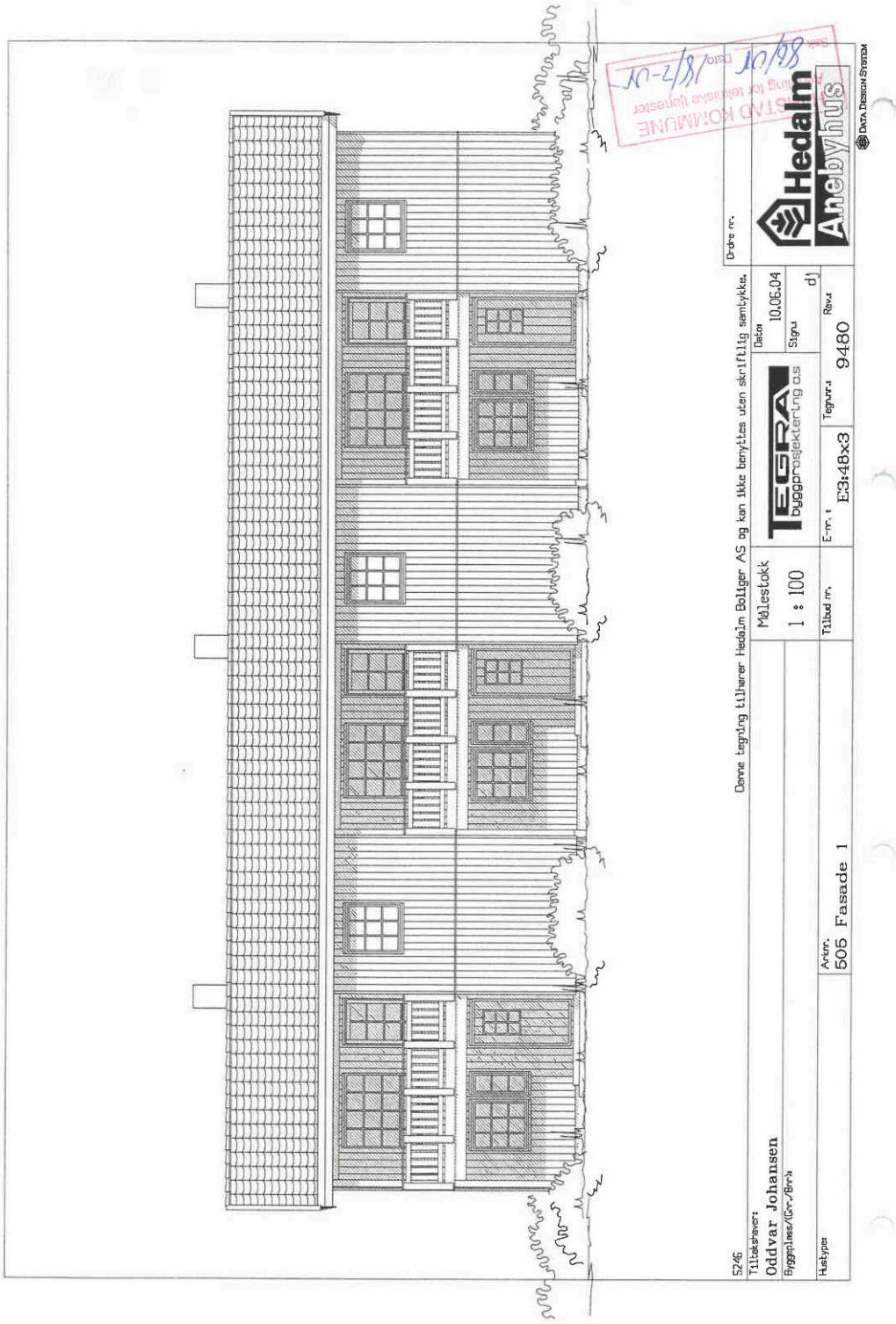
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





5246

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Ordre nr.

Tiltakshaver:
Oddvar Johansen

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Målestokk
1 : 100

TEGRA byggprosjektering a.s

Dato: 10.06.04

Sign: dj

Hustype:

Arknr.
504 Plan 2. etasje

Tilbud nr.

E-nr.: E3:48x3

Tegn.nr.: 9480

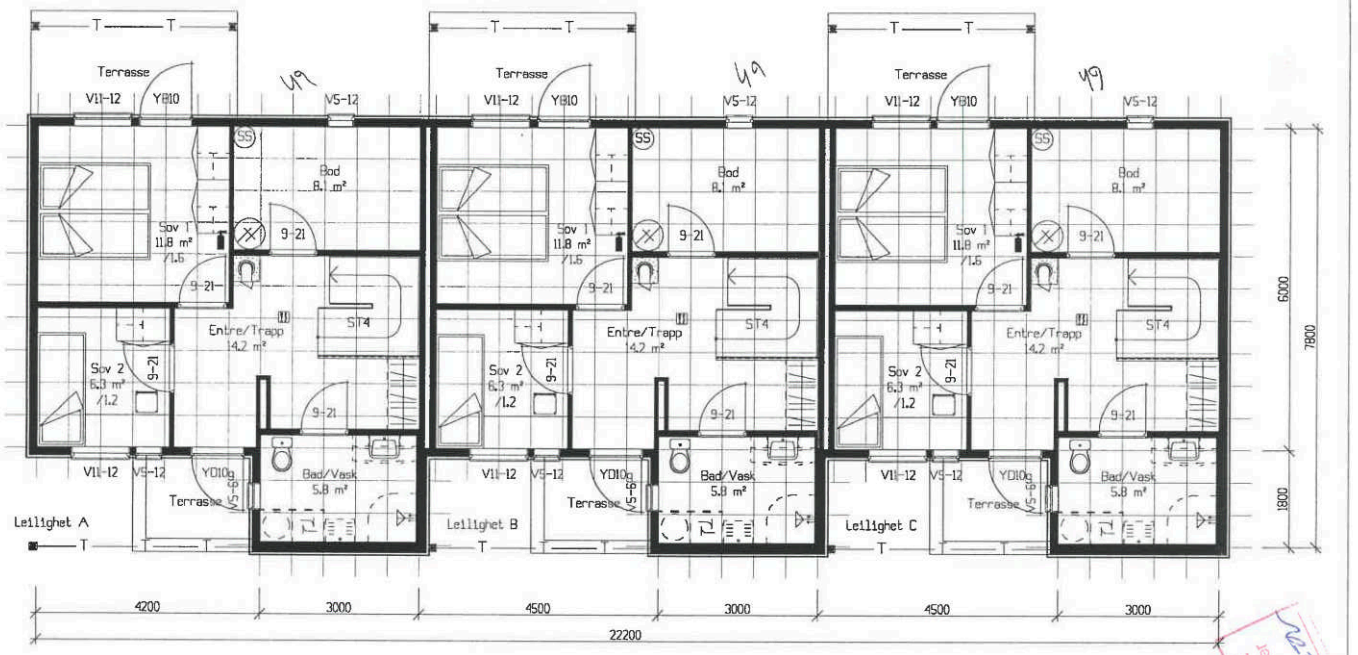
Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Godkjent 19.2.04
Sign.

46



5246

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Ordre nr.

Tiltakshaver:
Oddvar Johansen

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Målestokk
1 : 100

TEGRA byggprosjektering a.s

Dato: 10.06.04

Sign: dj

Hustype:

Arknr.
503 Hovedplan

Tilbud nr.

