

Velkommen til

Bakkegata 11, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bakkegata 11
9405 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 550 000,-
Omkostninger	kr	139 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 689 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1948
BRA/BRA-i	322 / 302 m²
Soverom	4

Energimerke E

Dette er en sjarmerende eiendom som ligger i en meget rolig gate nesten midt i byen. Den er i 3 etasjer + loft. I hovedetasjen er det entrè, bad, hall, TV-stue, stor stue. I neste etasje er det 4 soverom og loftstue. Det er i tillegg en loftsetasje som er uinnredet.

I kjelleretasjen har eierne innredet vaskerom, men dette er ikke bruksendret. Ellers er det 3 uinnredede kjellerrom og egen inngang.

Boligen passer perfekt som familiebolig med sine mange og romslige rom. Oppvarming er vedovn + vannbåren varme fra varmepumpe luft-vann.

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bakkegata 11, 9405 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 60, Bnr. 241, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 550 000,-
Omkostninger	kr	139 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 689 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 704 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 138 750,-

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

Sum omkostninger kr 139 840,- 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 41 529,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 302 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 322 m²
TBA: 39 m²
GUA: 333.00 m²
ALH: 14.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i to garasjer, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 842 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er ukjent, men det er ingen indikasjoner på at den ikke fungerer tilfredsstillende. Dette bekreftes også av fuktmålinger i kjeller på innsiden av mur. Boligen er fundamentert på grunnmur av betong. Støttemur i nederste del av eiendommen er av betong. Støttemur av stablet hagebetong. Tomten er skrånet, med opparbeidet belegningsstein på innkjørsel/parkering. Det er støttemur, bed, plen og diverse prydbusker og annen beplantning.

Tomten er opparbeidet med plattinger og trapper, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Byggeår
1948 for enebolig og tilbygg fra 1995 og 2013 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 72 m²: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bod, 3 uinnredede kjellerrom.
BRA-e 17 m²: Utebod.

1. etasje
BRA-i 130 m²: Entré, bad, hall m/trapp, TV-stue, stue, kjøkken.

2. etasje
BRA-i 80 m²: Loftstue m/trapp, bad, 3 soverom, soverom/kontor.

3. etasje
BRA-i 20 m²: Uinnredet loft.

I tillegg medfølger garasje, men denne er ikke oppmålt. Bod på 3 m² medfølger.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I U. etasje gjelder dette vaskerom flyttet til vedrom. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger. Et soverom er benyttet til stue. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Boligen er normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder.

På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning består av en takhøy modulinnredning fra HTH med profilerte fronter av noe eldre modell. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn. Det er kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Bad, 1. etasje:
Gulv med fliser og varmekabler. Plastsluk er plassert i dusjhjørne og det er tettesjikt med ukjent utførelse. Rommet er innredet med heldekkende servant og speil med belysning. Det er WC og dusjvegger/dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Bad, 2. etasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeid. Badet opplyses å være fra før 1996, i henhold til tidligere eier. Det er imidlertid oppusset i forbindelse med en fuktskade i 2005 med delvis ny membran. Det er gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Det er flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulvet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse. Badet er innredet med heldekkende servant, skap og speil med belysning. Det er WC og dusjvegger/dusjhjørne.

Vaskerom, underetasje:
Vaskerommet opplyses av eier å være ferdigstilt i 2025. Det er gulv med fliser og varmekabler, flisbelagte vegger og ellers mur. Det er malt panel i himling. Tettesjikt/membran er med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med skuffer, skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekum. Tank for lavtemperert vannbåren varme er også plassert her. Miniventilasjon fra Mitsubishi som renser luft, fjerner radongass og gjenvinner varme.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, gulvbord og flis på gulv. Det er slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater, samt panel i himling. Det finnes oppussingsarbeid i underetasjen og på loftet som er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det er en malt, lukket tretrapp mellom første og andre etasje. Til underetasjen er det en lakket og delvis malt furutrapp. Innvendige dører består av malte fyllingsdører og er i god stand.

Loft:
Delvis innredet loftsetasje, med adkomst via loftstige. Det er overflater med gulvbord, malte panelplater på vegg og panel i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har en pusset tegnsteinspipe med dobbelt røykløp, i tillegg til ventilasjonskanaler. Det er vedfyringsovn av merket Dovre, plassert i TV-stuen. Det er peis med innsats i hovedstuen. Feieluke i underetasjen.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er kobberrør av ukjent alder. Det er noen jern/støpejernsrør fra byggeår. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vaskerom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast. Noe støpejernsrør igjen fra byggeår. Det meste er byttet ut i forbindelse med oppussingsprosjekt. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i pipe, vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og våtrom.

Varmesentral:
Luft til vann-varmepumpe fra 2008 av typen CTC.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra CTC på cirka 115 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i hall i underetasjen. Avrenning til rom med sluk.

Andre installasjoner:
Boligen har en sentralstøvsuger, plassert i garasjen.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme via radiatorer og noen gulv i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Hovedsikring på 63 ampere. Full utskifting av innmat i sikringsskapet i 2025. Samsvarserklæring foreligger.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet.

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 bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere og det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt trevirke, særlig på sørveggen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, samt noe fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav, og tekkingen av veranda over utebod er noe utett.
- Fuktsikring og drenering: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker/skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det er skader på overflater, herunder tørkesprekker. Det er noe knirk i gulvbord og parkett.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, 2. etasje: Det er dårlig fallforhold til sluk og observert noe sprekkdannelse i fuger. Det bør foretas en aldersmessig vurdering av sluk, membran og tettesjikt.
- Bad, 1. etasje: Det er avvik i fallforhold til sluk og det bør foretas en aldersmessig vurdering av membranløsningen.
- Avløpsrør: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Varmesentral: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Innvendig trapp til underetasjen: Det er ikke montert rekkverk.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Gjelder bad i 2 etasje. Badet er bygget før vi overtok boligen i 96.
I mars 2005 ble lekkasje oppdaget på vegg i dusjhjørne. Reparert ved å fjerne fliser av gulv og i dusjhjørne. Lagt ny smøremembran på vegger i
dusjhjørne og hele gulvet. Etter reparasjon har vi ikke hatt noen indikasjon på lekkasje. Utført av ufaglært i 2005.

Pkt. 2: Reparert ved å fjerne fliser av gulv og i dusjhjørne. Lagt ny smøremembran på vegger i dusjhjørne og hele gulvet. Etter reparasjon har vi ikke hatt noen indikasjon på lekkasje. Elektro er også utført av faglært, i 2004. Ufaglært har isolert, lagt fuktsperre, membran og flislegging.

Pkt. 5: Råbygg frem til tett bygg av tilbygg for garasje og bad 1. etg. Utført av faglært i 2001. Byttet vinduer 1. og 2. etg øst- og sørvegg i 2012. Lagt skifertak på tilbygg i 2003. Byttet vinduer i kjeller i 1998. Byttet til to store vinduer i kjeller og dør under veranda i 2020. Byttet vindu loft i 2018, og bygd balkong i 2013. Arbeidene er utført av ufaglærte.

Pkt. 6: Vi har registrert at to av seks vinduer i andre etasje fra 1979 er punktert.

Pkt. 7: Oppføring av bod. Utført av ufaglært i 2016.

Pkt. 11: Lagt drenering østvegg ifm legging av nye avløpsrør. Utført av ufaglært i 2017.

Pkt. 14: Tett avløp. Avløpsrør ble skadet ifm utgraving av parkeringsplass på naboeiendom.

Pkt. 14: Nye avløpsrør fra egen grunnmur og nesten frem til hovedledning i Normanns gate. Isolerte spesialrør ble benyttet på strekningen under parkeringsplass med lav overdekning. Sikret med stållokk. Lagt ned spillvannsrør og spillvannskum. Utført av faglært i 2017, Johnny Valle AS. Gravearbeider. Isolert rørene under hele parkeringsplass med styrofoam. Arbeidet er dokumentert på boligmappa.no. Utført av ufaglært i 2017.

Pkt. 15: Nytt vaskerom på tidligere fyrrom. Vann og avløp til vaskemaskin Vann og avløp til vaskekar. Utført av ufaglært i 2025.

Pkt. 18: Tilkobling av varmepumpe. Utført av faglært i 2008. Tilkopling vannbåren varmepumpe. Utført av ufaglært i 2008. Fjerning av oljetank som var innmurt ståltank 3000l på fyrrom. Fyrkjel er frakoplet pipe
og oljebrenner er fjernet. Fyrkjelen benyttes nå kun som vanntank som varmes opp av varmepumpe luft til vann.

Pkt. 19: Oppdaget i 1997 kondensproblem i pipe ved oljefyring
Tilsyn i 2009 avdekket at teglsteinspipe ikke kunne inspiseres utvendig på alle sider siden den er oppført mot yttervegg mot Nord. Renovering av pipeløp for fyrkjel. Satt ned lecarør.

Pkt. 20: Montering av Jøtul peisinnsats i eksisterende åpen dovre
peis i 2011. Montering av Dovre Cindarella ovn i 2004.

Pkt. 23: Renovert sikringsskap. Montert stikkontakt for vaskemaskin, tørketrommel og vifte på vaskerom. Flyttet støvsuger i garasje til en egen kurs. Tilkobling stikk utebod på eksisterende kabling. Utbedring
DLE rapport. Utført i 2025. Kurs for platetopp, komfyr og varmekabel
kjøkken i 2018. I perioden 2001 - 2013 har Siwe elektro AS utført en rekke elektriske arbeider. Samsvarserklæringer er lastet opp på boligmappa.no.

Pkt. 26: Bygging av garasje og bad 1 etasje i 2001. Balkong i 2013
Utebod og ministøttemurer. Byggesøknad ble levert og godkjent for garasje og bad samt balkong.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er med skifer, med lang holdbarhet. Taket er kun observert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Det er takrenner av plast og stål, med beslag og pipehatt i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde taksperrer og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak 2 og 3-lags isolerglass fra 2012. Ca. ni vinduer 3-lags fra 1979. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert.

Dører:
Det er dører av teak med glass i hovedetasjen, hvite balkongdører. hvit ytterdør i underetasjen og en rød inngangsdør av eldre årgang. Dørene fremsto med normal bruksslitasje, i henhold til alder.

Balkonger og terrasser:
Balkonger, terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående kledningsbord.

Utvendige trapper:
Trapp ved terrasse og veranda er utført med impregnert tre.

Bod, byggeår ca. 2016:
Det er en uisolert redskapsbod med bindingsverk og stående kledning på eiendommen. Den er tekket med papp og har skyvedør. Boden brukes til oppbevaring av hageutstyr og redskaper.

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde innerst i en stille og rolig barnevennlig gate i øvre del av Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Utsikt og fin solgang. Til Harstad nye barneskole er det ca. 650 m., til Seljestad barne- og ungdomsskole er det ca. 1,8 km. Nærmeste barnehage ligger ca. 700 m. fra eiendommen, og det er også ca. 500 m. til nærmeste matbutikk. Gangavstand til Harstad sykehus (UNN avdeling Harstad), Equinor, UiT campus Harstad, den planlagte nye videregående skolen, og flotte turområder i Folkeparken og Harstadåsen.

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

annonsert fellesvisning.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1948, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente tegninger av tilbygd bad og carport og terrasse datert 20.03.1995. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg balkong:
Det foreligger byggegodkjente tegninger av balkong datert 20.01.2013. Her er også carport inntegnet med garasjeporter. Ferdigattest er ikke omsøkt. 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, luft til vann-varmepumpe og vannbåren varme til radiatorer og noen gulv i underetasje. Elektrisk oppvarming for øvrig.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Harstad sentrum med planID 220-1, datert 01.07.1980. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplanen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 061 277,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 245 108,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
John Kåre Evenstad og Lillian Sørgård Evenstad

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 927
Dato: 10.07.1947
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3891
Dato: 17.06.1983
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Rettighetshaver Normannsgt.14.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
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 10 900,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-05-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 29.04.2025
Bygningstegninger, datert 29.05.1947
Bygningstegninger, datert 23.05.1995
Bygningstegninger, datert 20.01.2013
Matrikkelrapport, datert 29.04.2025
Grunnkart, datert 29.04.2025
Reguleringsplan, datert 29.04.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 22.02.1983
Bestemmelse om gjerde, datert 10.07.1947
Bestemmelse om bebyggelse, datert 17.06.1983
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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


