

Velkommen til

Vangen 18 B, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vangen 18 B
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	213 / 185 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Vangen 18 B.

Dette er en praktisk utformet enebolig over to plan. Boligen inneholder bla. entré, stue, kjøkken, to bad, fire soverom, vaskerom og flere boder. Boligen bærer preg av utsatt vedlikehold, og har et større oppussingsbehov. Her bor du på flott utsiktstomt med gode solforhold. Området er veletablert, og regnes som barnevennlig. Eiendommen disponerer halvpart av dobbelgarasje på egen tomt. Biloppstillingsplasser for øvrig.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vangen 18 B, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 611, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 039 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 74 840,- 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 22 165,- 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: 185 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 213 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Leilighetens 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 halvpart av dobbelgarasje, hvor andre halvpart disponeres av naboen. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 870 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunn ble ikke kontrollert. Grunnmursplast mot grunnmur. Synlige nedløp fra tak er ikke koblet til rør i bakken. Drenering er å lede

bort vann eller annen væske ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn. Grunnmur i forskalt betong og lettblokker som er grovpusset utvendig. På fremside er tomta er avgrenset med en støttemur i forskalt betong og et gjerde i tre som er malt. Bygningen ligger i skrått terreng. Tomta er opparbeidet med plen, noen busker og er med gruset innkjørsel og parkering. Eiendommen er avgrenset med en støttemur i betong med et eldre gjerde tre mot offentlig vei.

Byggeår
1982 for bolig og garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 102 m²: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, annet rom med sluk, 2 soverom, 3 boder, bad.

1. etasje
BRA-i 83 m²: Trapperom, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.

I tillegg medfølger garasje på 28 m²

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I underetasjen gjelder dette:
- Soverom utvidet på bekostning av bod (søknadspliktig).
- Deler av hobbyrom benyttet til gang.
- Resterende del av hobbyrom benyttet til soverom.
- To boder med terrasse på toppen er oppført (søknadspliktig).

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.

Standard
Boligen fremstår med lav standard. Oppussing må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og brystningspanel. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med nedfelt servant i metall. Ventilert via ventilator over komfyr med rørkanal til kaldtloft.

Bad, hovedetasje:
Gulv er kledd med keramiske fliser og er med varmekabler i gulv. Fall mot sluk på gulv ble målt til 1,0cm. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Sluk i plast. Smøremembran under fliser på gulv er med ukjent utførelse. Innredning med servant, veggskap, toalett

og dusjkabinett med gulvkar. Ventil i tak og til-luft med flat terskel under dør.

Bad, underetasje:
Vinyl og varmekabler på gulv. Det ble målt 3,50cm fall mot sluk på gulv. Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Sluk med vinylbelegg under klemring i sluk. Innredning med servant, veggskap, toalett og dusjkabinett. Ventil i vegg (lokk er defekt) med naturlig avtrekk og ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk.

Vaskerom, underetasje:
Vaskerommet i underetasje er med malt betong på gulv. Malte plater og murpusset malt betong på vegger. Malte plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem med sluk i plast. Ventilert via ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Annet rom med sluk, underetasje:
Annet rom (bod på tegninger) med sluk i underetasje er kledd med keramiske fliser og med varmekabler i gulv. Fall mot og rundt sluk ble målt til 6,0cm. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Sluk i plast. Smøremembran er smurt over klemring i sluk. Åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin og krane på vegg. Sluk i plast. Ventil i vegg med naturlig avtrekk. Rommet er med utgang via ei balkongdør til terreng.

Innvendige overflater:
Hovedetasje er kledd med laminat og sponplater på gulv. Vegger er kledd med malte plater, malt vinyltapet og strietapet. Himlingsplater i tak. Underetasje er kledd med vinyl, malt betong, ubehandlet betong, vinyl, keramiske fliser og laminat på gulv. Vegger er kledd med trepanel, malt vinyltapet, murpusset betong og ubehandlet sponplater. Tak er kledd med himlingsplater. Innvendig lakkert trapp med rekkverk i tre som er kledd med teppe i trinn. Rekkverk i tre på en side. Slette finerte dører med trekarmer. Slette finerte dører fra bod til bod to i underetasje med trekarmer.