E-nr.: E3:48x3

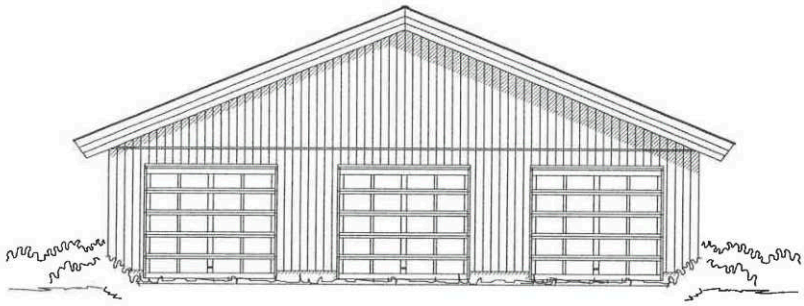
Tegn.nr.: 9480

Rev.:

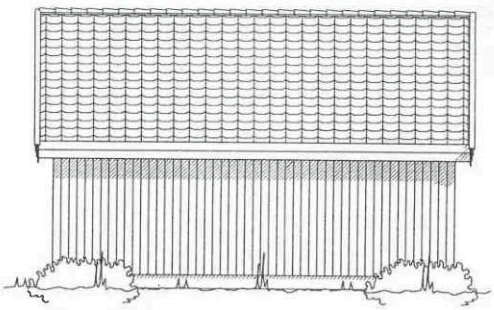
Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

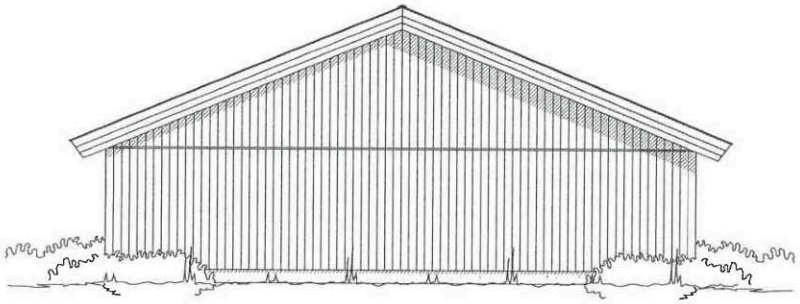
HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Godkjent 19.2.04
Sign.



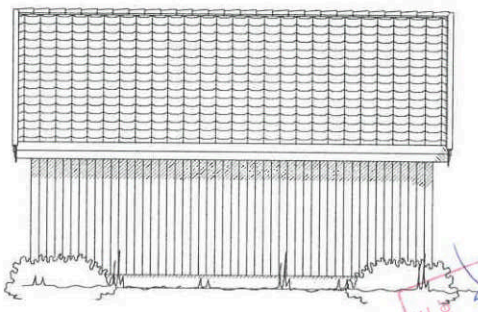
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

5264

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Ordre nr.

Tiltakshaver:
Oddvar Johansen

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Målestokk
1 : 100

TEGRA byggprosjektering a.s

Dato: 14.06.04

Sign.: dj

Hustype:
Garasje

Arknr.
502 Fasader

Tilbud nr.

E-nr.: G:78

Tegn.nr.: 9517

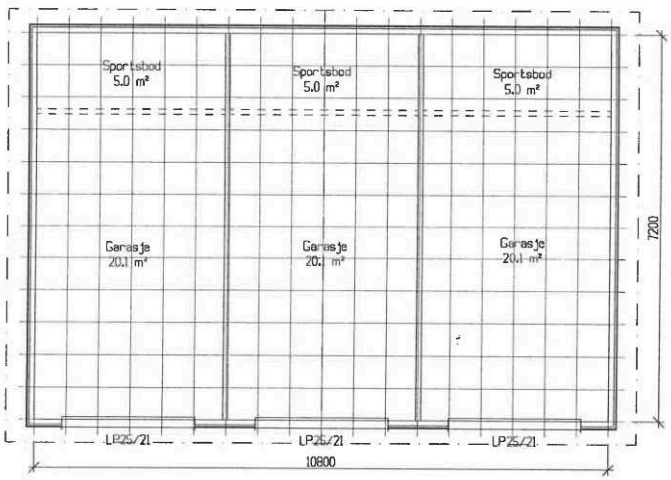
Rev.:

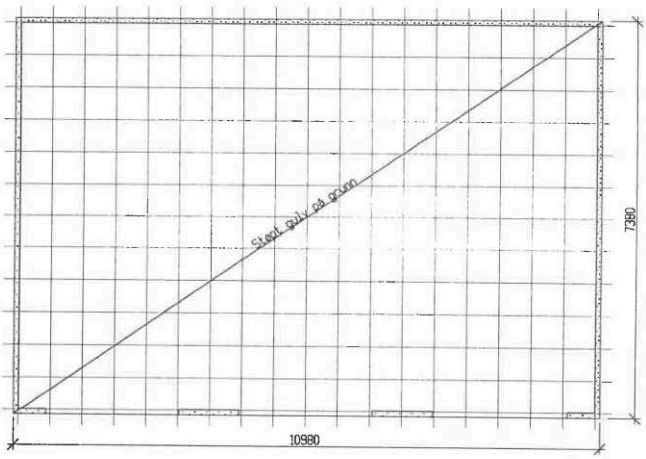
Hedalm Anebyhus

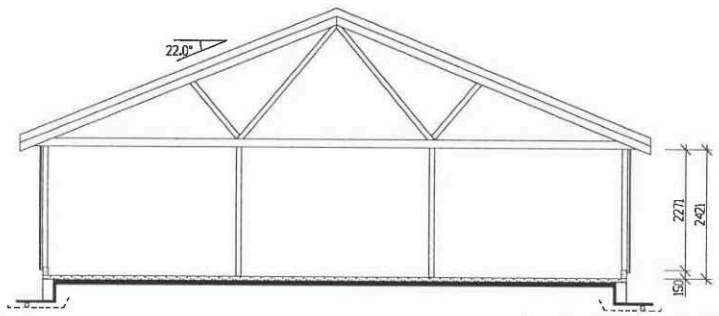
DATA DESIGN SYSTEM

HAMAR KOMMUNE Teknisk etat Byggesaksavdelingen Mottatt 18/2-04 Gnr. 89 Bnr. 47/68 Sak

47







Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Garasje 1.etg.	77.8
Sum 1 m²	78

Bebygd areal (BYA) 83.3

5264

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Ordre nr.

Tiltakshaver:
Oddvar Johansen

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Målestokk
1 : 100

TEGRA byggprosjektering a.s

Dato: 14.06.04

Sign.: dj

Hustype:
Garasje

Arknr.
501 Planer, Snitt og arealer

Tilbud nr.

E-nr.: G:78

Tegn.nr.: 9517

Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

HAMAR KOMMUNE Teknisk etat Byggesaksavdelingen Mottatt 18/2-04 Gnr. 89 Bnr. 47/68 Sak

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Torgvegen 4	58/798/		

Tiltakshaver:

Oddvar Johansen
Postboks 883
9488 Harstad

Ansvarlig søker:

Hedalm Boliger AS
Postboks 883
9488 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	**Rekkehus – 3 boliger**
Journalnummer :	05/497/SB
Dato vedtak :	**18.02.2005**
Saksnummer :	**86/05**
Dato sluttkontroll :	11.01.01
Kontrollansvarlig :	Ansvarlige foretak

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

Sted: Dato: Stempel/underskrift:

Harstad 16.01.2006 Tronn Pedersen

Kopi sendt til:
Hedalm boliger, Postboks 883, 9488 Harstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/5596/79
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 12:42

Returneres etter tinglysing til

DNB NOR EIENDOM
STØGT. 5
9480 HARSTAD

TINGLYST
28 NOV. 2005
TRONDENES TINGRETT
DAGBOKNR.: 5596

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1901	HARSTAD	58	798		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]		1/1

Doknr: 5596 Tinglyst: 28.11.2005 Emb. 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	121		13				25				37				49			
2	B	121		14				26				38				50			
3	B	121		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 363 = nevner: 363

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [ ] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Harstad 4/11-05	Odmund Johansen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