Til salgs







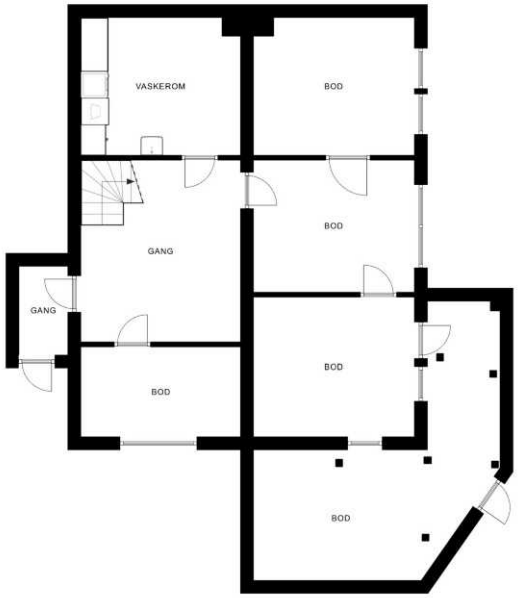




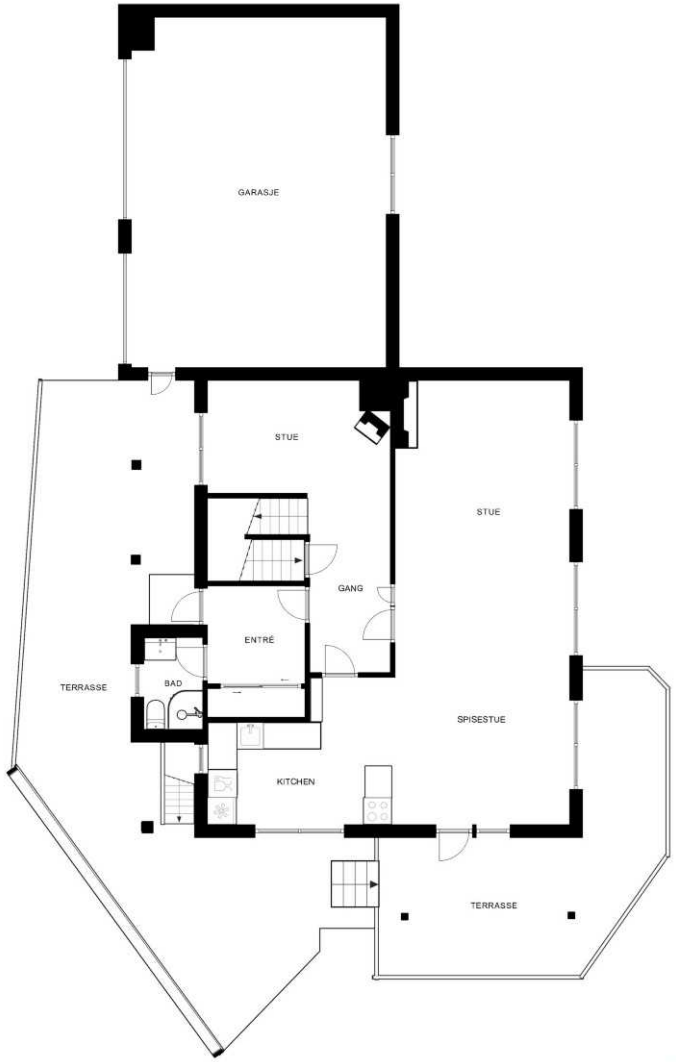








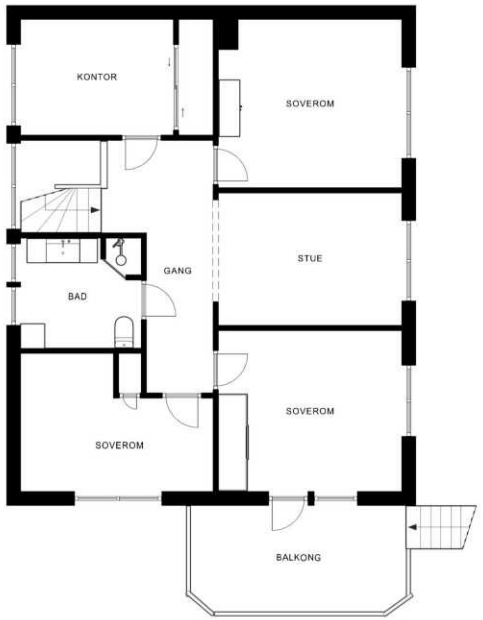
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

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

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

Enebolig
Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 60, bnr. 241

Markedsverdi

5 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1187 **Referansenummer:** RO9463

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Gjøsund **Vår ref:**

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.

Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

Kjetil Gjøsund
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@nbkontroll.no
902 07 679

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.

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 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

Bolig opprinnelig oppført i år 1948 iht. forskrifter og byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da denne boligen ble oppført, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard. Gulv og etasjeskillere på eldre boliger har en tendens til å "sette" seg litt, dette vil ofte føre til mindre skjevheter og knirk.
Boligen er godt vedlikeholdt. Påbygd med større garasje og endret planløsning ved oppussinger og oppgraderinger. Mye godt arbeid er gjort. Husets særpreg er bevart.
Den mest værutsatte ytterveggen mot sør har behov for ettersyn og noe vedlikehold. Nyere vinduer i både 1. og 2. etasje. Boligen har noe utsatt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes med tiden. Også ferdigstillelse av påbegynt oppgradering av underetasjen. En bolig med stort potensiale.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Tekket med skifer. Skifer er heller av stein. Skifertak er en gammel og god måte å tekke tak på, og har lang holdbarhet. Gode skifertak vil derfor kunne ligge i mer enn hundre år med et minimum av ettersyn.

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

Takrenner av plast og noen av stål. Beslag og pipehatt av metall. Snøfangere er ikke montert på hele bygget. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet. Yttervegger er bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll. Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde taksperrer og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Vinduer er i hovedsak 2 og 3-lags isolerglass fra 2012. Ca. 9 vinduer 3-lags fra 1979. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble observert noen punkterte glass på befaringen.
Dører består av:
1 stk. teak ytterdør med glass i hovedetasjen
2 stk. hvite balkongdører
1 stk. hvit ytterdør i underetasjen
1 stk. rød biingangsdør til garasjen av eldre årgang
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Balkonger, terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående kledningsbord.
Trapp ved terrasser og veranda er utført med impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, gulvbord og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater og panel i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Der finnes oppussingsarbeider i underetasjen og på loftet som er påbegynt, ikke ferdigstilt.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
Pusset teglsteinspipe med dobbelt røykløp i tillegg til ventilasjonskanaler. Begge løp er renovert.
Vedfyringsovn av merket Dovre plassert i TV-stuen og peis med innsats i hovedstuen.
Tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen.
Malt lukket tretrapp mellom 1. og 2 etasje.
Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet opplyses av eier å opprinnelig være fra før 1996. Men oppusset i fbm. en fuktskade i 2005 med delvis ny membran. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og dusjvegger/hjørne.
Noe bruksslitasje må påregnes.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad i 1. etasje

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Badet opplyses av eier å være fra 2004. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010.
Flisbelagte vegger og beiset panel i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse.
Innredning med heldekkende servant og speil m/belysning. Wc, dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

Vaskerom i underetasjen
Vaskerommet opplyses av eier å være ferdigstilt i 2025. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i boligmappa.
Flisbelagt på 3 vegger, ellers mur. Malt panel i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse. Boligmappa.
Innredning med skuffer, skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum.
Tank for lavtemperert vannbåren varme er også plassert her.
Miniventilasjon av typen Mitsubishi. Renser luft (pollen, støv, med mer), fjerner radongass og gjenvinner varme.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning består av en takhøy modulinnredning fra HTH med profilerte fronter av noe eldre modell. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn.
Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er kobberrør av ukjent alder. Noen jern/støpejernsrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vaskerom.
Innvendige avløpsrør er i plast. Noe støpejernsrør igjen fra byggeår.
Det meste er byttet ut i fbm. oppussingsprosjekt.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i pipe, vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og våtrom.
Luft til vann-varmepumpe fra 2008 av typen CTC.
Med en luft-til-vann-varmepumpe utnytter du varme fra luften. Denne varmen brukes til å varme opp vann til radiatorer, vannbåren gulvvarme i kjeller og til å forvarme tappevannet. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm. Eier mener at pga. alder gir den ikke full effekt.
Varmtvannsbereder fra CTC på ca 115 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i hall i underetasjen. Avrenning til rom med sluk.
Sentralstøvsuger. Plassert i garasjen.
Vannbåren varme via radiatorer og noen gulv i underetasjen.
EL fordelingsskap er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Hovedsikring på 63 amp. Full utskifting av innmat i sikringsskapet i 2025. Samsvarserklæring foreligger.
Et EL fordelingsskap i 2. etasje, også utstyrt med automatsikringer fordelt på 6 kurser.

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Type drenering er ukjent. Men der er ingen indikasjon som skulle tilsi at dreneringen av huset ikke er tilfredsstillende. Fuktmålinger i kjeller på innsiden av mur, bekrefter også dette.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Støttemur i nederste del av eiendommen av betong.
Skrånet tomt. Opparbeidet med belegningsstein på innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Avløpsrør byttet ut i 2017. Det ble samtidig lagt ned rør og kum for drensvann.
Vannledning av typen Elvestad-rør, nytt i 1996.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	319 m²
Totalpris	5 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling og fasade avviker fra tegningene.
Takhøyde i underetasjen er under 2,20 m.
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

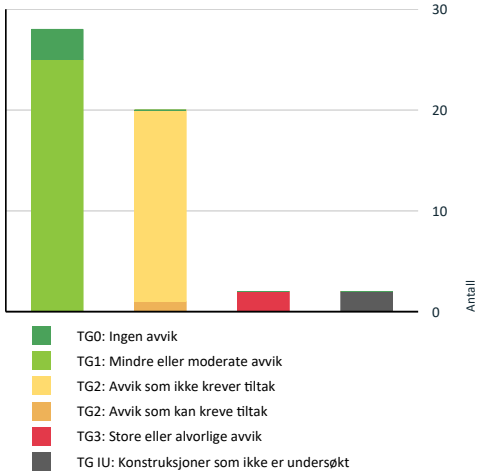
Oppsetting av utebod er ikke omsøkt. Oppføring av frittliggende bygning under 50 m2, hvor ingen skal bo eller overnatte, er ikke søknadspliktig, såfremt man bygger i tråd med lovverk og reguleringsplaner.

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

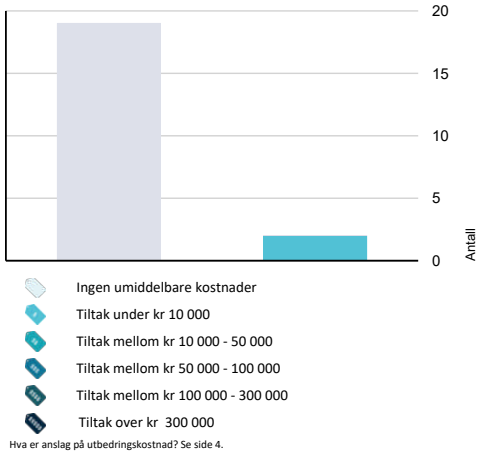
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapp til underetasjen** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med skifer. Skifer er heller av stein. Skifertak er en gammel og god måte å tekke tak på, og har lang holdbarhet. Gode skifertak vil derfor kunne ligge i mer enn hundre år med et minimum av ettersyn.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for svekket funksjon, slitasje og fremtidige skader. Det kan medføre behov for hyppigere vedlikehold, reparasjoner eller utskiftning, og bør vurderes ved vedlikeholdsplanlegging.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Nedløp og beslag

Takrenner av plast og noen av stål. Beslag og pipehatt av metall. Snøfangere er ikke montert på hele bygget. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nyere renner/beslag på tilbygg/garasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Særlig gjelder dette sørveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Men noe av kledning på sørveggen er modent for utskifting.





Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med plassbygde taksperrer og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fukt som trenger inn rundt gjennomføringer kan skade konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak 2 og 3-lags isolerglass fra 2012. Ca. 9 vinduer 3-lags fra 1979. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble observert noen punkterte glass på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Dører

Dører består av:
1 stk. teak ytterdør med glass i hovedetasjen
2 stk. hvite balkongdører
1 stk. hvit ytterdør i underetasjen
1 stk. rød biingangsdør til garasjen av eldre årgang
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.



Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående kledningsbord.

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

Dagens bestemmelser sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m. Målt høyde 0,94 m.
Tekking av veranda over utebod er noe utett.

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

Tekking av noe utett veranda kan vurderes opp mot bruken av uteboden under.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved terrasser og veranda er utført med impregnert tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

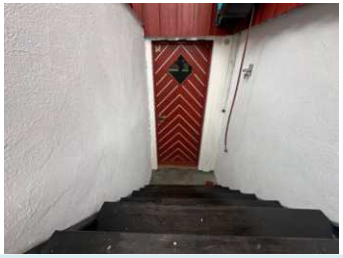
Manglende rekkverk utgjør en betydelig fallrisiko og kan føre til alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









Fra hovedetasjen



Fra hovedetasjen



Fra underetasjen



Fra 2. etasjen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, gulvbord og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater og panel i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Der finnes oppussingsarbeider i underetasjen og på loftet som er påbegynt, ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Tørkesprekker og noe knirk i gulvbord og parkett, må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater er av eldre årgang og kan vurderes utbedret eller skiftet. Man kan også kalle det en rustikk stil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Loft

Delvis innredet loftsetasje. Adkomst via loftstige.
Overflater er gulvbord, malte panelplater på vegg og panel i tak.

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe med dobbelt røykløp i tillegg til ventilasjonskanaler. Begge løp er renovert.
Vedfyringsovn av merket Dovre plassert i TV-stuen og peis med innsats i hovedstuen.
Tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen.





Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Etter hulltaking i yttervegg i kjeller under bakkenivå ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 13,8 vektprosent, noe som er innenfor anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer normal fuktighet i området.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



TG 2 Innvendige trapper

Malt lukket tretrapp mellom 1. og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapp til underetasjen

Lakket og delvis malt furutrapp til underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet opplyses av eier å opprinnelig være fra før 1996. Men oppusset i fbm. en fuktskade i 2005 med delvis ny membran. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noen sprekkdannelse i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet er i daglig bruk, men står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og dusjvegger/hjørne.
Noe bruksslitasje må påregnes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses av eier å være fra 2004. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Flisbelagte vegger og beiset panel i himling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant og speil m/belysning. Wc, dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



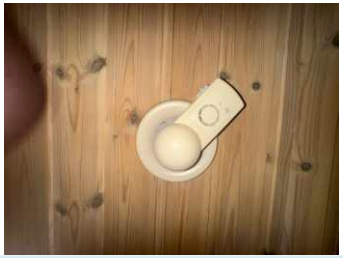
1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet opplyses av eier å være ferdigstilt i 2025. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i boligmappa.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagt på 3 vegger, ellers mur. Malt panel i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse. Boligmappa.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Innredning med skuffer, skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum.
Tank for lavtemperert vannbåren varme er også plassert her.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Miniventilasjon av typen Mitsubishi. Renser luft (pollen, støv, med mer), fjerner radongass og gjenvinner varme.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en takhøy modulinnredning fra HTH med profilerte fronter av noe eldre modell. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er kobberrør av ukjent alder. Noen jern/støpejernsrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vaskerom.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast. Noe støpejernsrør igjen fra byggeår. Det meste er byttet ut i fbm. oppussingsprosjekt.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

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

Gjelder de eldste plastrørene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i pipe, vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og våtrom.





TG 2 Varmesentral

Luft til vann-varmepumpe fra 2008 av typen CTC.
Med en luft-til-vann-varmepumpe utnytter du varme fra luften. Denne varmen brukes til å varme opp vann til radiatorer, vannbåren gulvvarme i kjeller og til å forvarme tappevannet. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.
Eier mener at pga. alder gir den ikke full effekt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmtvannstank

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder fra CTC på ca 115 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i hall i underetasjen. Avrenning til rom med sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Plassert i garasjen.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer og noen gulv i underetasjen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



TG 1 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.

EL fordelingsskap er plassert i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Hovedsikring på 63 amp. Full utskifting av innmat i sikringsskapet i 2025. Samsvarserklæring foreligger.
Et EL fordelingsskap i 2. etasje, også utstyrt med automatsikringer fordelt på 6 kurser.

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.
   1948

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja - Montert stikkontakt for vaskemaskin, tørketrommel og vifte på vaskerom.
   - Flyttet støvsuger i garasje til en egen kurs.
   - Tilkobling stikk utebod på eksisterende kabling.
   - Renovert sikringskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

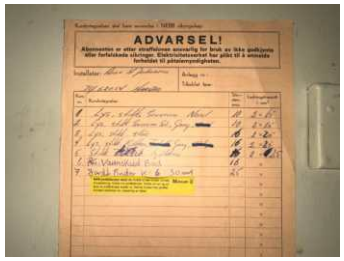
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.









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.

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Type drenering er ukjent. Men der er ingen indikasjon som skulle tilsi at dreneringen av huset ikke er tilfredsstillende. Fuktmålinger i kjeller på innsiden av mur, bekrefter også dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.





TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i nederste del av eiendommen av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist en vertikal sprekk i forstøtningsmur. Det ser ikke ut for at muren er svekket.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Forstøtningsmurer av stablet hagebetong

Støttemurer av stablet hagebetong (minitøttemur).

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt. Opparbeidet med belegningsstein på innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Avløpsrør byttet ut i 2017. Det ble samtidig lagt ned rør og kum for drensvann.
Vannledning av typen Elvestad-rør, nytt i 1996.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

319 m²/302 m²

Enebolig: Uinnredet loft, Loftstue, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, 2 Hall m/trapp, TV-stue, Stue, Kjøkken, Garasje, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 450 000

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 5 900 000

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	**5 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 450 000**

Markedsvurdering
Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harstadgårdsveien 5 ,9405 HARSTAD				24-01-2025	6 050 000	**5 900 000**		5 900 000	**29 798**
	198 m²	1958	3 sov							
2	St Olavs gate 69 ,9406 HARSTAD				26-02-2025	5 800 000	**6 000 000**		6 000 000	**28 037**
	214 m²	1985	4 sov							
3	Harstadgårdsveien 9 ,9405 HARSTAD				13-05-2024	6 800 000	**6 700 000**		6 700 000	**27 236**
	246 m²	1958	4 sov							
4	Audun Raudes gate 33 ,9405 HARSTAD				14-02-2024	5 650 000	**5 100 000**		5 100 000	**23 721**
	215 m²	1972	4 sov							
5	Gullhauggata 27 ,9406 HARSTAD				17-03-2025	5 500 000	**5 900 000**		5 900 000	**23 506**
	251 m²	1949	2 sov							
6	Jørns gate 18A ,9405 HARSTAD				09-10-2024	4 000 000	**4 400 000**		4 400 000	**23 158**
	190 m²	1933	3 sov							

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	24 352
Renovasjon	Kr.	5 031
Feiegebyr I	Kr.	1 258
Eiendomsskatt	Kr.	10 886
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 720 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Kommentar

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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

Bakkegata 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 60 - Bnr 241
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

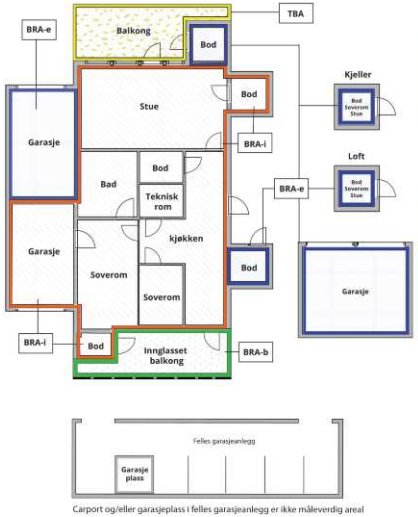
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	20			20		14	34
2. etasje	80			80	9		80
1. etasje	130			130	30		130
Underetasje	72	17		89			89
SUM	**302**	**17**			**39**	**14**	**333**
SUM BRA	**319**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Loftstue m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4/kontor		
1. etasje	Entré, Bad, Hall m/trapp, TV-stue, Stue, Kjøkken	Garasje	
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3	Utebod	

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling og fasade avviker fra tegningene.
Takhøyde i underetasjen er under 2,20 m.
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppsetting av utebod er ikke omsøkt. Oppføring av frittliggende bygning under 50 m2, hvor ingen skal bo eller overnatte, er ikke søknadspliktig, såfremt man bygger i tråd med lovverk og reguleringsplaner.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	247	55
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	John Kåre Evenstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	60	241		0	842.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkegata 11

Hjemmelshaver
Evenstad John Kåre, Evenstad Lillian Sørgård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde innerst i en stille og rolig barnevennlig gate i øvre del av Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Utsikt og fin solgang.
Til Harstad nye barneskole er det ca. 650 m., til Seljestad barne- og ungdomsskole er det ca. 1,8 km. Nærmeste barnehage ligger ca. 700 m. fra eiendommen, og det er også ca. 500 m. til nærmeste matbutikk. Gangavstand til Harstad sykehus (UNN avdeling Harstad), Equinor, UiT campus Harstad, den planlagte nye videregående skolen, og flotte turområder i Folkeparken og Harstadåsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har direkte påkoblingspunkt i Hålogalads gate, under 20 meter fra grunnmur.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt til kommunalt nett ligger i Normanns gate, 55,5 m fra boligens grunnmur. (Info i boligmappa.no)

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plattinger og trapper, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument som er registrert på matrikkelenheten er bestemmelse om gjerde og bestemmelse om bebyggelse.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	1996

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår i følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boden er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Beskrivelse
Redskapsbod, uisolert, oppført med bidingsverk og stående kledning. Tekket med papp. Skyvedør.
For oppbevaring av hageutstyr og redskaper.

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
Egenerklæringsskjema	29.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	29.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	23.05.1995		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	07.05.2025		Innhentet		Nei
Teknisk etat	29.04.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	01.07.1980		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	29.04.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	07.05.2025		Innhentet		Nei
Eier	07.05.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.





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

Lillian Sørgård Evenstad

John Kåre Evenstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkegata 11
9405 Harstad

5503-60/241/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Gjelder bad i 2 etasje.
Badet er bygget før vi overtok boligen i 96.
I mars 2005 ble lekkasje oppdaget på vegg i dusjhjørne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Siwe Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarme

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Reparert ved å fjerne fliser av gulv og i dusjhjørne. Lagt ny smøremembran på vegger i dusjhjørne og hele gulvet. Etter reparasjon har vi ikke hatt noen indikasjon på lekkasje.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Gjelder bygging av bad i 1 etasje. Alt av rørleggerarbeid, levering og montering av WC, Dusj og servant.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Siwe elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gjelder bygging av bad i 1 etasje. Alt av elektriske arbeider på badet.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: Nilsen og Haukland AS
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp råbygg for bad 1 etasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje Isolering, fuktsperre, Membran og flislegging

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

• **Ja**

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

Lagt smøremembran med armering. Slukmansjett

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: Nilsen og Haukland AS
   Beskrivelse av arbeidet: Råbygg frem til tett bygg av tilbygg for garasje og bad 1 etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 1 og 2 etg øst- og sørvegg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt skifertak på tilbygg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i kjeller.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til to store vinduer i kjeller og dør under veranda
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu loft.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Bygd balkong

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

• **Ja**

Vi har registrert at to av seks vinduer i andre etasje fra 1979 er punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av bod.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt drenering østvegg ifm legging av nye avløpsrør

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Østvegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tett avløp.
Avløpsrør ble skadet ifm utgraving av parkeringsplass på naboeiendom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Johnny Valle AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør fra egen grunnmur og nesten frem til hovedledning i Normannsgate. Isolerte spesialrør ble benyttet på strekningen under parkeringsplass med lav overdekning. Sikret med stållokk. Lagt ned spillvannsrør og spillvannskum.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeider. Isolert rørene under hele parkeringsplass med styrofoam. Arbeidet er dokumentert på boligmappa.no

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom på tidligere fyrrom. Vann og avløp til vaskemaskin Vann og avløp til vaskekar.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Siwe elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriske arbeider tilkobling av varmepumpe

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkopling vannbåren varmepumpe

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av oljetank som var innmurt ståltank 3000l på fyrrom. Fyrkjel er frakoplet pipe og oljebrenner er fjernet. Fyrkjelen benyttes nå kun som vanntank som varmes opp av varmepumpe luft til vann.

---

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

• **Ja**

Oppdaget i 1997 kondensproblem i pipe ved oljefyring
Tilsyn i 2009 avdekket at teglsteinspipe ikke kunne inspiseres utvendig på alle sider siden den er oppført mot yttervegg mot Nord.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Firmanavn: Murbygg ?

   Beskrivelse av arbeidet: Løsning av kondensproblem. Renovering av pipeløp for fyrkjel. Satt ned lecarør.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Kristensen og Linløkken

Beskrivelse av arbeidet: Løsning av manglende mulighet for utvendig inspeksjon av teglsteinspipe. Renovert pipeløp for peis med å sette ned keramiske lecarør.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av Dovre Cindarella ovn

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av Jøtul peisinnsats i eksisterende åpen dovre peis.

---

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?: 2025

Firmanavn: Elumni AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovert sikringskap. Montert stikkontakt for vaskemaskin, tørketrommel og vifte på vaskerom. Flyttet støvsuger i garasje til en egen kurs. Tilkobling stikk utebod på eksisterende kabling. Utbedring DLE rapport.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: El Jon

   Beskrivelse av arbeidet: Kurs for platetopp, komfyr og varmekabel kjøkken.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Siwe elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2001 - 2013 har Siwe elektro AS utført en rekke elektriske arbeider. Samsvarserklæringer er lastet opp på boligmappa.no.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Bygging av garasje og bad 1 etasje i 2001.
Balkong i 2013
Utebod og ministøttemurer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Byggesøknad ble levert og godkjent for garasje og bad samt balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **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**