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

Pipe og ildsted:
Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn i underetasjens gang med keramiske fliser på gulv. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 10.01.2017. Feiing av skorstein er utført 17.10.2022. Det ble av Harstad Kommune ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Rom Under Terreng:
Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i bod som ligger med yttervegg i tre under og mot terreng. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 12,7 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Andre innvendige forhold:
Boder er med murpusset betong på gulv. Vegger og tak er i betong som er murpusset og tak er dels malt.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger som var synlig er i metall og kobber-rør. TG er kun satt på grunnlag av synlige deler.

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

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk i noen rom med hoveddel på kaldloft. Naturlig avtrekk i resterende rom.

Varmesentral:
Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder er montert på vaskerommet i underetasje.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og tre skrusikringer i skap. AMS måler er montert.

Branntekniske forhold:
Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Gjennomføringer i takkonstruksjon(pipe og luftehatt) ble ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Spiker fra utvendig taktekke er kommet gjennom troplater på kaldtloft.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Andre innvendige forhold: Det ble observert saltutslag på nedre del vegger og dels på gulv. Årsak: Sviktende drenering mot utvendig mot grunnmur er mest sannsynlig årsak.
- Bad, h.etg: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Aldersmessig vurdering av sluk/membran. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Annet rom med sluk: Lister på balkongdør er ikke utført fagmessig. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Bad, u. etg: Noen tapetskjøter på vegger er utett. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Aldersmessig vurdering av sluk/membran. Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Elektrisk anlegg: Ukjent tilstand. Bør kontrolleres av fagkyndige.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG3 – Innvendig:
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken: Ventilator har begrenset effekt.

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
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Pkt. 1: Rør i yttervegg frøys i 2022. Forsikringssak. Rom ble totalrenovert av Rognerud Bygg AS. Ble lagt fliser på gulv, våtromsplater på vegg og nye rør ble lagt utpå vegg inne i våtrommet.

Pkt. 2: Flislegging av bad i 2004 ble gjort privat. Rørleggerarbeid i 2. etasje var utført av faglærte.

Pkt. 4: Feier tråkket en brest i taket. Tettet tak ved pipe i 1998. Ukjent hvem som utførte arbeidet.

Pkt. 5: Lagt nytt tak i 2004. Ny pappsingel. Vet ikke om det er gjort av faglært eller ikke.

Pkt. 6: Sprekk i vindu i 2 etasje mot veranda. Tror 2 vindu i stue/kjøkken er punktert.

Pkt. 13: Det var tilfelle av maur på vaskerom i 1 etasje en sommer for noen år siden. Har ikke sett noen maur etter dette. La ut maurfeller/maur middel og har ikke hatt maur etter dette.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Tak er kledd med pappshingel. Undertak er kledd med sponplater.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast. Pipebeslag, luftehatt og takstige i metall.

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

Takkonstruksjon/Loft:
W-takstoler med kaldtloft som er kledd med undertak av sponplater.

Vinduer:
Vindu med 2 og 3-lags glass med malte trekarmer.

Dører:
Teak hovedinngangsdør og teak inngangsdør med trekarmer. Uisolert dør med trekarmer til bod i front. Balkongdører er med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Balkonger og terrasser:
Veranda fra stue i hovedetasje er bygd opp med dekke i betong som er kledd med plastfliser. Rekkverk i tre som er malt. Veranda fra et soverom i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Dekke på veranda var snødekt og ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

Garasje:
Sammenbygd garasje er med gulv i betong. Vegger er med lettblokker og uisolerte yttervegger i tre, som er kledd med malte trekledninger. Det ble observer noen sprekker i grunnmur og utvendige trekledninger er med noen sprekker og inntørket på overflate. Saltak med takbjelker i tre(virker under dimensjonert) som utvendig er kledd med takplater i metall og takrennesystem i plast. Ingen undertak er montert. Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Garasjeport i tre som er malt (skade i underkant). Utvendige overflater var dekt av snø. Kontroll ble derfor begrenset.