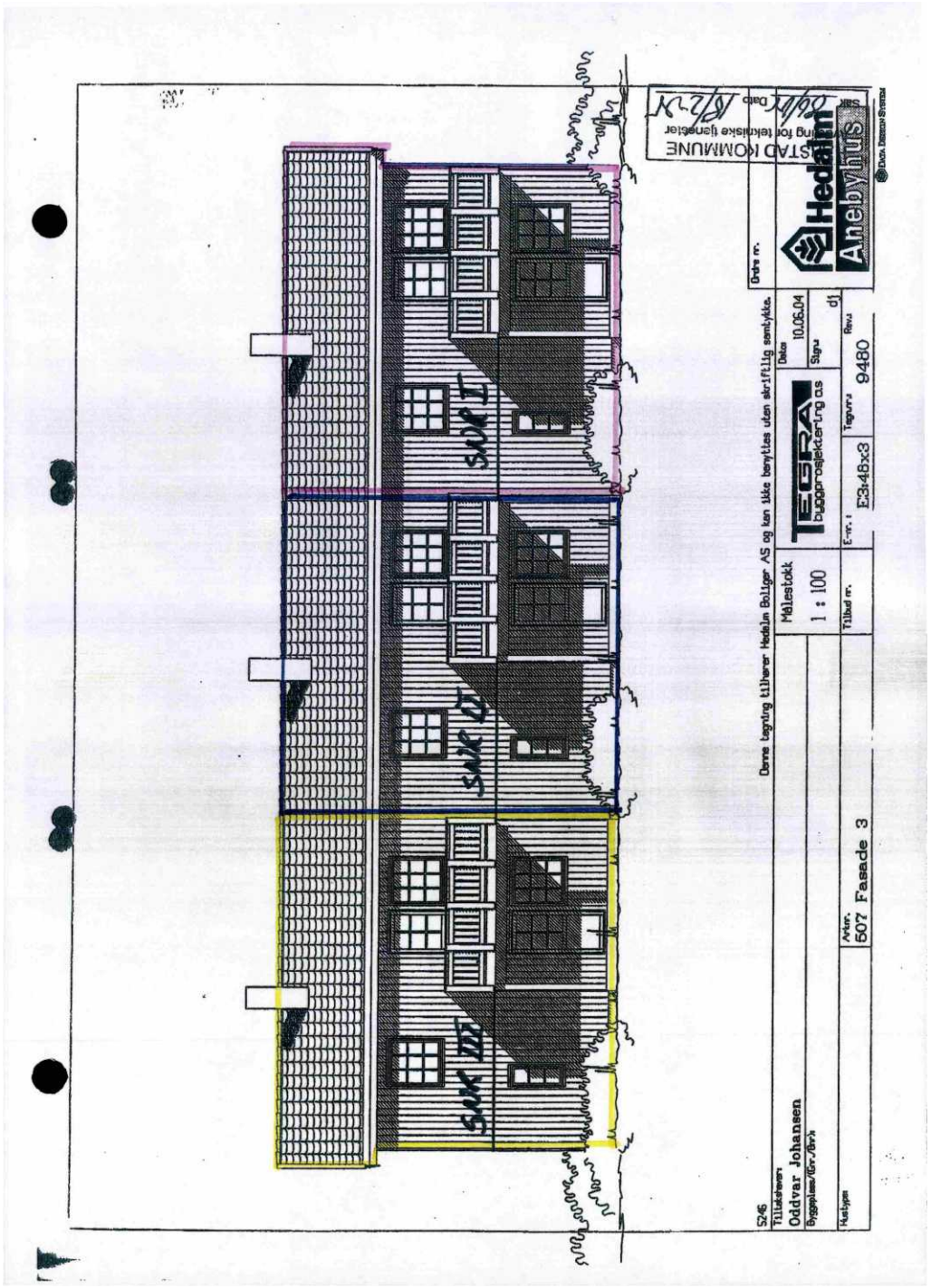
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
58	798			Harstad kommune

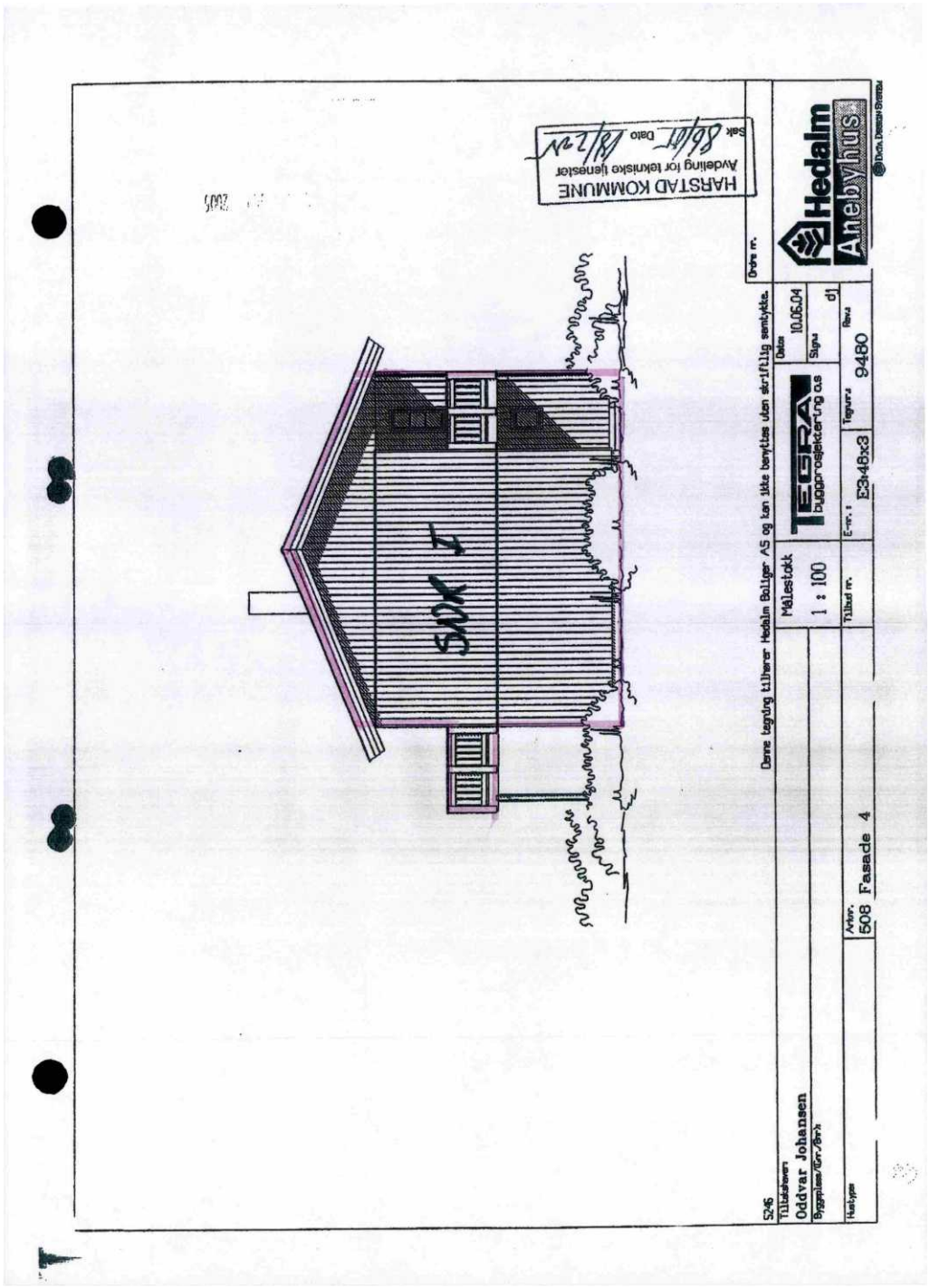
Dato	Stempel og underskrift
24/11-05	Harstad Kommune Areal- og Byggesakstjenesten 9479 Harstad

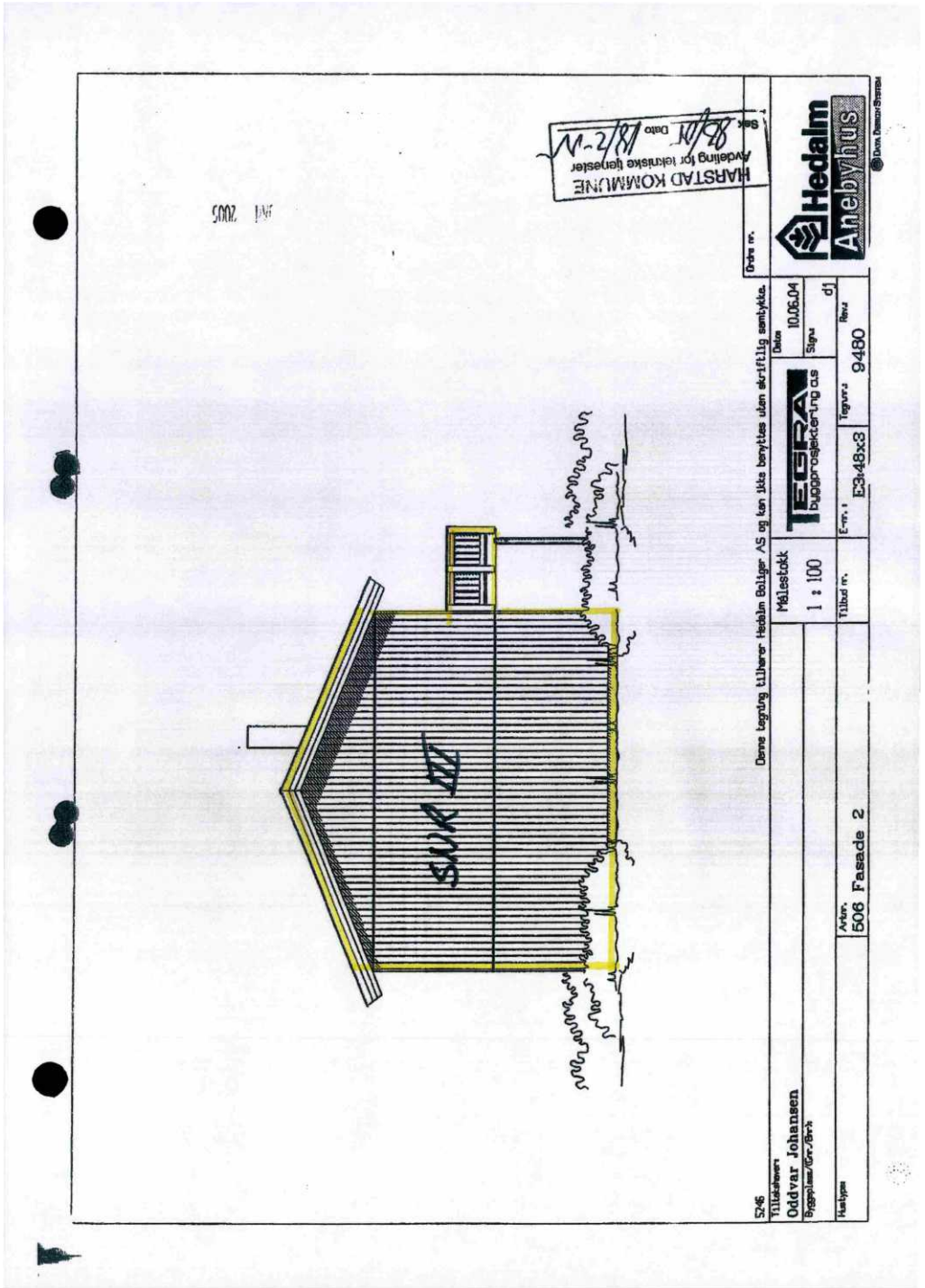
Noter:

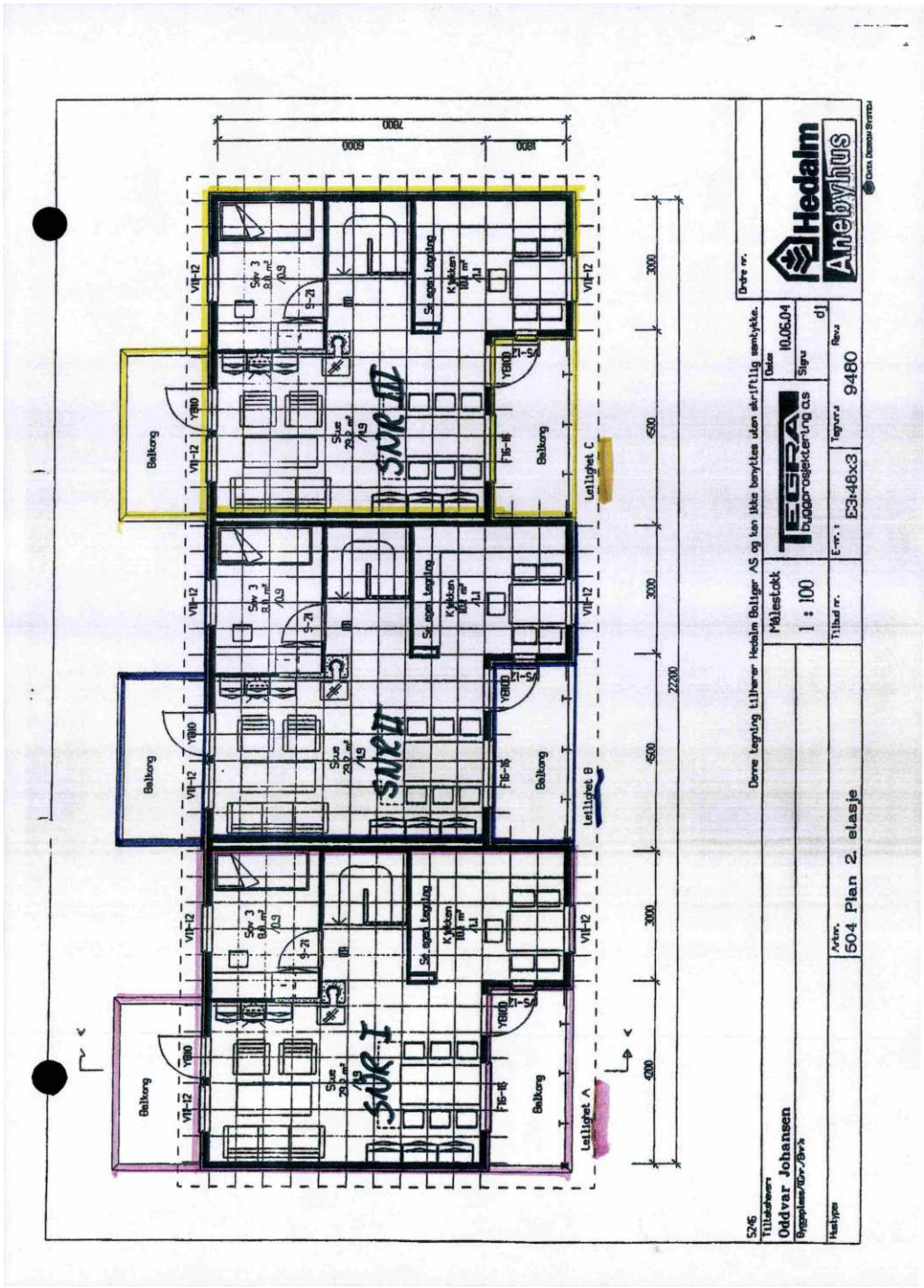
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

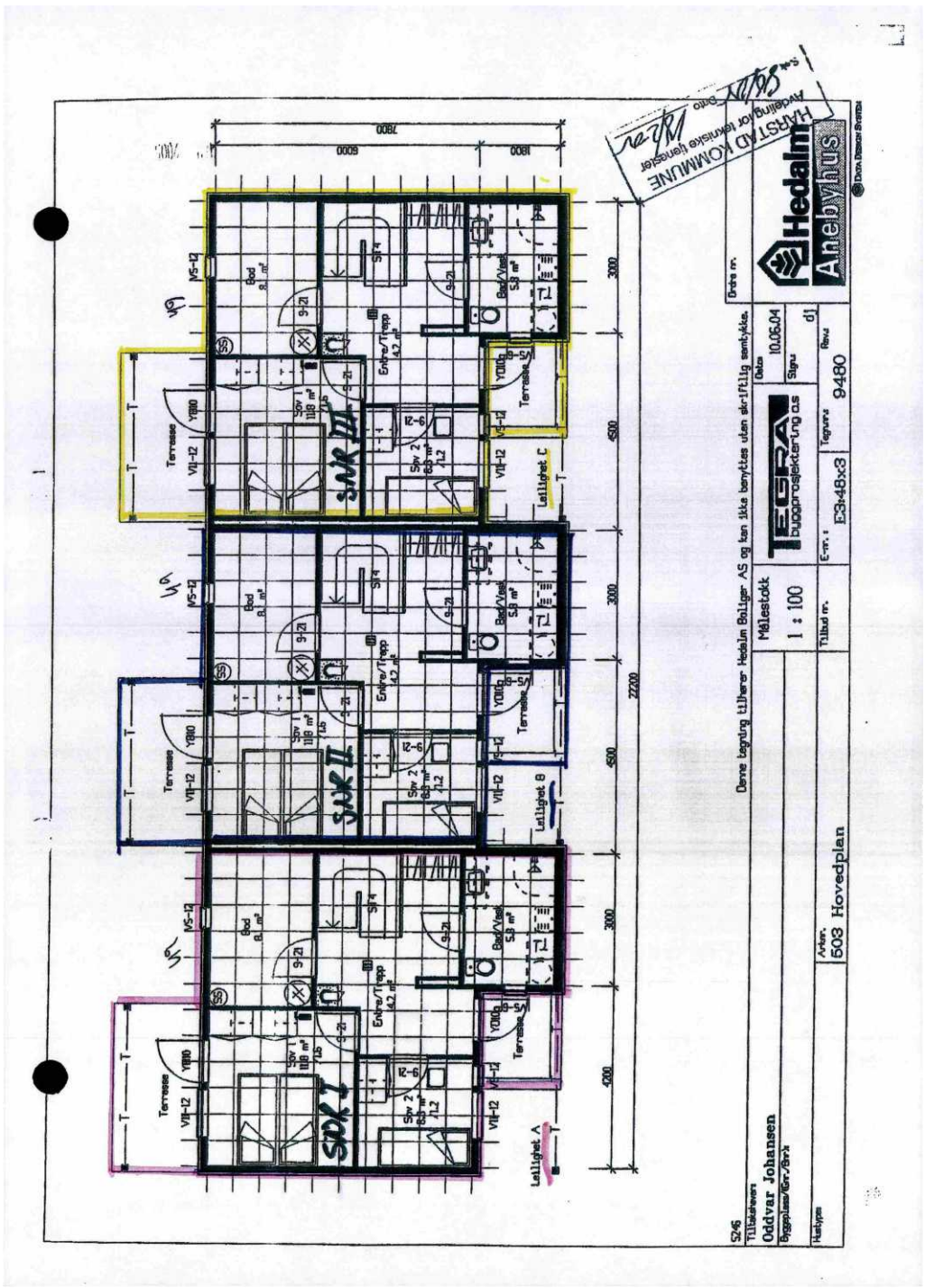

SNR III
SNR II
SNR I
STAD KOMMUNE
Hedalm
Anebyhus
Denne tegning tilhører Hedalm Bolliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk
1 : 100
Dato
10.06.04
Tegnet
E3:48x3
Rev.
9480
Arkiv.
505 Fasade 1
Tiltakshaver
Oddvar Johansen
TEGRA
byggprosjektering as