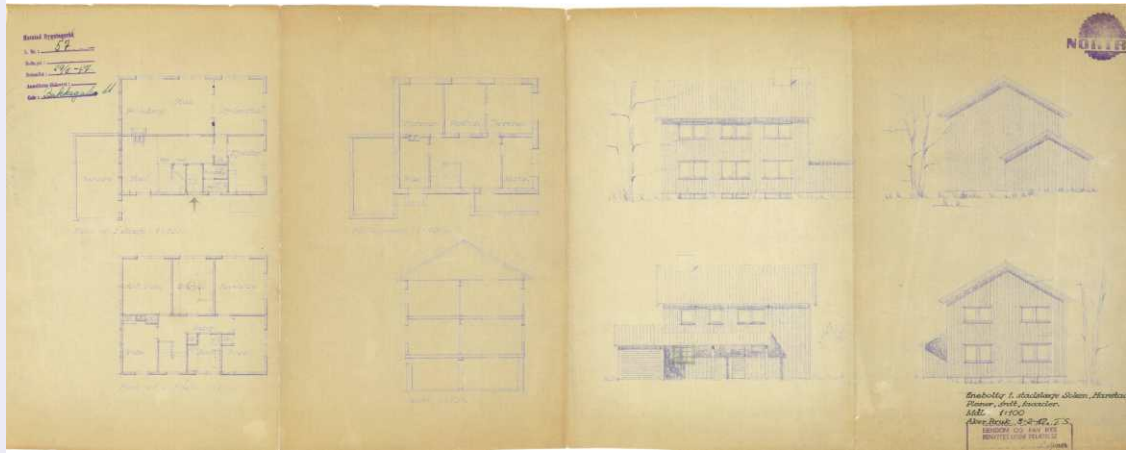
Bolig selges med boligselgerforsikring

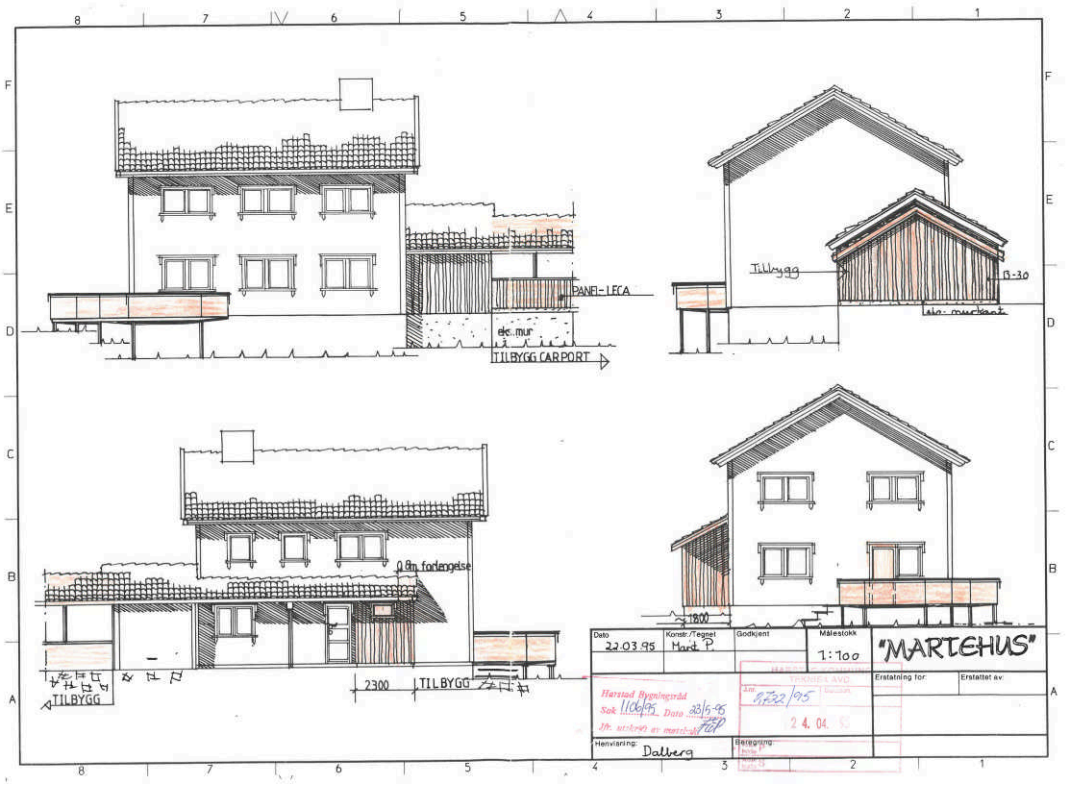
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

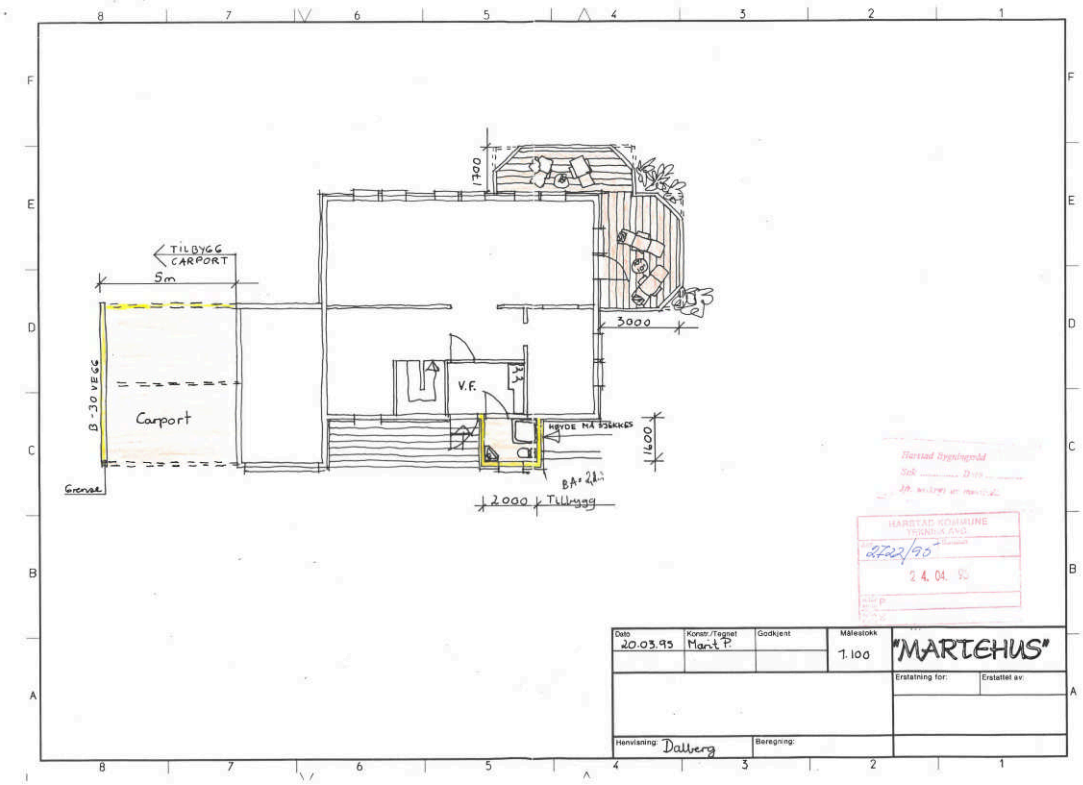
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

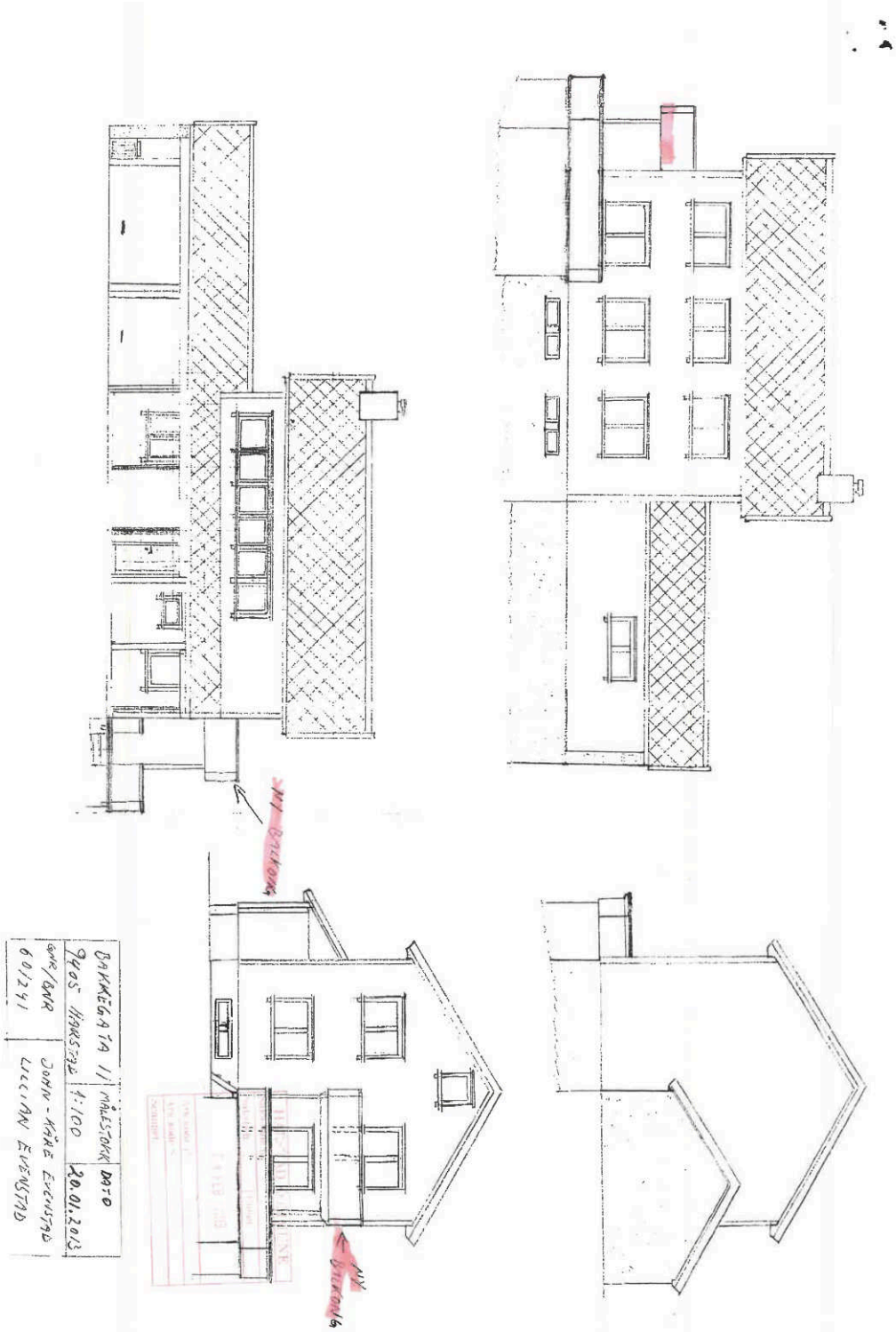
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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




PANEL-LECA
elc. mur
TILBYGG CARPORT
Tilbygg
B-30
Lela - murblank
0,8m forlengelse
2300
TILBYGG
TILBYGG
"MARTEHUS"
Dato 22.03.95
Konstr./Tegnet Mart P
Godkjent
Målestokk 1:100
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning: Dalberg
Beregning:
Harstad Byggingsråd
Søk 1/06/95 Dato 23/5-95
Jfr. skriv av mm/sign
Im. 2722/95
24.04.


TILBYGG CARPORT
5m
1700
3000
B-30 VEGG
Carport
V.F.
HØYDE PÅ SJAKKES
1600
Grense
2000
Tilbygg
"MARTEHUS"
Dato 20.03.95
Konstr./Tegnet Mart P
Godkjent
Målestokk 1:100
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning: Dalberg
Beregning:
HARSTAD KOMMUNE
2722/95
24.04.



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 241	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Bakkegata 11, gatenr 1152 9405 Harstad	**Grunnkrets:**	402	Sentrum nord
		Valgkrets:	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bakkegata 11	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.05.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	842,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.04.2025 10:46 – Sist oppdatert 29.04.2025 10:46
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/60/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/60/241	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/60/241	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Nymatrikulering	Forretning:	23.05.1947	Mottaker	5503/60/241	817,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bakkegata 11	H0101	Bolig	297,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	297,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	297,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1948
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12467907			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			67,0		67,0				
H01	1		126,0		126,0				
H02			78,0		78,0				
L01			26,0		26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

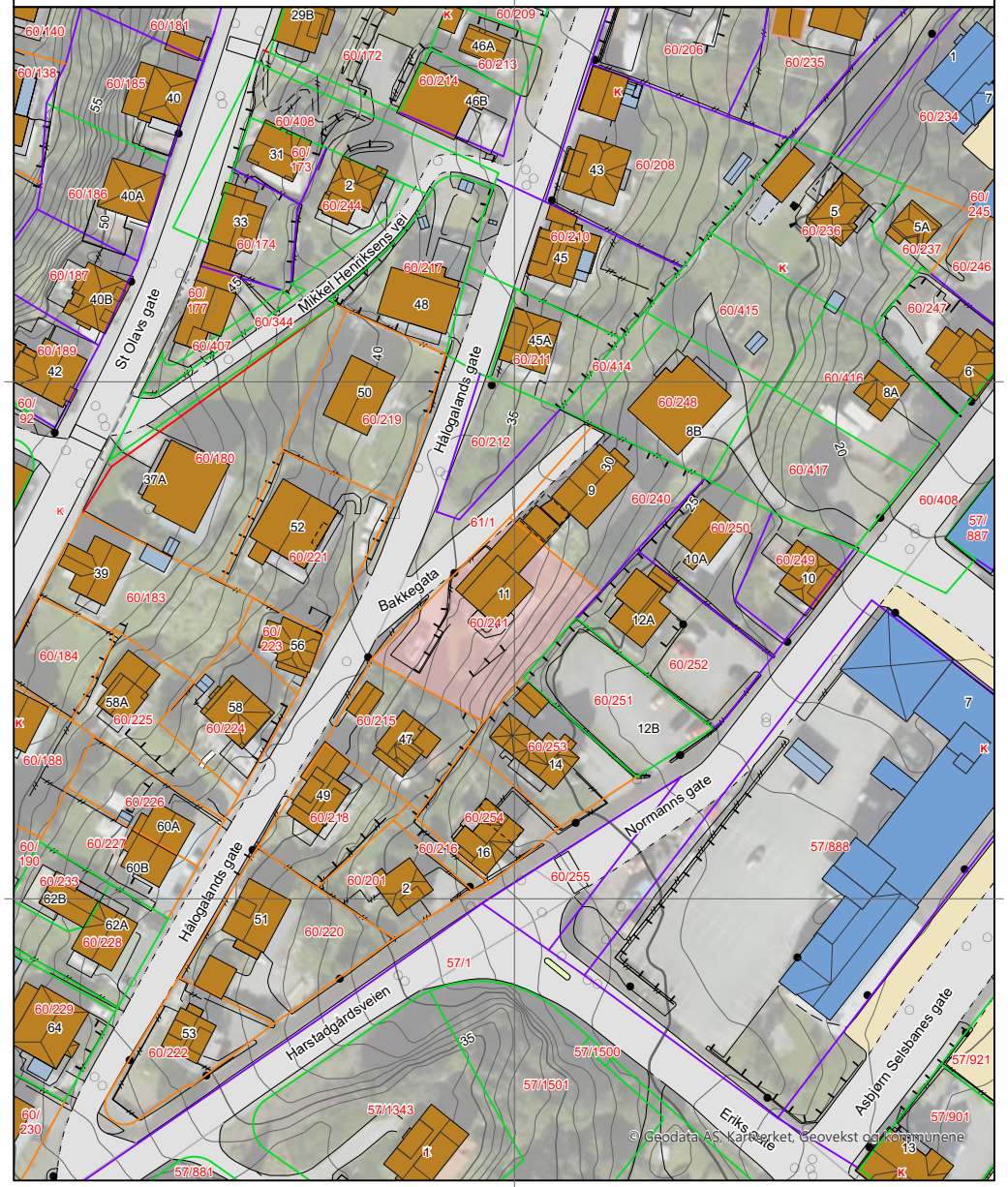
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/60/241/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