Tiltak: Utvendige trekledninger må påregnes overflatebehandlet. Garasjeport må påregnes skiftet på sikt. Sprekker i grunnmur må forsterkes. Undertak bør monteres. Taktekke og utvendige overflater som var dekt av snø må kontrolleres for tilstand når det er snøfritt. Innvendige overflater må kontrolleres nærmere når garasjen er tømt for lagrende gjenstander.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt område i Breivika/Holtet i et område som består av eneboliger. Fra boligens hovedetasje er det meget god utsikt og området er med bra solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 8,0km, Bunnpris i Breivika ca. 1,20km, Kiwi i Medkila ca. 2,70km, Amfi Kanebogen senter ca. 5,10km, Kila skole ca. 2,80km, Medkila skole i ca. 3,40km, Kanebogen skole ca. 5,20km, UiT - Norges arktiske universitet i Harstad ca. 8,60km, Harstad Kulturhus ca. 8,70km, flere barnehager innenfor mindre en ca. 3,0km og offentlig transport ca. 100m.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.02.1982, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 14.12.1983.
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. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. 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 Breivika, området mellom sjøen og Los Holtes veg/Ruggevikvegen med planID 332, datert 27.03.1996. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul støysone.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 864 176,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 456 704,-.

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
Gunn Kari Halsebø Waage

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 32 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-02-2025 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport med energiattest, datert 24.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.02.2025
Bygningstegninger, datert 13.04.1981

Bygningstegninger garasje, datert 14.12.1983
Midlertidig brukstillatelse, datert 26.02.1982
Matrikkelrapport, datert 05.02.2025
Grunnkart, datert 05.02.2025
Kommuneplan, datert 05.02.2025
Reguleringsplan, datert 05.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 05.10.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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