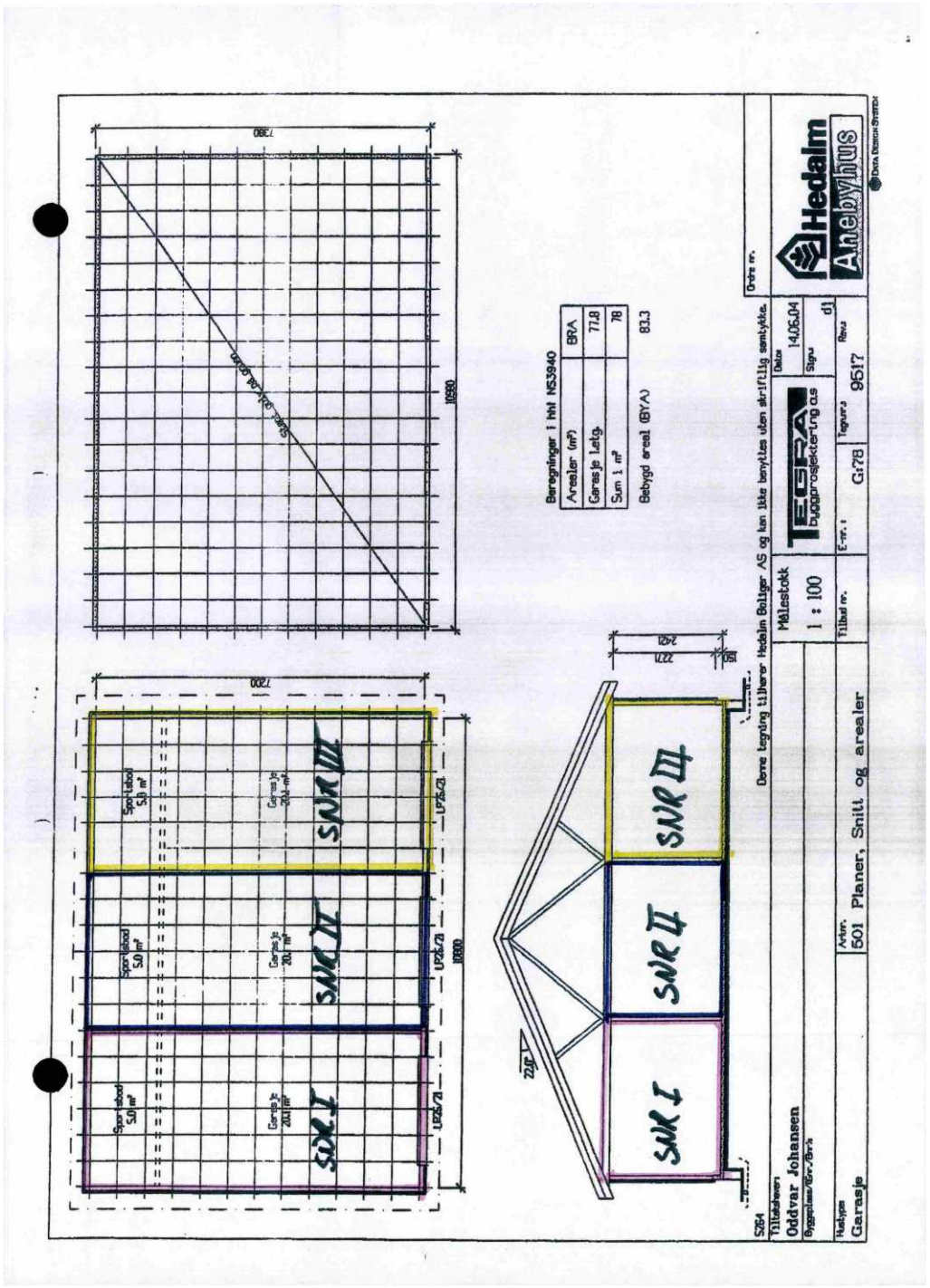

SNR III
SNR II
SNR I
STAD KOMMUNE
Hedalm
Anebyhus
Denne tegning tilhører Hedalm Bolliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk
1 : 100
Dato
10.06.04
Tegnet
E3:48x3
Rev.
9480
Arkiv.
507 Fasade 3
Tiltakshaver
Oddvar Johansen
TEGRA
byggprosjektering as

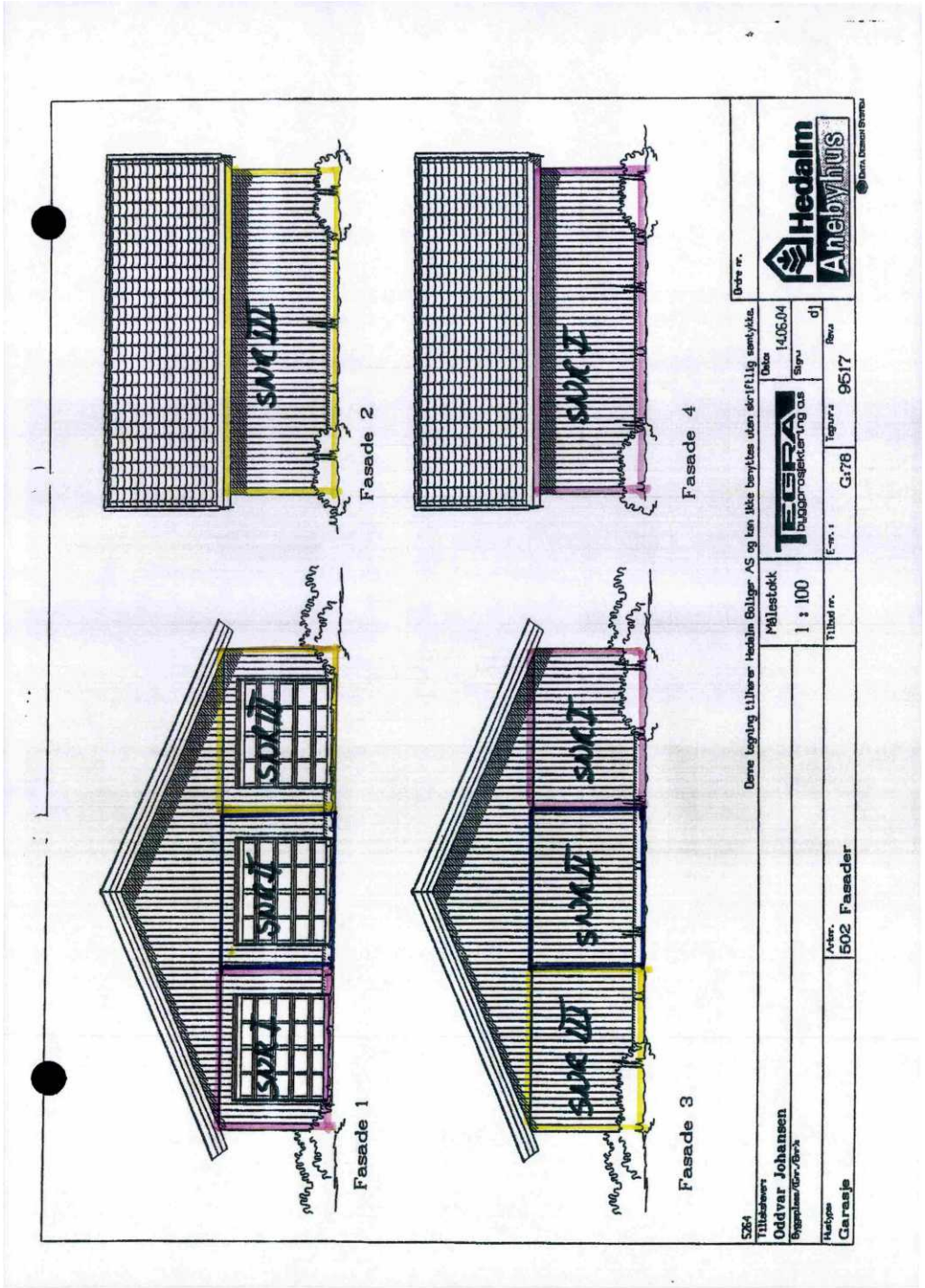

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak 86/04 Dato 18/2-04
SØK 1
Hedalm
Anebyhus
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk 1 : 100
Dato 10.06.04
Signa d1
Tegnet 9480
E-mr. 1 E3x48x3
Tilbud nr.
Artikl. 508 Fasade 4
5245
Tilleggsnavn
Oddvar Johansen
Byggplass/Gnr./Bnr.
Hustype