0 25 50 m

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

ambita

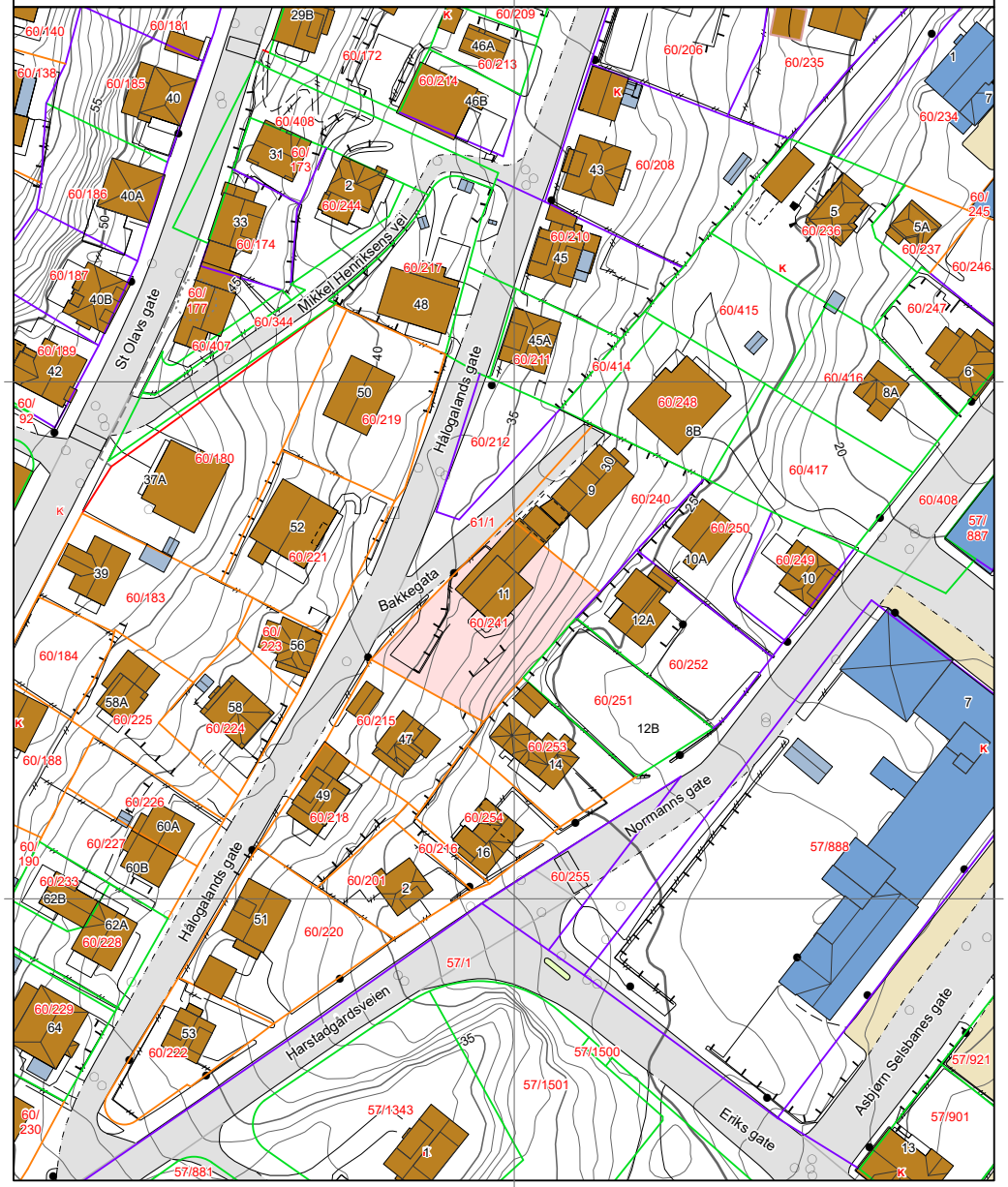
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/60/241/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

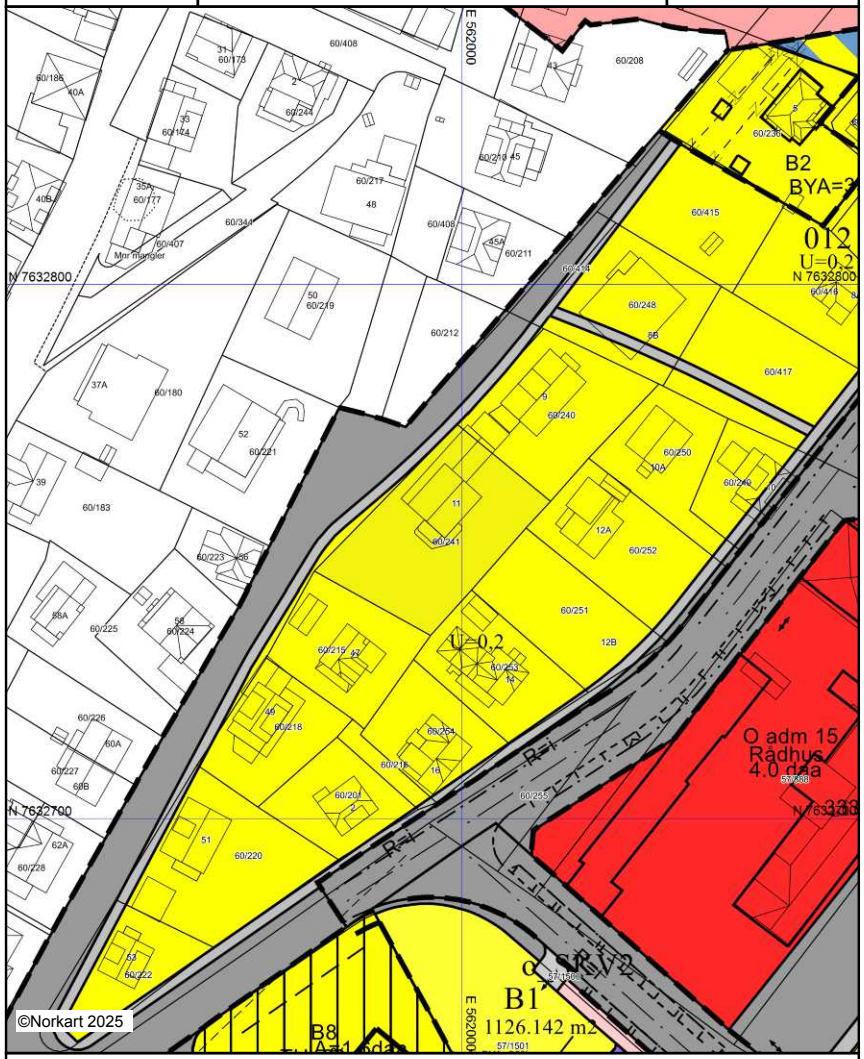
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Reguleringsplankart

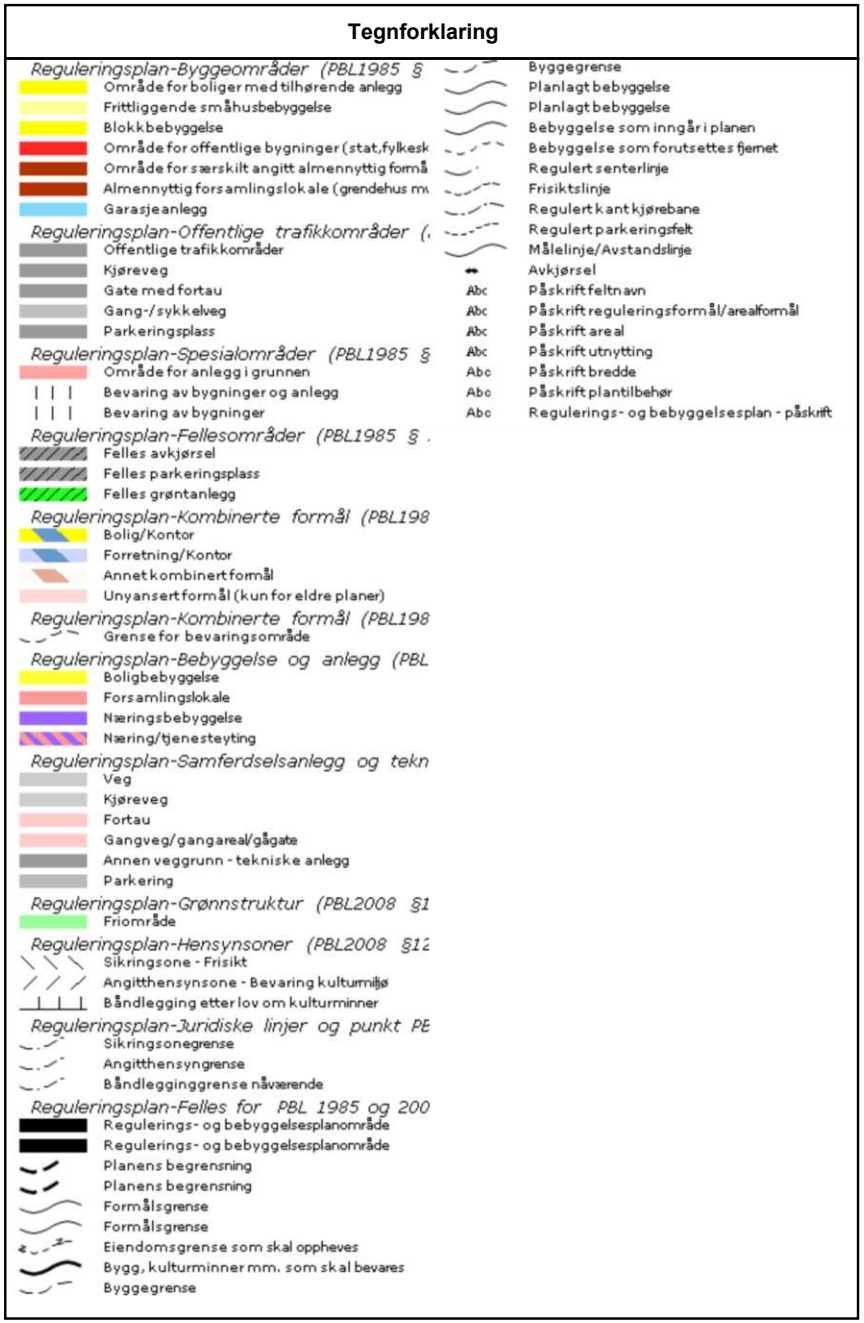
Harstad kommune

Eiendom: 60/241
Adresse: Bakkegata 11
Utskriftsdato: 29.04.2025
Målestokk: 1:1000

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.



FORSLAG TIL REG.ENDRING FOR HARSTAD SENTRUM, NORMANNS GT.2

Ny § D12, kvartal 012:

"Rent boligformål med unntak for Hvedings gt.5 og Normannsgt.2.
For boligområdet er U-maks =0,2.
For Normannsgt. 2 gjelder:

1. Eiendommen Normannsgt. 2 reguleres til kontor/ forretning som hovedformål (1.etasje) og boliger som biformål (2.etasje).

2. Maks utnyttelsesgrad beregnet på formålsareal settes til U-maks=0,8.

3. Maks byggehøyde settes til to etasjer.

4. Det må avsettes plass til parkering på egen grunn i h.h.t. stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3, samt øvrig uteareal i h.h.t. § 69 nr. 1."

STADFESTET 22/2-85
FYLKESMANNEN I TROMS
Lundesgaard
fmt.

HARSTAD SENTRUM.