LUSTRASJON


HENRI MATISSE
ILLUSTRASJON


LUSTRASJON






ILLUSTRASJON



















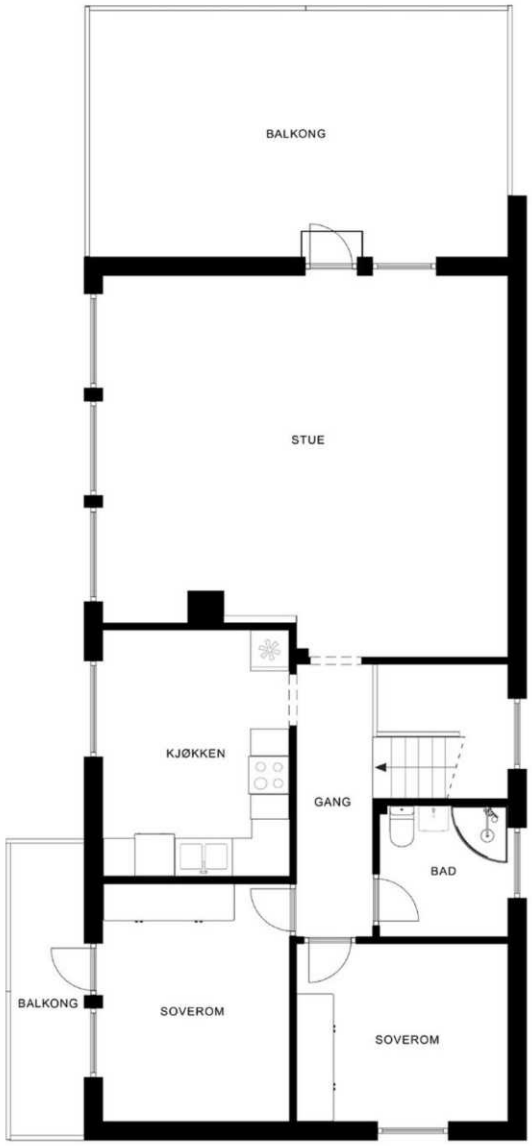








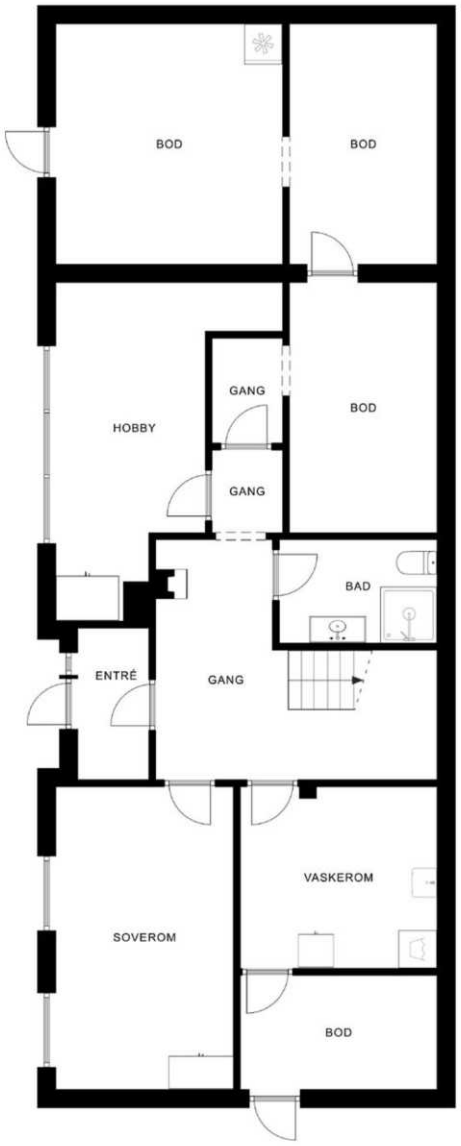
Plantegning



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



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 611

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1406 **Referansenummer:** OS6320

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i en enveis kjørt gate i Breivika/Holtet ca. 8,0km fra Harstad sentrum. Fra eiendommen er det meget flott utsikt og området er med bra solforhold. Innvendige overflater, vindu, dører, innredninger, det elektriske anlegget og rørsystem er stort sett fra byggeår.

Det et presiseres at bygninger som er fra eldre årstall kan ha svakheter pga alder, materialvalg og datidens byggemetode. Det må påregnes noen utskiftinger og oppgraderinger for å få boligen til å fremstå med bra standard, sammenlignet med dagens krav. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid fra 15 - 40 år og noen av bygningsdelene i denne boligen nærmer seg og er passert sin forventede levetid.

Dette gjelder f. eks: kjøkkeninnredning, våtrom, innvendige dører, vindu, rørsystem fra eldre årstall, manglende membrantekke på veranda som er med dekke i betong, dekke på veranda, rekkverk på verandaer, taktekke med takrenne system, støttemur i betong med gjerde som avgrenser tomta og drenering mot boligens grunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i forskalt betong og lettblokker som er grovpusset utvendig. Yttervegger er bygd opp med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malte trekledninger. Tak er kledd med pappshingel og med takrenner i plast. Pipebeslag, luftehatt og takstige i metall.

Vindu er med 2 og 3-lags glass med malte trekarmer, fra byggeår. Teak hovedinngangsdør med trekarmer, fra byggeår. Uisolert dør med trekarmer til bod i front, fra byggeår. Balkongdører er med trekarmer og 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Veranda fra stue er med dekke i betong, som dels er kledd med plastfliser og rekkverk i tre som er malt. Veranda fra et soverom i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer og rekkverk i tre som er malt. Det ble observert råte og skader på rekkverker. Dekke på veranda som er i betong uten tett membrantekke. Dekke i betong, terrassebord og rekkverk var snødekt å ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er med w-takstoler med kaldtloft med undertak av sponplater. Hovedetasje er kledd med laminat og sponplater på gulv. Vegger er kledd med malte plater, malt vinyltapet og strietapet. Himlingsplater i tak.

Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn i underetasjens gang med keramiske fliser på gulv. Boder er med murpusset betong på gulv. Vegger og tak er i betong som er murpusset og tak er dels malt. Slette finerte dører med trekarmer. Innvendig lakkert trapp med rekkverk i tre som er kledd med teppe i trinn. Rekkverk i tre på en side.

Underetasje er med gulv i betong som er kledd med vinyl, malt betong, ubehandlet betong, vinyl, keramiske fliser og laminat på gulv. Vegger er kledd med trepanel, malt vinyltapet, murpusset betong og ubehandlet sponpater. Tak er kledd med himlingsplater.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig i bod som ligger med yttervegg i tre under og mot terreng. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 12,7 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje er kledd med keramiske fliser og er med varmekabler i gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i tak og til-luft til rommet med flat terskel under dør.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 10,70 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

Vaskerommet i underetasje er med malt betong på gulv. Malte plater og murpusset malt betong på vegger. Malte plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem med sluk i plast. Ventilert via ventil i vegg med naturlig avtrekk. Rommets overflater, sluk og rørsystem er fra før innføring av TEK97 og må påregnes totalrenovert.