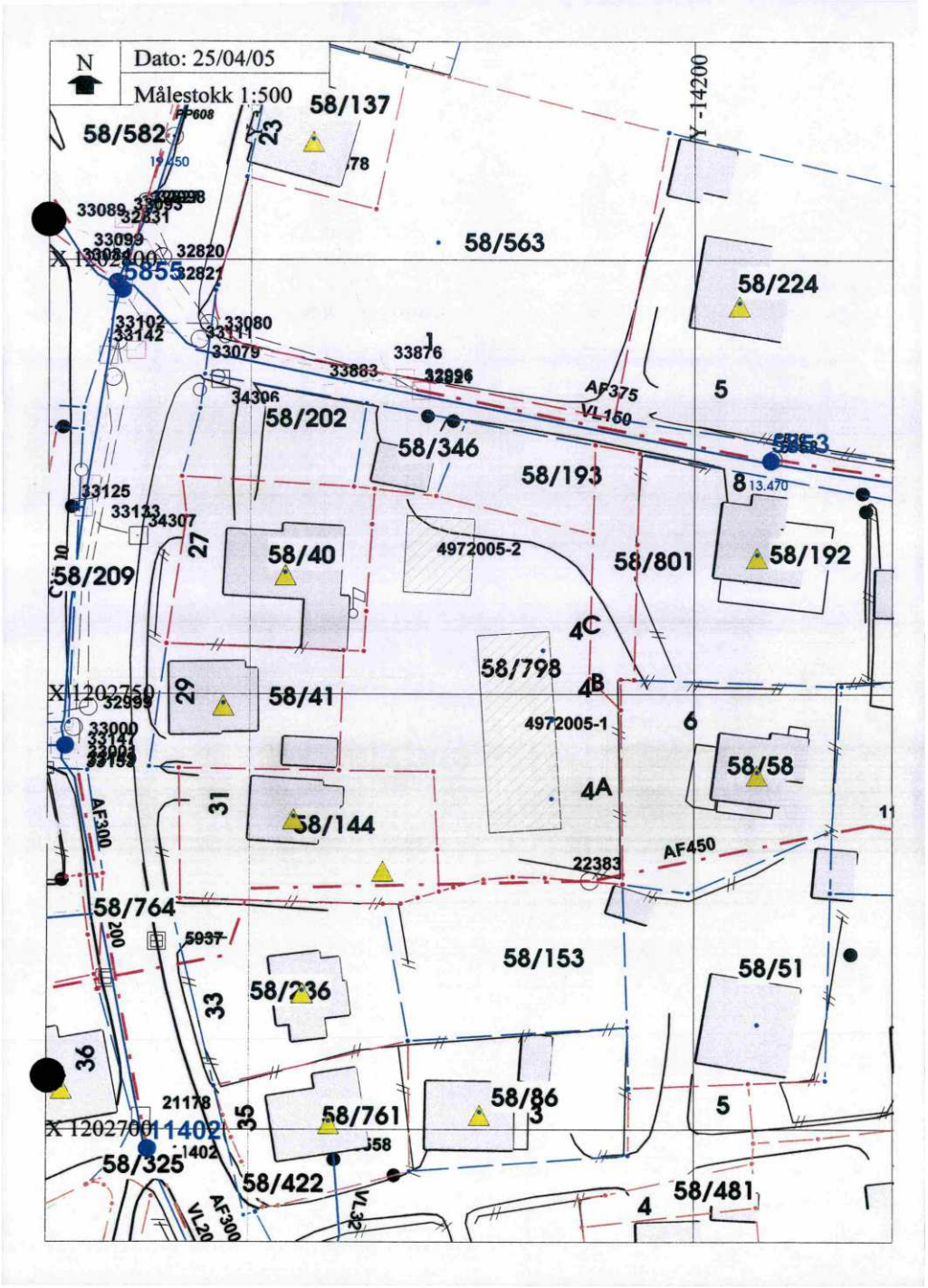

HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Sak 86/04 Dato 18/2-04
SØK II
Hedalm
Anebyhus
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk 1 : 100
Dato 10.06.04
Signa d1
Tegnet 9480
E-mr. 1 E3x48x3
Tilbud nr.
Artikl. 506 Fasade 2
5245
Tilleggsnavn
Oddvar Johansen
Byggplass/Gnr./Bnr.
Hustype


Hedalm Anebyhus
TEGRA Byggeprosjektering a.s
Målestokk 1 : 100
Arkiv. 504 Plan 2. etasje
Oddvar Johansen
Leilighet A
Leilighet B
Leilighet C
SVK I
SVK II
SVK III
Balkong
Terrasse
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad
Entre/Trapp


HARSTAD KOMMUNE
Avdeling for tekniske tjenester
Hedalm Anebyhus
TEGRA Byggeprosjektering a.s
Målestokk 1 : 100
Arkiv. 503 Hovedplan
Oddvar Johansen
Leilighet A
Leilighet B
Leilighet C
SVK I
SVK II
SVK III
Terrasse
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad
Entre/Trapp


Beregninger i hht NS3940
Arealer (m²) BRA
Garasje latg. 77.8
Sum i m² 78
Bebygd areal (BYA) 83.3
Hedalm Anebyhus
TEGRA byggprosjektering as
Målestokk 1 : 100
Tegnet 9517
Dato 14.06.04
Sign d1
Tilbud nr. Gr78
Arkiv. 501 Planer, Snitt og arealer
Tiltakshaver Oddvar Johansen
Byggested/Gnr./Brn's
Hustype Garasje
SVR I
SVR II
SVR III
SVR IV
Sportsbod 5,0 m²
Garasje 20,4 m²
7200
7380
10000
10890
2221
2421
2265
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.


Fasade 1
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
SVR I
SVR II
SVR III
SVR IV
Hedalm Anebyhus
TEGRA byggprosjektering as
Målestokk 1 : 100
Tegnet 9517
Dato 14.06.04
Sign d1
Tilbud nr. Gr78
Arkiv. 502 Fasader
Tiltakshaver Oddvar Johansen
Byggested/Gnr./Brn's
Hustype Garasje
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

DELEGERT SAK **Sak nr.: 05/627**

Saksbeh:	Jan Sverre Jacobsen	Saksid:	05/6260
Dato:	23.11.2005	Arkiv:	58/798
Avgj. av:	Enhetsleder		

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER - GNR 58 BNR 798

Viser til søknad mottatt 04.11.2005 angående seksjonering av eiendommen Gnr. 58 bnr. 798, i Harstad kommune.

Søknaden har vært til behandling på areal og byggesakstjenesten. Faktura for saksbehandling og tinglysing er registrert betalt den 18.11.2005

Med hjemmel i Lov 23. mai 1997 nr. 31 § 8 om eierseksjoner, kommunestyrets vedtak den 30.04.98 i sak 49/98, rådmannens delegasjonsvedtak den 01.07.03 i sak 03/125 fattes følgende

VEDTAK:

1. Søknaden fra Oddvar Johansen om seksjonering av eiendommen Gnr. 58 bnr. 798 i Harstad innvilges.

2. Dette enkeltvedtaket kan påklages med hjemmel i eierseksjonslovens § 10. Klagen stiles til fylkesmanne, men sendes til Harstad kommune. Klagefrist er 3 – uker.
Viser for øvrig til forvaltningslovens regler om klage på enkeltvedtak.