Reguleringsbestemmelser, datert 15/10-73 revidert 12/2-75, 30/7-76, 1/12-78, 13/12-78 og 8/8-79. **Rev. i hht B.sak 717/79, vedtatt i K-sak 23/8**

A. FELLESBESTEMMELSER

B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

C. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR INDRE SONE
Utnyttelsesgrad og formål for kvartal 1 - 22.

D. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR YTRE SONE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område HARSTAD SENTRUM, avgrenset på kart i målestokk 1:1000, datert 15/10-73 og senest revidert 1/12 og 13/12-78.

For området gjelder reguleringsbestemmelser som angitt i punktene A, B, C og D.

A. FELLESBESTEMMELSER

A 1. Ifølge bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:
- Boligformål
- Forretning o.l.
- Kontor o.l.
- Industri, lager o.l.
- Offentlig bebyggelse
- Hotell, bevertningssted
- Privat allmennyttig formål

TRAFIKKOMRÅDER:
- Off. veg, kjørende trafikk
- Off. veg, gang- og sykkeltrafikk
- Parkering, evnt. i flere plan
- Havneområde
- Trafikkområde med nærmere angitt formål.

FRIOMRÅDER:
- Park
- Grøntareal som ikke er opparbeidet parkanlegg.

SPESIALOMRÅDE:
- Verneverdig enkeltbygninger (B^x)
- Verneverdige bygningsmiljøer (M^x)
- Verneverdig vegetasjon (V^x)

Utnyttelsesgraden er angitt som forholdet mellom brutto gulvkvadratmeter og formålsareal (areal regulert til utbyggingsformål). Den maksimale utnyttelse som er angitt som u-grad, forutsetter at utbyggingsoppgaven løses på en tilfredstillende måte m.h.t. utearealer, forhold til annen bebyggelse, vegetasjon m.v. I annen fall kan bygningsrådet fastsette lavere utnyttelse, jfr. pkt. A 2 og bygningslovens § 69.

Byggelinjer er særskilt angitt kun når de ikke sammenfaller med formålsgrensen eller bestemmes av bygningslovens avstandsbestemmelser. En del kvartaler har byggelinjer for innkjøringer, fortau m.m. i markplanet.

A.2. Før nybygg kan godkjennes, skal det legges frem bebyggelsesplan som viser forhold til eksisterende bebyggelse og hvorledes adkomst og varetransport kan løses i forhold til felles innkjørsel.

For de sentrale kvartaler kan bygningsrådet kreve at det utarbeides felles plan for hele kvartalet, der det er gjort rede for parkerings- og adkomstforhold for de enkelte eiendommer.

A.3 Krav til oppstillingsplasser for biler knyttet til nybygg i henhold til vedtekt etter bygningslovens § 69, kan etter anvisning tilfredstilles på offentlige parkeringsarealer mot gebyr fastsatt av kommunen. I hver enkelt byggesak skal det vedtektsmessige parkeringsbehov vises løst på denne eller annen måte.

A.4. Vinduer er tillatt på alle frittstående sider av bebyggelsen og kan med bygningsrådets samtykke også tillates i nabogrense hvor vedkommende fasade kommer over nabobebyggelsens tak.

A.5. Bygging i nabogrense kan godkjennes av bygningsrådet hvor det er naturlig å bygge ut tilstøtende eiendommer med sammenhengende bebyggelse, jfr. bygningslovens § 70, nr. 1.
Forhold til naboeiendom, verneverdig bebyggelse, vegetasjon m.v. utnyttelsesgrad og ubebygd del av tomta vurderes fra sak til sak. I tillegg til at eksisterende vegetasjon søkes bevart, bør sentrum berikes med mest mulig nyplanting.

A.6. Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen ikke bryter med retningslinjer gitt i reguleringsplanen, og sørge for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

A. 7. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til gjeldende bygningslov og byggeforskrifter, samt stadfestede vedtekter for Harstad kommune.

A.8. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER:

Område for boligbebyggelse:

B.1. I område regulert til boligformål kan utbygging skje innenfor den ramme som angis av den foreslåtte utnyttelsesgrad, jfr. punkt A 1, siste avsnitt.

B.2. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for bil etter de til enhver tid gjeldende normer i Harstad.

B.3. Bygningsrådet skal påse at det ved detaljutformingen av boligbebyggelsen sørges for tilfredsstillende adkomst til lekeplasser og til friområdene.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

B.4. Det tas sikte på en økning av utnyttelsesgraden i de sentrale boligområder og søknader om byggetillatelser i disse kvartaler bør vurderes på bakgrunn av en utbyggingsplan for hele kvartalet/boligområdet.

Område for forretning, kontor, hotell/bevertning m.v.:

B.5. Disse reguleringsområder skal hovedsakelig ha bebyggelse innredet til forretningsvirksomhet, tjenesteytende virksomhet, hotell- og kafédrift, kulturelle institusjoner, håndverk, samt nødvendige kontor- og lagerlokaler som er knyttet til disse virksomheter.

B.6. Arealer i første etasje med fasade mot gate regulert til hovedformål gangtrafikk skal brukes til aktiviteter og virksomheter som henvender seg til publikum.

B.7. Bygningsrådet skal etterstrebe at det innredes boliger i de øvre etasjer, og at eksisterende boliger opprettholdes.

B.8. Bygningsrådet kan nekte oppført bygninger som tenkes benyttet til større administrative kontorer som ikke er nevneverdige publikumsorienterte og forretninger som er spesielt avhengige av bilbruk så som bilforretninger, bilverksteder, bygningsartikkel- og møbelforretninger m.v. Slike funksjoner bør lokaliseres til områder utenfor sentrum

Område for industri, lager o.l.:

B.9. I områder regulert til industri, lager o.l. skal kun tillates anlegg som ikke visuelt eller med røyk, lukt eller støy har en negativ innvirkning på bymiljøet, jfr. også punkt B 8, som gjelder tilsvarende for industri, lager, bensinstasjoner o.l.

Område for offentlig bebyggelse:

B.10 Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Rådet kan kreve utarbeidet en bebyggelsesplan med høydeoppriss for området eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
De ubebygde delene av kvartal 16, 21, 015 og 018 A bør beplantes mest mulig for å forsterke grøntstrøket fra kvartal 13 og sydover.

TRAFIKKOMRÅDER

B.11. Innenfor arealer regulert til trafikkformål skal grøntrabatter og annen beplantning anlegges og vedlikeholdes etter nærmere retningslinjer fra bygartneren.

Den viste detaljering innenfor arealer regulert til trafikkformål (parkeringsanlegg, hovedbusstopp, gang- og sykkelveger m.v.) er retningsgivende, men ikke bindende for den fremtidige detaljutforming.

Offentlig veg med hovedformål kjøretrafikk:

B.12. På områder regulert til biltrafikk som hovedformål skal det etableres fotgjengeroverganger og underganger og gangforbindelser i den grad dette er nødvendig for gjennomføring av et kontinuerlig gangvegsystem.

Offentlig veg med hovedformål gang- og sykkeltrafikk:

B.13. Det skal tillates og legges til rette for sykkeltrafikk på en slik måte at konflikter mellom fotgjengere og syklister mest mulig kan hindres.

B.14. Bygningsrådet kan tillate oppført lettere flyttbare konstruksjoner eller gatemøbleringer, dersom disse ikke er til hinder for ferdselen, vedlikehold og renhold og ellers bygger opp under områdets formål.
Det bør plantes trær og anlegges grøntanlegg i den grad dette ikke er til hinder for ferdselen.

B.15. Arealene skal kunne benyttes som kjøreadkomst i den utstrekning dette er nødvendig for å betjene eksisterende bebyggelse.

Område for parkeringsanlegg i flere plan:

B.16. Arealene skal kunne brukes til midlertidig åpen parkering inntil behovet for flere parkeringsplasser melder seg.

B.17. Planlegging og utbygging av garasjeanlegg skal fortrinnsvis skje i sammenheng med gjennomføring av anlegg på tilstøtende områder.

B.18. Der situasjonen ligger til rette for det kan tak over garasjeanlegg nyttes til offentlig ferdsel og opphold på betingelse av at taket får utvendig adkomst og formålstjenlig behandling.

Havneområder:

B.19. Areal regulert til havneformål skal ligge under havnestyrets myndighet i den utstrekning bygningslov og bygningsforskrifter med vedtekter tillater og primært tjene sjøtrafikkens interesser.
De publikumsorienterte deler av havneområdene skal ha offentlig tilgjengelighet. ./.

Område regulert til hovedbusstopp:

B.20. Området skal i sin utforming til enhver tid gis en effektiv og attraktiv utnyttelse for kollektivtrafikken og de reisende.

FRIOMRÅDER

B.21. I friområdene skal det legges vekt på å bevare den eksisterende vegetasjon og å sørge for nyplanting.

B.22. I friområdene skal det ikke tilles ordinær bebyggelse. Som unntak herfra kan nevnes musikkpaviliong, barnehage, lekeanlegg o.l.

B.23. Eksisterende bygninger innenfor regulert friområde kan bevares og benyttes etter nærmere anvisning fra bygningsrådet.

B.24. Det skal legges vekt på til enhver tid å beholde og eventuelt forlenge kontinuiteten i friområdene og sikre trygge forbindelser mellom dem.

SPESIALOMRÅDER

Område for verneverdig bebyggelse:

B.25. De viste arealer søkes bevart på grunn av den historiske og antikvariske verdi av enkeltbygninger og bygningsmiljøer slik at områdets historiske og arkitektoniske særpreg opprettholdes, uten at dette skal hindre utviklingen av et levedyktig bysentrum.

B.26. I hovedsak legges eksisterende arealbruk til grunn for den videre utnyttelse. Bygningsrådet kan imidlertid tillate bruksendring der dette kan skje på en måte som ikke undergraver områdets verdi som antikvarisk spesialområde.

B.27. Ved brann eller annen gjennomgripende skade på verneverdig bygning kan bygningsrådet tillate oppført nybygg, som i størrelse, form og arkitektonisk utforming tilpasses eksisterende bebyggelse.
Antall etasjer i nybygg skal ikke overstige det opprinnelige.

B.28. På eiendommer inntil verneverdig bebyggelse skal eventuelle nybygg tilpasses eksisterende bebyggelse i form, størrelse og arkitektonisk utforming.

Ved nybygg på sammenstøtende eller sammenføyde eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen (e) som tilsvarer opprinnelig eiendom.

./.

B 29. Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet eller erstattet av ny bebyggelse. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn den tilstøtende bebyggelse på eiendommen.

B.30. Ved byggemelding av arbeider som medfører fasadeendring, skal det innleveres fasadeoppriss som viser bygningen sammen med tilstøtende bebyggelse.

B.31. Liste over verneverdige miljøer, bygninger og vegetasjon følger som vedlegg 1.

C. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR INDRE SONE.
Utnyttelsesgrad, formål m.v. for kvartal 1 - 22.

./. Se vedlegg 2.

C.1. Plankartet angir formålsgrenser, byggelinjer, adkomst/innkjøring, hovedformål (farge, evnt. skravur) m.v. Vedlegg 2 angir maks utnyttelsesgrad fordelt på hovedformål og evnt. biformål for hver kvartalsdel. Det er således kun hovedformål, f.eks. forretning/kontor, som angitt på plankartet. Eventuelle biformål for kvartalsdelen, f.eks boliger, er angitt i vedlegg 2.

C.2. Maks byggehøyde for hver kvartalsdel er angitt i vedlegg 2.

C.3. Vedlegg 2 angir også de kvartalsdelene som inneholder bygningsmiljøer og enkeltbygninger som er verneverdige.

C.4. De tall som er angitt i vedlegg 2 er retningsgivende for bygningsrådet m.h.t. de totale rammer. Mindre avvik kan godkjennes for de enkelte kvartalsdeler

D. TILLEGGSBESTEMMELSER FOR YTRE SONE.

D.1. Kvartal 01.
U-maks for forretningsområdet settes til U=2,0.
Maks byggehøyde mot Strandgt. er 2½ etasjer.
Maks byggehøyde mot Havnegt. er 4 etasjer.
Boliger inngår som biformål, jfr. punkt B7.

D.2. Kvartal 02.
U-maks for område 02A settes til U= 1,0
U-maks for område 02B settes til U= 2,0
U-maks for område 02C settes til U= 1,0

Område 02C er regulert til forretningsområde
Eksisterende bensinstasjon forutsettes omlokalisert. Evt. ny bebyggelse istedenfor Gammelbrygga må tilpasses den opprinnelige bygning (saltak), det maritime miljø og strandpromenaden."
Område 02D med Los Holtes plass skal gis en tiltalende utforming med beplantning og funksjoner som naturlig hører til "strandpromenaden", f.eks. torghandel med grønnsaker, fisk o.l. Faste anlegg for komersiell drift bør ikke godkjennes.

D.3. Kvartal 03.
Se punkt B19. U-maks=0,5. Maks byggehøyde=12m.

Område 03 B er regulert til spesialområde for verneverdig bygning, Rik. Kaarbøsgt. 2.

Område 03 er en vesentlig del av byens ansikt mot sjøen. Bygninger, anlegg, virksomhet m.v. i dette område bør derfor, så langt det er mulig, gi et positivt bidrag til bybildet.

D.4. Kvartal 04.
Område 04 A er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse, se punkt B 25 - B 31.

D.5. Kvartal 05.
Område 05 A har U-maks = 4,0.

Område 05 B er regulert til spesialområde for verneverdig bygning, brygge B J N.