Fuktmåling ble foretatt innvendig i trevegg fra ei utsparing innvendig i rommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 13,3 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

Annet rom(bod på tegninger) i underetasje er med sluk og gulv som er kledd med keramiske fliser og med varmekabler. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin og krane på vegg. Sluk i plast. Ventil i vegg med naturlig avtrekk. Rommet er med utgang via ei balkongdør til terreng.

Hulltakning ble ikke utført, da vegger mot våtrommet er i betong eller med lettblokker.

Bad i underetasje er kledd med vinyl på gulv, Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, toalett og dusjkabinett. Ventil i vegg(defekt lokk) og ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk. Flat terskel under dør.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og brystningspanel. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med nedfelt servant i metall. Ventilert via ventilator over komfyr med rørkanal til kaldtloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Luft til luft varmepumpe. Mekanisk avtrekk i noen rom med hoveddel på kaldloft. Naturlig avtrekk i resterende rom. Varmvannsbereder er montert på vaskerommet. Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og tre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På fremside er tomta er avgrenset med en støttemur i forskalt betong og et gjerde i tre som er malt mot offentlig vei. Tomta er opparbeidet med plen, noen busker og er med gruset innkjørsel og parkering. Tomta var snødekt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tilbygg under veranda i hovedetasje med to boder som ikke er på oversendte tegninger fra Kommunen. Hobbyrommet i underetasje er nå definert av Takstmann som et soverom. Tidligere bod i underetasje er renovert og oppgradert, samt bruks endret til rom med sluk, årstall 2022. Tilbygg og bruksendring av rom krever søknad til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring mangler er dette en mangel. Boligen brukes da i strid med gjeldende regler.

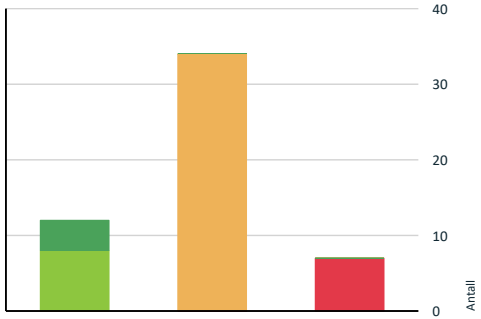
Garasje

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

Tegninger av garasje er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

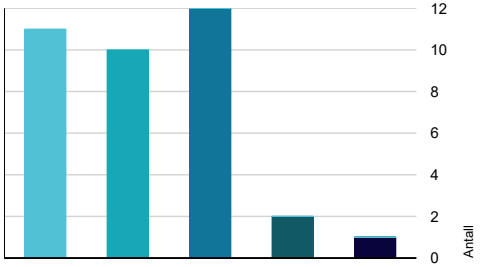
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges på fullmakt og omfatter rett til salg av eiendommen. Opplysninger om feil og mangler for eiendommen er derfor meget begrenset.

Alle tilstandsgrader og kommentarer i rapporten er gitt etter tilstand på befaringsdagen. Målinger og fuktmåling ol, er de faktiske forholdene som ble avdekt på befaringsdagen. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av boligens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann forutsetter at bygningene på eiendommen er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest, slik som objektet fremstår på befaring. Selger av eiendommen skal lese gjennom dokumentet og gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører - 2 — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje. > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Annet rom med sluk > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Annet rom med sluk > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Annet rom med sluk > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje. > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje. > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Boligen overflater og innredninger er med lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen preges av etterslep på vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Tidligere bod i underetasje er kledd med keramiske fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Nye rør er montert.
2004	Modernisering	Bad i hovedetasje er oppusset. Ny pappsingel utvendig på tak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er kledd med pappshingel. Undertak er kledd med sponplater.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

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

Avvik: Utvendig taktekke var snødekt. Forventet levetid på pappshingel og undertak med sponplater ligger på mellom 25 - 30år. Opplysninger om alder på taktekke er fra egenerklæringsskjema, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon.

Avvik: Flere spiker fra taktekke er kommet gjennom undertaket(vises på kaldtloft). Årsak: Feil pappspiker er benyttet ved bytte av utvendig taktekke årstall 2004.