Jan-Inge Lakså
enhetsleder

Utskrift til:

DnB Nor Eiendom	Sjøgata 5	9480	Harstad
Oddvar Johansen	Lavvegen 7C	9414	Harstad

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 798, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Torgveien 4 A, gatenr 1210	**Grunnkrets:**	311	Seljestad
(fra bruksenhet)	9406 Harstad	**Valgkrets:**	17	Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.11.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	121/363
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 092,0 kvm
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	[redacted]		1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver			1/2	Bosatt i Norge

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	5503/58/798	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/58/798/0/1	0,0
			Mottaker	5503/58/798/0/2	0,0
			Mottaker	5503/58/798/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/58/798	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/58/798/0/1	0,0
			Mottaker	5503/58/798/0/2	0,0
			Mottaker	5503/58/798/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/58/798/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/58/798/0/2	0,0
			Mottaker	5503/58/798/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.11.2005	Avgiver	5503/58/798	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/798/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torgveien 4 A	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.02.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	294,0	Igangset.till.:	02.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	294,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	20245689			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		147,0		147,0				
H02			147,0		147,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 07.10.2025

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	798	Festenr.		Seksjonsnr.	1

BruksenhetId	131395899	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	20245689	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Torgveien 4A, 9406 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.12.2023	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	30.09.2022	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Brennbart materiale for nær sotluke.

Informasjon for bruksenhetId 131395899

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/798/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2025



0 25 50 m

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

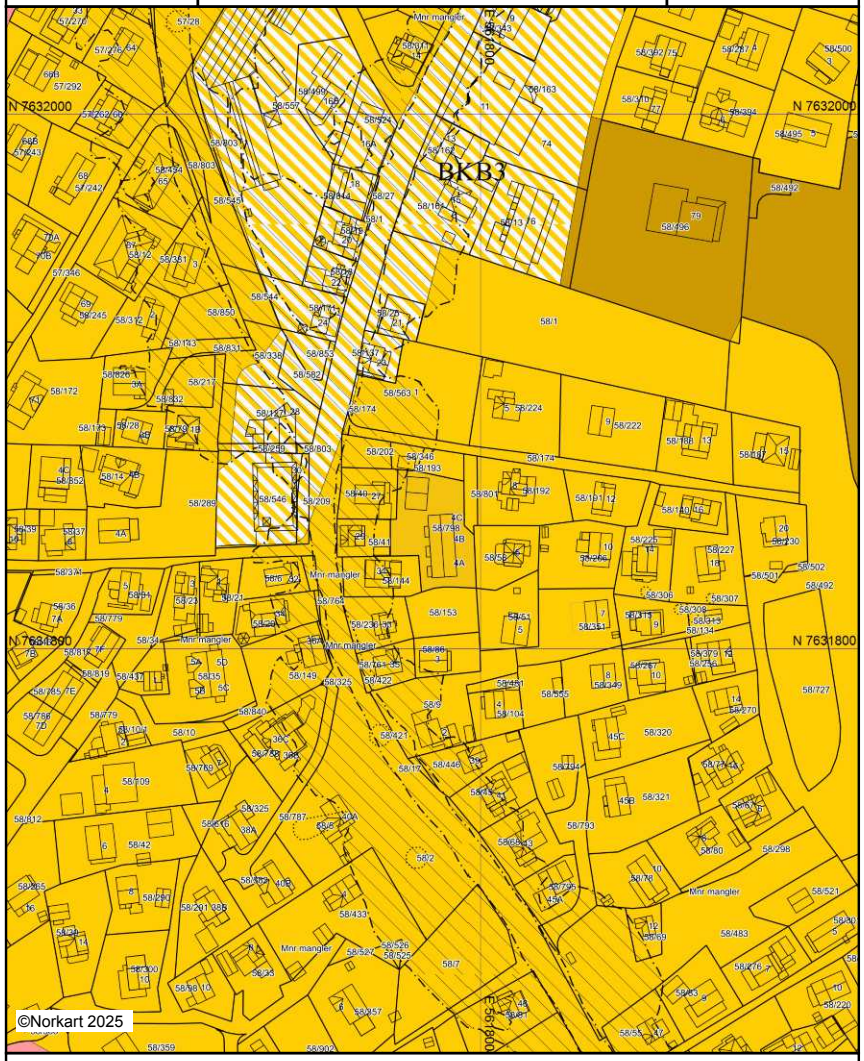
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/798/0/1
Adresse: Torgveien 4A
Utskriftsdato: 07.10.2025
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
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

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

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

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

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

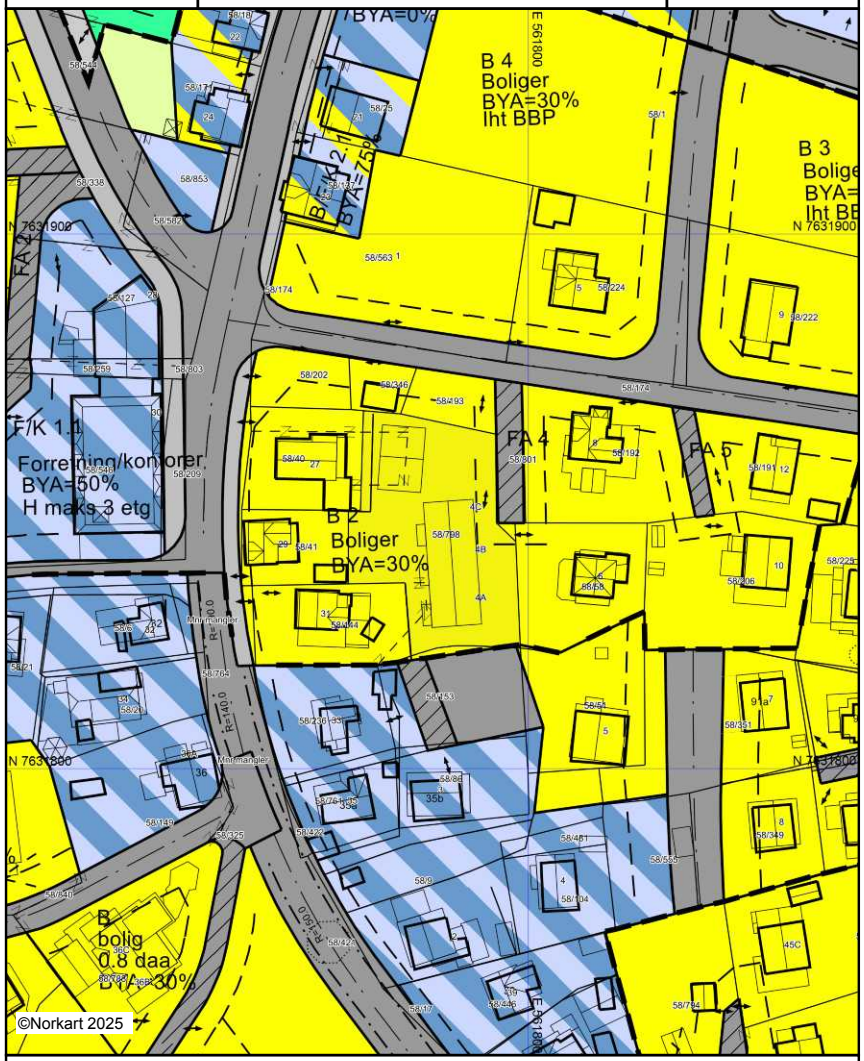
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/798/0/1
Adresse: Torgveien 4A
Utskriftsdato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Industri
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor

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

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Gartneri

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Ved nye tiltak skal de estetiske hensyn ivaretas og ny bebyggelse skal tilpasses nærmiljøet på en god måte

1.2 Signaturen 01:
Området skal ha hovedatkomst fra Gullhaugen Alle.
Sekundæratkomst, gjeldende for sykebiler og andre offentlig kjøretøyer, kan etableres fra St. Olavs gate.

1.3 Signaturen 01:
Ved utbygging av området skal eksisterende trær og beplantning søkes bevart mest mulig.

7. FELLESOMRÅDER

Felles atkomstveger skal gjelde for de eiendommer som på plankartet er angitt med atkomstpiler.