Område 05 L har U-maks = 1,0
Område 05 D er uteareal for kvartalet og skal ikke bebygges (kai, adkomst, parkering o.l.).

D.6. Kvartal 06.
Industriområde. U-maks = 0,5. Maks byggehøyde = 12 m.

D.7. Kvartal 07.
Område 07 A: U-maks = 0,5. Maks byggehøyde = 28 m.
Område 07 B: U-maks = 0,7. Maks byggehøyde = 8 m.
Område 07 C: U-maks = 0,7. Maks byggehøyde = 8 m.

D.8. Kvartal 08.
Dette område er regulert til rent boligområde og bør på lengre sikt få en høyere utnyttelse.
U-maks = 0,3. Maks byggehøyde = 2½ etasjer.

D.9. Kvartal 09.
Område 09 A er regulert til spesialområde for verneverdig bygning, Andr. Lindsgt. 3, Skipperstua.

Område 09 B inngår i spesialområdet. Andr. Lingsgt. 5 bevares med boliger som hovedformål, men med mulighet for delvis bruksendring til kontorer for industriområdet 09 C. Bruksendring for andre behov eller bedrifter godkjennes ikke. Område 09 C er regulert til lettere industrivirksomhet, som m.h.t. art og bebyggelse ikke er til ulempe for boligområdet. U-maks = 1,0. Maks byggehøyde = 2 etasjer.

Øst for områdene 09 og 09 D er det regulert en sone som skal gis en tiltalende utforming, beplanting m.v. og tillegges industriområdet som skjermingsbelte mot boligområdet.

D.10. Kvartal 010.
For område 010 gjelder formål og utnyttelsesgrad i.h.h. til stadfestet plan av 17/9 1976, kvartalet Strandgt. - Sverresgt.- Halvdangsgt.

Formålsgrensene er noe justert etter at fremtidig kryssløsning Sverresgt.-Havnegt./Strandgt.-Sjøgt. er endret. Endringer i forholdet mellom de angitte formål kan vedtas av bygningsrådet som mindre vesentlig reguleringsendring.

D.11. Kvartal 011.
Område 011A, B er regulert til boligformål, U-maks = 0,3. Halvdangsgt. 7 og Øysteinsgt. 2 må ikke bebygges ytterligere.

Område 011C er regulert til privat almennyttig formål, U-maks = 1,0.

D.12. Kvartal 012.
Rent boligformål med unntak for Hvedingsgt. 5. For boligområdet er U-maks = 0,2.

D.13. Kvartal 013.
Område 013 er regulert til rent boligformål.
Del 013 C er spesialområde for verneverdig bygning.

D.14. Kvartal 014.
Rent boligområde med U-maks = 0,3.

Område 014 B er regulert til spesialområde for verneverdig bygning, boligformål.

D.15. Kvartal 015.
Område 015 A er regulert til spesialområde for verneverdig bygning, off. bebyggelse ("Kaserna").

Område 015 er avsatt til parkering for kvartalet. Deler av dette område bør beplantes med trær, slik at området kan forsterke "grøntaksen" i kvartal 13,17 og 026.

D.16. Kvartal 016.
Område 016 A er regulert til rent boligformål med u-maks = 0,2.
Område 016 B er regulert til offentlig formål, jfr. punkt B 10.
Område 016 C er regulert til kontor og forretning. Området er fullt utbygget. Mot Storgata finnes et rosentre som inngår i planen som verneverdig vegetasjon, jfr. vedlegg 1.

D.17. Kvartal 017.
Område 017 A og B er regulert til forretning og kontor med u-maks = 0,8. Maks 2 etasjer mot Borggt.-Storgt. Verneverdig vegetasjon søkes bevart.
Område 017 C og D er regulert til rent boligformål.

D.18. Kvartal 018.
Område 018 A er regulert til ~~offentlig bebyggelse, jfr. punkt B 10.~~ forretning, kontor o.l. jfr. punkt B 5-27.
Område 018 B er regulert til kontor, forretning o.l. med u-maks = 1,5 og maks byggehøyde mot Storgt. = 2 etasjer.

Område 018 C er regulert til spesialområde for verneverdige bygninger, boligformål. (Storgt. 51 og 53).

Område 018 D er regulert til spesialområde for verneverdig vegetasjon, park.

Område 018 E er regulert til rent boligformål med u-maks = 0,3.

D.19. Kvartal 019.
Område 019 A er regulert til rent boligområde.
Område 019 B er regulert til lettere industri, lager o.l. jfr. punktene B 9 og D 9. C.

D.20. Kvartal 020.
Offentlig formål, jfr punkt B 10. OPPHEVET 29.8.90

D.21. Kvartal 021.
Rent boligformål. u-maks = 0,2.

D.22. Kvartal 022.
Offentlig friområde, sti til St.Olavsgt. og Harstadgårdsvn.

D.23. Kvartal 023.
Rent boligformål, u-maks = 0,2.

D.24. Kvartal 024.
Rent boligformål, u-maks = 0,2. En del av Gullhaugen inngår i sykehusparken, off. friområde, og arealet ved inngang til offentlig tilfluktsrom er regulert til spesialområde.

D.25. Kvartal 025.
Offentlig friområde. Stripen mellom H. Egedesgt. og Gullhauggt. holdes åpen for en evnt. fremtidig vegforbindelse.

D.26. Kvartal 026.
Offentlig friområde, som utgjør en del av et grøntbelte fra Gullhaugen og boligområdene med til byskillet og parken, område 17 og 13.

D.27. Kvartal 027.
Rent boligformål, u-maks = 0,2. *
*Forøvrig vises det til reg. endring for Storgt. 50A - 50B og 52 hvor det foreligger egne bestemmelser (sak. nr. 278).

STADFESTET 1/5 80
FYLKESMANNEN I TROMS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTAL 02 I REGULERINGSPLANEN FOR SENTRUM, VEDTATT AV HARSTAD BYSTYRE I SAK 57/86, DEN 27.8.86

D 2 Kvartal 02

U-maks. for område 02 A settes til U = 1,5
U-maks. for område 02 B settes til U = 2,3
U-maks. for område 02 C settes til U = 2,0

Disse områdene er regulert til kontor/forretning/hotell. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer, forutsatt at øverste etasje er tilbaketrukket etasje, loftsetasje med saltak. Maksimal gesimshøyde er 12 m.

Område 02 B skal ha parkering i kjeller innenfor den angitte U-grad.

Område 02 D er regulert til friarealer. Området kan tillates brukt for uteservering. Det kan tillates bygningsmessige konstruksjoner som kan kombineres med en parkmessig utforming.

Område 02 E med Los Holtes plass er regulert til havneområde. Området skal gis en tiltalende utforming med beplantning og funksjoner som naturlig hører til "strandpromenaden", f.eks torghandel med grønnsaker, fisk o.l. Faste anlegg for kommersiell drift bør ikke godkjennes.

HARSTAD SENTRUM, Utnyttelsesgrad og formål, KVARTAL 1 - 22:

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til planforslag revidert 13/12.78 (indre sone) del. (Kvartal 1 - 10).
revidert i h.h.t. sak 717/79

Kvartal		Utnyttelse fordelt på reguleringsformål (gulvkvadratmeter) Bo-liger	Forretning	Kontor	Industri, ger o.l.	Off.-bygn.	Hotell Bevertn.	Privat alm.nytt. formål	Verneverdig Miljø Bygn.		Maks utnyttelse, sum sum gulv m2 kvartalsdel	sum gulv m2 kvartal	Byggehøyde Maks etg.	Anm.	Registrert utnyttelse i m² Juli 1979. Kvartalsdel	Kvartal
1	A	1400	800	700	-	-	-	-	-	-	2900		4 etg.	-	735	
	B	-	1300	1200	-	-	-	-	-	-	3000		4 "	-	1290	
	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0 "	-		
	D	100	400	1000	-	-	-	-	-	-	1500	7400	3 "	felles gårdsplass	-	2025
2	A	300	2200	1500	1500	-	-	-	-	-	5500		4 "	-	3390	
	B	-	3000	1500	1500	-	-	-	M	B^X	6000		uforandr.	B^X: R Kaarbesgt 6	3970	
	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11500	2 etg. bygget 1 etg.	(Kaffistova) -	1420	10780
3	A	-	800	500	-	-	500	-	M	B^X	1800		uforandr.	B^X: R Kaarbesgt 7	1680	
	B	-	700	800	-	-	300	-	-	-	1800	3600	3 etg.	" (Hotel Kobel) -	1640	3320
4		-	-	500	-	-	200	-	-	-	700	700	2 "	-	700	700
5	A	300	1000	2000	700	-	7000	-	-	-	11 000		5 "	-	7270	
	B	100	300	100	-	-	-	-	-	B^X	500		uforandr.	B^X: Strandgt 15	500	
	C	500	-	-	-	-	-	-	-	-	800	12300	2. etg.	-	300	8070
6	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0 "	felles gårdsplass, park	700	
	B	600	2500	2300	600	-	-	-	M	B^X	6000	6000	Muuforandr.	B^X: Strandgt 1 (H.Land A/S)	5240	5940
7.	A	-	-	-	-	2500	-	-	-	-	2500		4 etg.	-	2430	
	B	-	1500	1000	500	-	-	-	-	-	3000	5500	4 "	-	1870	4330
8	A	-	2300	2500	1500	-	-	-	-	-	6300		4 "	-	6230	
	B	-	-	300	-	-	-	-	-	B^X	300		uforandr.	B^X: R Kaarbespl 2	330	
	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6600	-	gårdsplass -	-	6560
9	A	-	2000	3000	500	-	-	-	-	-	5500		4 etg.		5580	
	B	-	-	-	-	1100	-	-	-	B^X	1100		uforandr.	B^X: H Egedesgt 3	1150	
	C	-	1300	500	-	-	-	-	-	B^X	1800		"	B^X: Torvet 1 og 1B	1800	
	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8400	0	felles gårdsplass		8330
10	A	-	1200	1200	-	-	5500	-	-		7900		6 etg.		7360	
	B		-	-	-	-	1200	-	-	B^X	1200		uforandr.	B^X: Torvet 3	1220	
	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9100	-	gårdsplass		8780
um 1-10		3600	21800	20600	6800	3600	14700	-	-	-	71100	71100			58835	58835

HARSTAD SENTRUM, UTNYTTELSESGRAD OG FORMÅL, KVARTAL 1 - 22:

(indre sone), del av T (kv 11 - 22).

Kvartal		Utnyttelse fordelt på formål (gulvkvadratmeter): Bo-liger	Forretning	Kontor	Industri, lager o.l.	Off.-bygn.	Hotell & bevertn.	Privat alm.nytt formål	Verneverdig Miljø Bygn.		Maks utnyttelse, sum Kvartalsdel	Kvartal	Byggehøyde Maks etg.	Anm.	Registrert utnyttelse i m² juli 1979 Kvartalsdel	Kvartal
11	A	-	-	-	-	-	-	400	-	-	400		2 etg.	-	420	
	B	1.100	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100		3 "	-	620	
	C	-	1.500	1.400	500	-	-	-	-	-	3.400		4 "	-	1.930	
	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.900	-	felles gårdsplass, parkering	-	2.970
12	A	-	-	-	500	2.500	-	-	-	-	3.000		4 etg.	-	3.050	
	B	-	800	800	-	500	-	-	-	-	2.100		- " -	-	2.140	
	C		900	-	-	-	-	-	-	-	900		- " -	-	260	
	D	-	-	-	-	-	-	500	-	-	500		2 "	-	140	
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.500	-	felles gårdsplass, parkering (kv 12)	90	5.680
13		-	-	-	-	1.000	-	-	-	-	1.000			- B^X: Strandgt 12	925	925
14	A	300	2.000	6.500	-	2.200[X]	-	-	-	-	11.000		5 etg	[X] Ikke off. areal	8.690	
	B		1.100	-	-	-	-	-	-	-	1.100	12.100	5 "		550	
	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	felles gårdsplass, parkering	-	9.150
15	A	-	-	-	-	4.000	-	-	-	-	4.000		5 etg.	-	4.050	
	B	-	-	-	-	[X](1.500)	-	-	-	-	(1.500)	4.000	3 etg.	[X] Parkeringshus	-	4.050
16	A	-	-	-	-	2.200	-	-	-	-	2.200		5 "	-	2.215	
	B	-	-	-	500	3.700	-	-	-	-	4.200	6.400	4 "		910	3.125
17	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0	Park over evt. parker. anl.	1.050	
	B	-	-	-	-	700	-	-	-	B^X	700	700	uforandr.	Storgt. 18 (arb.samf.)	550	1.600
18	A	-	2.000	1.000	600	-	-	-	-	(B)	4.600		4 etg.	(B: Storgt. 19)	4.585	
	B	-	-	600	1.000	-	-	-	-	-	1.600	6.200	2 etg.		4.580	9.085
19		-	-	-	-	600	-	-	-	B^X	600	600	uforandr.	Eiendomsselskapet Storgt. 16 (Hil.gym.sal)	600	600
20		2.600	200	100	-	-	-	-	-	-	2.900	2.900	4 etg.	-	2.850	2.850
21		-	-	-	-	2.300	-	-	-	-	2.300	2.300	2 etg.	(sundercrnasje)	2.290	2.290
22	A	-	800	800	-	-	-	-	-	-	1.600		2 etg.		1.220	
	B	-	200	1.400	-	-	-	-	-	-	1.600	3.200	3 etg.	Parkering i markplanet	665	1.885
Sum 11-22		2.000	6.800	12.600	3.100	19.700	-	900	-	-	50.800	50.800	-	-	34.200	34.200
Sum 1-22		7.600	28.200	33.200	9.900	23.500	14.700	900	-	-	121.900	121.900			103.035	103.035

Revidert i h.h.t. sak 717/79
" " 1013/79

VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER, ENKELTBYGG OG VEGETASJON.