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

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

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i plast. Pipebeslag, luftehatt og takstige i metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Avvik: Noen taknedløp er løsnet fra takrenna og flere nedløp er ikke tilkoblet rør i bakken. Takrennesystem i plast har en forventet levetid fra 20 - 30år.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak: For å lukke avviket må det monteres nye renner og nedløp. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Avvik: Trekledninger på yttervegger er inntørket, skjolder og med avflassing av maling. Årsak: Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tiltak: Trekledninger som er med sprekker må skiftes og alle utvendige trekledninger må males for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler med kaldtloft som er kledd med undertak av sponplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Gjennomføringer i takkonstruksjon(pipe og luftehatt) ble ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst.

Avvik: Spiker fra utvendig taktekke er kommet gjennom troplater på kaldtloft(se bilder) Årsak:

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

Konsekvens: Manglende beslag fra gjennomføringer i undertaket kan føre til lekasje gjennom konstruksjon. Det er sannsynlig at vann eller fukt kan trenge gjennom spikerhull(gjennomgående spiker gjennom sløyfe) ved store nedbørsmengder.





TG 2 Vinduer

Vindu med 2 og 3-lags glass med malte trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvik: Sprekk i glass på vindu i hovedetasje mot veranda. Noen vindu er med punkterte glass. Årsak: Sprekk er støt skade på glass.

Årsak til punktert glass er eller betyr at det er brist i tettingen mellom innerkarm og vindusramme, slik at luften mellom vindusflatene siver ut. Varm luft lekker ut i spalten mellom glassene, og dermed dannes det kondens på innsiden av det ytterste glasset.

Vindu med trekarmer har en forventet levetid fra 20 - 40år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Teak hovedinngangsdør og teak inngangsdør med trekarmer. Uisolert dør med trekarmer til bod i front. Balkongdører er med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avvik: Noen dører er med tregheter. Årsak: Slitasje og manglende vedlikehold. Avvik: Beslag utvendig i underkant av dører mangler. Årsak: Det skal være montert beslag i underkant av dører for å beskytte dør og terskel for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra stue i hovedetasje er bygd opp med dekke i betong som er kledd med plastfliser. Rekkverk i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Avvik: Dekke i betong er uten tettesjikt ned mot boder i underetasje. Rekkverket er med råte og slitasje. Rekkverket ble målt til en høude på ca. 90cm fra dekke. Rekkverk er med råte er med for stor åpning mellom rekkverksbord. Vinkel beslag mot yttervegg, mangler.

Årsak: Tettesjikt på dekke i betong er ikke montert(kledd med løse plastfliser). Rekkverket er med råte og slitasje er på grunn av manglende vedlikehold. Rekkverk på veranda, balkonger og terrasser som ligger med mer en 0,5m over bakkenivå skal være med en høyde på 1.0m fra dekke. Åpning eller avstand mellom rekkverksbord skal ikke overstige mer en maks 10cm.

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

Tiltak: Tekking må legges på dekke i betong. Råteskadede konstruksjoner og rekkverk må skiftes ut. Høyde på rekkverket må endres for å tilfredsstiller dagens krav. Vinkel beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda fra et soverom i hovedetasje er bygd opp med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Dekke på veranda var snødekt og ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Avvik: Rekkverket ble målt til en høyde på ca. 90cm fra dekke. Rekkverk og håndlist er med råte. Vinkel beslag fra veranda dekke og under trekledninger på yttervegger, mangler.

Årsak: Rekkverket er med råte og slitasje er på grunn av manglende vedlikehold. Rekkverk på veranda, balkonger og terrasser som ligger med mer en 0,5m over bakkenivå skal være med en høyde på 1.0m fra dekke.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak: Terrassebord på veranda bør skiftes. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Kontrollere terrassebord for skade og råte. Vinkel beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Hovedetasje er kledd med laminat og sponplater på gulv. Vegger er kledd med malte plater, malt vinyltapet og strietapet. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avvik: Fuktmerker på nedre del av vegg tapet i gang. Årsak: Ukjent. Avvik: Skjøter mellom laminat er med sprekker. Årsak: Ikke fagmessig montert.

Avvik: Fukt svellinger/råte på takplater ved siden av pipe i stue. Årsak: Fuktgjennom gang fra pipe eller luftehatt på kaldtloft.

Avvik: Knirk på gulv i noen rom. Årsak: Kan for eksempel være bevegelse mellom sponplater på gulv, løse spikre eller skruer, ujevnt underlag, manglende avstand til vegg eller slitasje.