TORGVEIEN 4A

Nabolaget Seljestad - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Kirkevei	**1 min**
Totalt 14 ulike linjer	0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**40 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**10 min**
290 elever, 16 klasser	0.8 km
Harstad skole (1-7 kl.)	**21 min**
371 elever, 23 klasser	1.8 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**5 min**
273 elever, 16 klasser	2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
325 elever, 28 klasser	0.5 km
Heggen videregående skole	**8 min**
480 elever, 18 klasser	0.6 km
Stangnes Rå videregående skole	**8 min**
600 elever, 40 klasser	3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Universitetssykehuset Nord-Norge ...	**10 min**
OBS Harstad	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

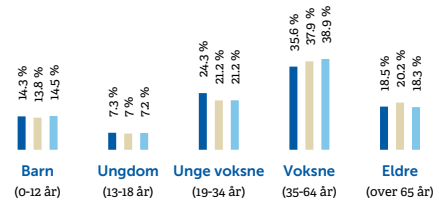
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Seljestad	742	369
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggen barnehager Avd Sletta (1-5 år)	**6 min**
31 barn	0.4 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...	**7 min**
61 barn	0.5 km
Heggen barnehager Avd Utsikten (1-5 ...	**11 min**
62 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Matrix	**3 min**
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Harstad	**5 min**
Post i butikk, PostNord	0.4 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. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

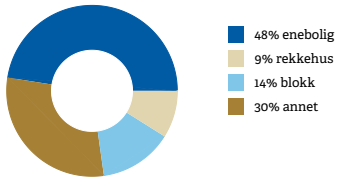
GATEPARKERING

Lett 76/100

SPORT

Seljestad skole	**7 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Heggen videregående skole gymna...	**9 min**
Aktivitetshall	0.7 km
Family Sports Club Harstad Flex	**3 min**
Feel24 Harstad Sentrum	**14 min**

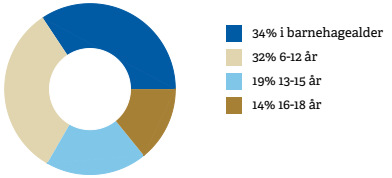
BOLIGMASSE



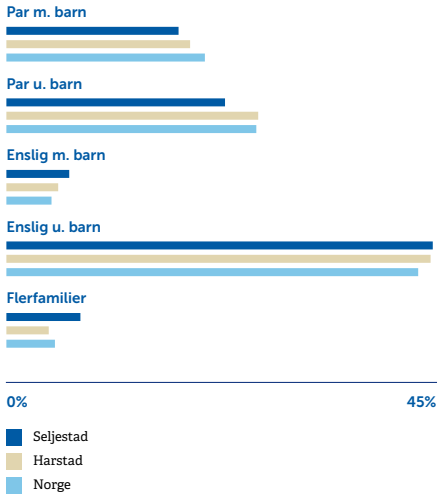
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	**10 min**
Sykehusapoteket Nord	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



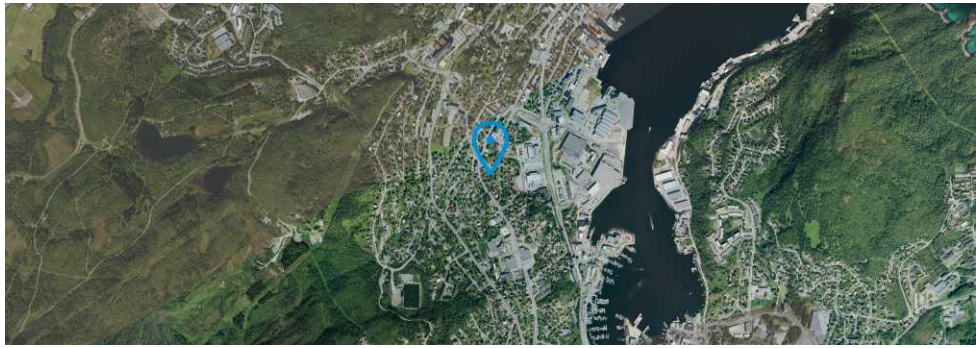
FAMILIESAMMENSETNING

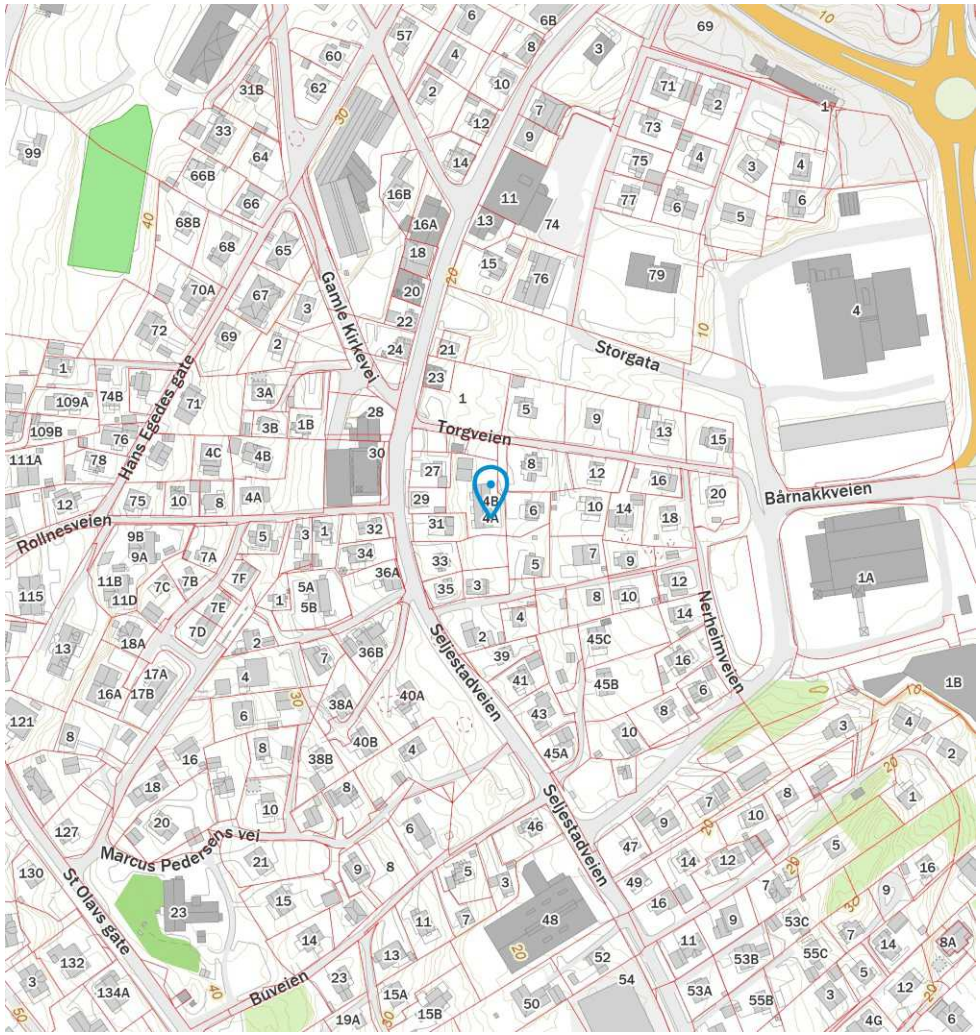


SIVILSTAND

	Seljestad	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

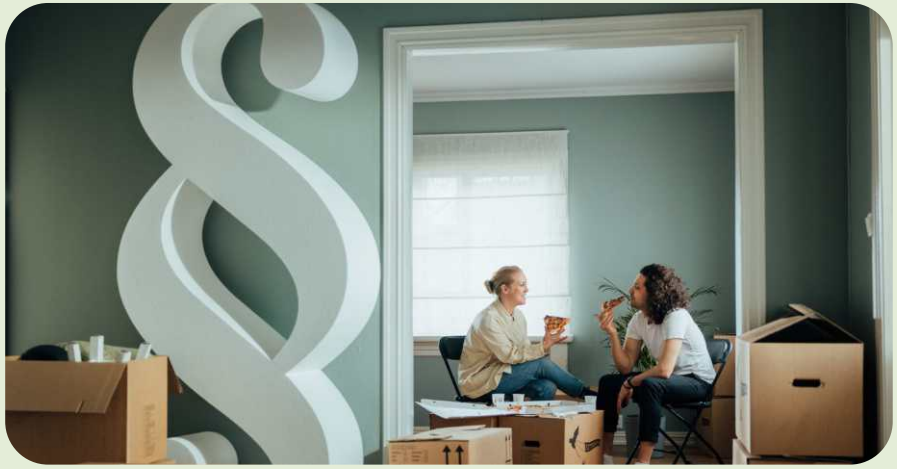
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250201 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Torgveien 4A, 9406 Harstad.
Gnr. 58, Bnr. 798, Snr. 1, 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: 3250201
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no