V 1. Bygningsmiljøer:

Område 2 B
" 3 A
" 6 B
" 04 A
" 09 A - B
" 018 C

V 2. Enkeltbygninger:

	bygg/omr
R Kaarbøsgt 6	Kaffistova
" 7	Hotel Nobel
Strandgt 15 B	5 B
" 1	Helga Lind
R Kaarbøsplass 2	8 B, H.Sp.bank
H Egedesgt 3	9 B, Gml Posthus
Torvet 1	9 C
Torvet 1 A	9 C
Torvet 3	10 C
H Egedesgt 5	13 A, Paviljong
Storgt 12	13, Gml spinneriet
Storgt 18	17 B, A-Samfunnet
A Selsbanesgt 16	19 B, Mil gym sal
Strandgt 22	
Havnegt 23 A	02 C, Gammelbrygga
R Kaarbøsgt 2	03 B, Havne adm.byg.
Hvedingsgt 1	05 B, Brygge
Andr Lindsgt 3	09 A, Skipperstua
Harstadgårdsvn 1	013 C
A Selsbanesgt 23	014 B
Storgt 30	015 A, Kaserna

V 3. Vegetasjon:

Område ; 010
016
017
018 D

Revidert i hht B.sak 717/79
" " " 1013/79

Stempelmerke kr 50,-

Avskrift av dagbok nr. 927/47.
Vedleggsnr 10/7
Trondenes sorenskriverembete

S k j ø t e.

Undertegnede Einar Henriksen, født 1887 og Kristine Hansen, født 1894 erkjenner å ha solgt hvorfor vi herved skjøter og overdrar til stadslege Johs. Solem, tomt matr.nr.11 til Bakkegaten i Harstad.

Den solgte tomts grenser og størrelse går fram av målebrev av 14/5 1947.

Kjøpesummen er kr. 4.900,- -firetusen nihundre - som i sin helhet er betalt kontant.

Tomten selges heftefri.

Kjøperen har plikt til å holde tomten forsvarlig inngjeret.

Kjøperen har rett til adkomstveg til tomten fra den projekterte Hålogalandsgate fra sør inn-til Hålogalandsgate blir opparbeidet.

Tomten er overtatt og tiltrådt av kjøperen.

Kjøperen bærer omkostningene i anledning salget og skjøtingen, herunder oppmålingsgebyr, prisfastsetting, konsesjon, stempling og tinglysing.

Harstad, den 9 JUL 1947.

Kristine Hansen Einar Henriksen

Vi bekrefter at Einar Henriksen og Kristine Hansen har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og påsyn og at begge er over 21 år.

D. s. o.

1. 2.

Magnhild Simonsen

Elise Vanheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/3891/79
Uthentet 2025-04-30 12:17

DAGBOKFØRT
17 JUN 83 03891
SORENSKRIVEREN I TRONDENES

ERKLÆRING.

Undertegnede, W. J. Scherjon eier av Bakkegt. 11, i Harstad, gir hermed Knut Dischington eier av Normannsgt. 14, tillatelse til å plassere tilbygg nærmere min grense enn 4 m. **(Inntil 2,70 m. fra grensen).**

Jeg er inneforstått med at min eiendom ikke kan bebygges nærmere enn 8 m til det planlagte tilbygg på naboeiendommen.

Harstad 16/6 - 83

W. J. Scherjon
Bakkegt. 11
9400 HARSTAD

TIL VITTERLIGHET:
1. Knut Dischington
2. Kari Trattelberg

BAKKEGATA 11

Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad kirke Linje 11, 15, 270	5 min 0.4 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	45 min

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 371 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 285 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	10 min 4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

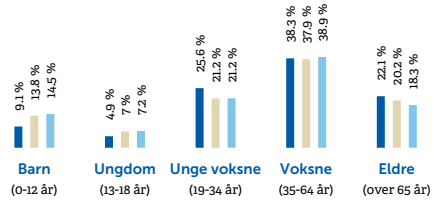
Trekanten Parkeringshus	3 min
Harstad Rådhus	4 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 68/100

NABOSKAPET
Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstad sentrum nord	1 416	894
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ... 42 barn	6 min 0.5 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 61 barn	9 min 0.7 km
Bjørnebåsen barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Bysenteret	6 min
Nærbutikken Harstad Søndagsåpent	7 min 0.5 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 79/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

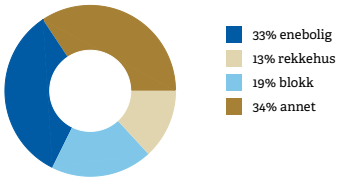
TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

SPORT

Harstad Stadion	Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	6 min 0.5 km
Harstad ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Feel24 Grottebadet		4 min
Feel24 Harstad Sentrum		5 min

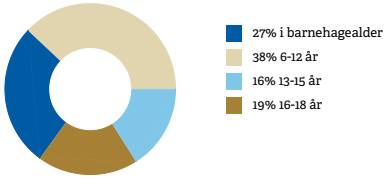
BOLIGMASSE



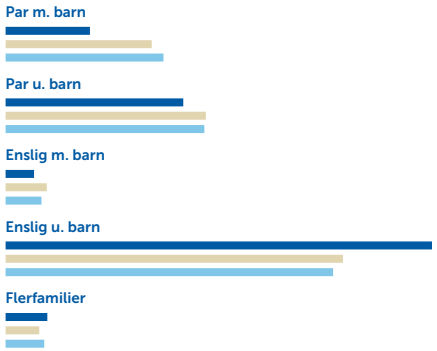
VARER/TJENESTER

Bysenteret	6 min
Apotek 1 Bysenteret	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



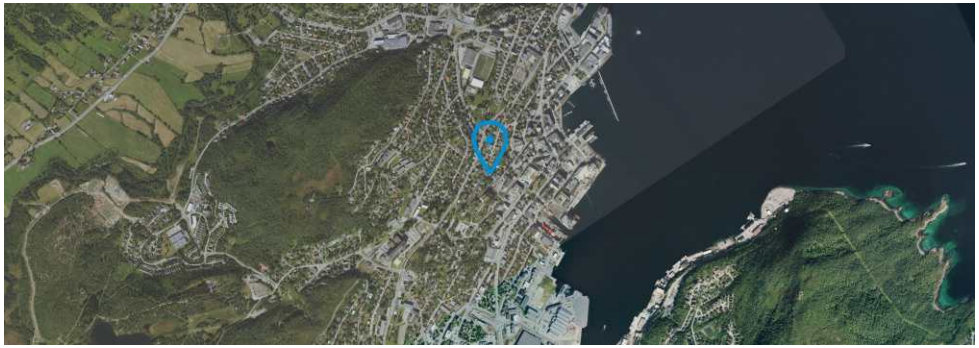
FAMILIESAMMENSETNING

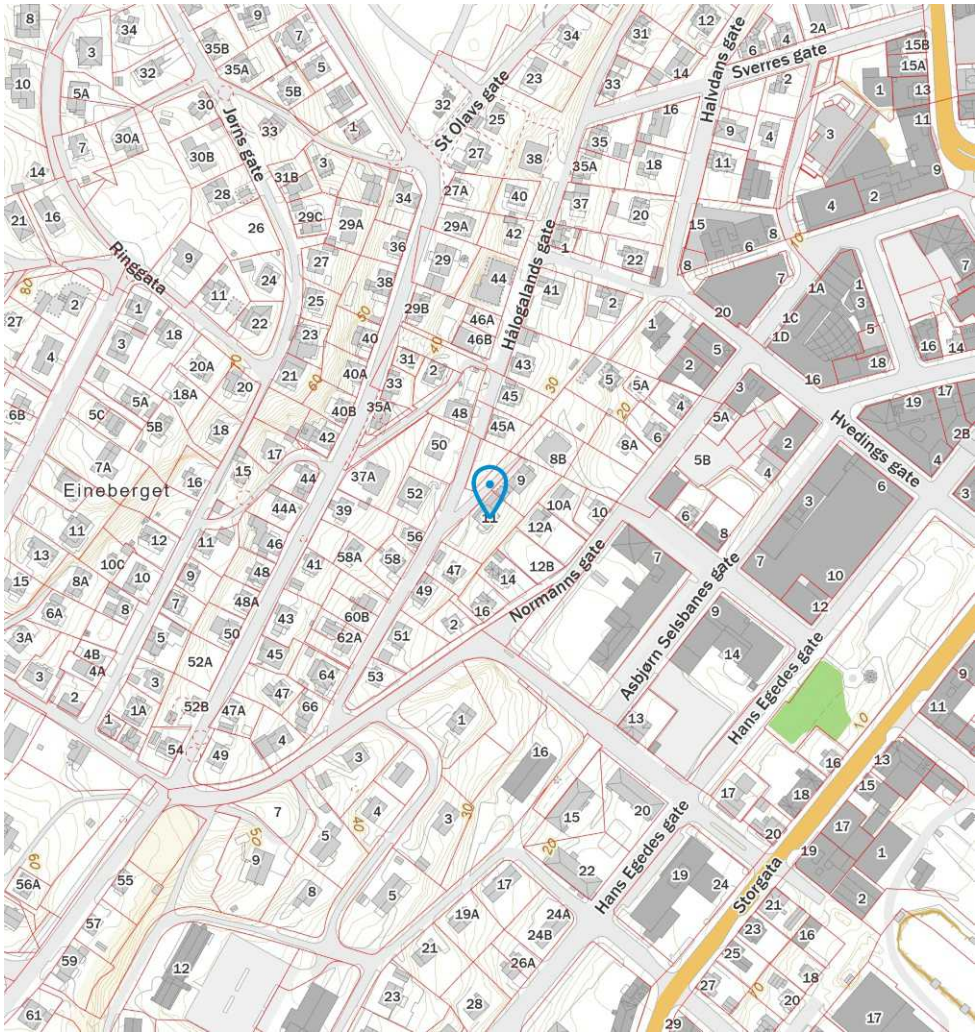


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	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

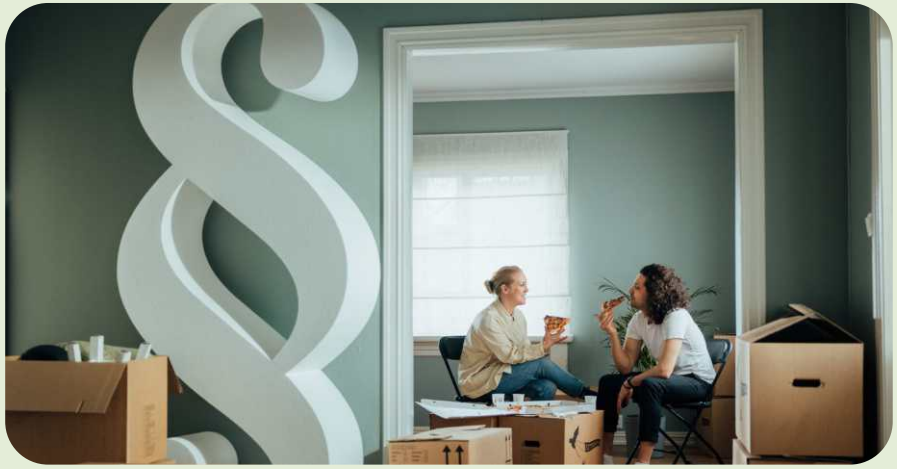
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

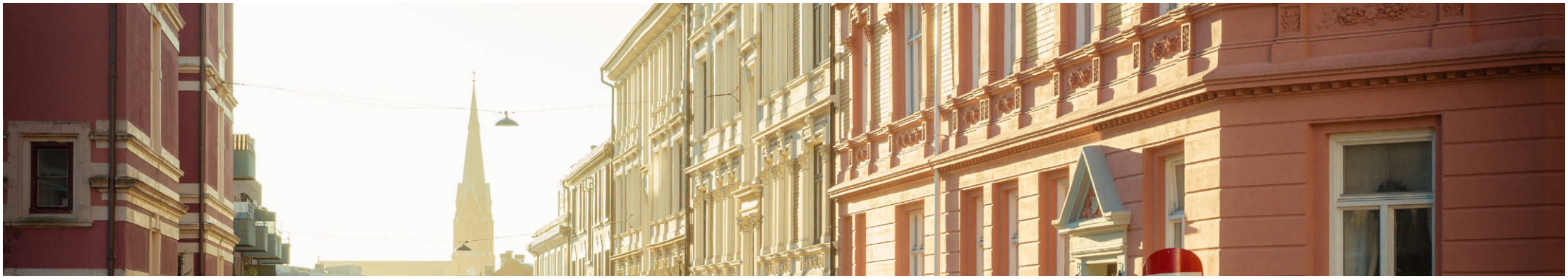
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250087 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Bakkegata 11, 9405 Harstad.
Gnr. 60, Bnr. 241, 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: 3250087
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2025

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no