Overflate r som er med fuktsvellinger og laminat på gulv må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Overflater - 2

Underetasje er kledd med vinyl, malt betong, ubehandlet betong, vinyl, keramiske fliser og laminat på gulv. Vegger er kledd med trepanel, malt vinyltapet, murpusset betong og ubehandlet sponpater. Tak er kledd med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avvik: Noen rom er ikke ferdigstilt på overflater og mot dører. Overflater i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak: Stort sett alle rom i underetasje må påregnes renovert og oppgradert. Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje er med gulv i betong.

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

Tilstandsrapport

Avvik: I noen rom ble det målt skjevheter på mellom 10 - 20mm i en lengde på ca. 2,0m på gulv. Årsak: Ikke fagmessig utførelse når boligen var bygd.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Leier du ut en bolig eller en utleiedel, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern tilbyr måling av radon. Kravet til maksimal radonkonsentrasjon gjelder årsgjennomsnittet, målt i samsvar med måleprosedyrer fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er murpusset og malt. Pipa er tilkoblet en vedovn i underetasjens gang med keramiske fliser på gulv.

Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 10.01.2017. Feiing av skorstein er utført 17.10.2022. Det ble av Harstad Kommune ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er påvist andre avvik:

Avvik: På pipa i hovedetasje ble det observert sprekker i murpuss. Noen fliser på gulv under vedovn er løs. Avstand fra sotluke til teppe på gulv er ikke brannsikret.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluka. Det må foretas lokal utbedring på sprekker som ble observert på pipa i hovedetasje. Løse fliser på gulv under vedovn må limes fast til gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent 12,7 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking i rom som ligger under og mot terreng er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger, da det kun ble utført en hulltakning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Avvik: Det ble observert saltutslag i boder som er med vegger og gulv i betong. Årsak: Sviktende drenering mot utvendig mot grunnmur.

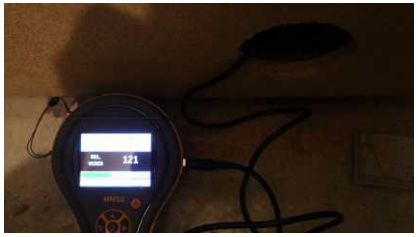
Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak: Det anbefales at alt treverk som ligger mot terreng i kjeller fjernes og at vegger har mest mulig åpne konstruksjoner og med god utlufting. Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakkert trapp med rekkverk i tre som er kledd med teppe i trinn. Rekkverk i tre på en side.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tiltak: Åpning mellom rekkverk og opptrinn er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Slette finerte dører med trekarmer.

TG 3 Innvendige dører - 2

Slette finerte dører fra bod til bod to i underetasje med trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Dør fra gang til bod er ikke ferdigstilt innvendig med utforinger og lister. Dør til bod to er med skade på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Ferdigstille utforinger og lister på en dør. Skifte dørblad som er skadet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Andre innvendige forhold

Boder er med murpusset betong på gulv. Vegger og tak er i betong som er murpusset og tak er dels malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik: Det ble observert saltutslag på nedre del vegger og dels på gulv. Årsak: Sviktende drenering mot utvendig mot grunnmur er mest sannsynlig årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Skifte drenering utvendig på yttervegger som ligger mot boder. Oppgradere innvendige overflater i boder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport





VÅTROM

HOVEDETASJE. > BAD

Generell

Bad i hovedetasje er kledd med keramiske fliser og er med varmekabler i gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i tak og til-luft til rommet med flat terskel under dør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





HOVEDETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er kledd med keramiske fliser og er med varmekabler i gulv. Fall mot sluk på gulv ble målt til 1,0cm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Avvik: Trapping/høydeforskjell mellom noen fliser på gulv. Det ble målt 1,0cm fall mot sluk.

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

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

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

Tiltak: Fliser på guv som er med trapping/høydeforskjell og bom må skiftes. Fall mot og rundt sluk må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Smøremembran under fliser på gulv er med ukjent utførelse.

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

Årsak: Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt og sluk. Årsak: Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år. Sluk har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, veggskap, toalett og dusjkabinett med gulvkar.

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i tak og til-luft med flat terskel under dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering. TG:2 er satt på grunnlag av manglende mekanisk avtrekk og til-luft til rommet.

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

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

Tiltak: Montere ei elektrisk baderomsvifte i tak eller i yttervegg. Konsekvens: Tilføre ren og frisk luft, samt fjerne fukt og lukt. Skifte takplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 10,70 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

Årstall: 2025

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







UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasje er med malt betong på gulv. Malte plater og murpusset malt betong på vegger. Malte plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask i metall på vegg, varmvannsbereder, åpent rørsystem med sluk i plast. Ventilert via ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Våtrommets overflater, sluk og rørsystem er fra før innføring av TEK97 og må påregnes totalrenovert.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

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

Våtrommets overflater har oppnådd lang mer en halve sin teoretiske forventede levetid.

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

Tiltak: Gulv og vegger må påregnes oppgradert, slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rørsystem fra byggeår må påregnes skiftet. Alle våtrom skal være med tilstrekkelig ventilering/inn og utluft å helst elektrisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble foretatt innvendig i trevegg fra ei utsparing innvendig i rommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket på 13,3 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikator på nedre del av vegger innvendig i rommet. Ingen fuktutslag på fuktindikator.





UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Annet rom(bod på tegninger) med sluk i underetasje er kledd med keramiske fliser og med varmekabler i gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin og krane på vegg. Sluk i plast. Ventil i vegg med naturlig avtrekk. Rommet er med utgang via ei balkongdør til terreng.

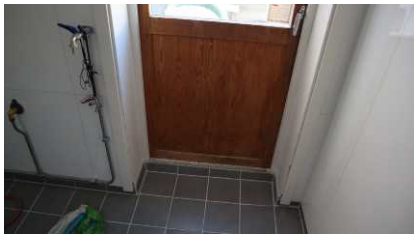
Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport





UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Lister på balkongdør er ikke utført fagmessig. Årsak: Det er glipper mellom lister og utforinger på balkongdør.

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

Tiltak: Lister og utforinger på balkongdør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er med varmekabler som er kledd med keramiske fliser. Fall mot og rundt sluk ble målt til 6,0cm.

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

Avvik: Det ble målt 6,0cm fall mot sluk på gulv. Årsak: det er etablert for mye fall på gulv.

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

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

Det må det i tillegg være fall på minimum 1:50(16mm) fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avvik: Om fall skal tilfredsstille dagens krav, må det foretas utbedringer fallforhold på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Smøremembran er smurt over klemring i sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Avvik: Smøremembran er ikke utført fagmessig rundt og under klemring i sluk og membran i sluk er sprukket. Årsak: Klemring er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpent rørsystem og med røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik: Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven stiller krav til utskiftbarhet og lekkasjesikkerhet for sanitæranlegg. Årsak: I praksis har dette ført til at rør-i-rør-systemet nå har blitt standard.

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

Tiltak: Som hovedregel skal de gamle rørene skiftes med rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Ventilasjon

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

Ventilert via ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Avvik: Rommet er kun med naturlig avtrekk. Årsak: Alle våtrom skal i henhold til dagens krav være med mekanisk avtrekk og til-lufts ventilering.

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

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte og til-luft til rommet må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE. > ANNET ROM MED SLUK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble ikke utført, da vegger mot våtrommet er i betong eller med lettblokker.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Ved overflatesøk med fuktmåler på nedre del av vegger innvendig i rommet, ble det ikke avdekt fuktforskjeller på fuktindikator.

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad i underetasje er kledd med vinyl på gulv, Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, toalett og dusjkabinett. Ventil i vegg(defekt lokk) og ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk. Flat terskel under dør.





UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Avvik: Noen tapetskjøter på vegger er utett. Årsak: Slitasje og ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tiltak: Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av lekkasjevann og kondens.

Tiltak: For å lukke avviket må det monteres godkjent membranskjikt på vegger som er egnet på våtrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl og varmekabler på gulv. Det ble målt 3,50cm fall mot sluk på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik: Vinyl på gulv er over 25 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Tiltak: Vinyl på gulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med vinylbelegg under klemring i sluk.

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

Avvik: Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år. Sluk har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Årsak: Forventet levetid på tettesjikt/vinyl på gulv er oppbrukt og mer en halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må også membransjiktet skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE. > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, veggskap, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Avvik: Kondens(dugg) på baksiden av toalett sisterna oppstår når inneluft med høyt fuktinnhold kjøles ned i kontakt med kaldere flater. Særlig utsatt er kjølige yttervegger, først og fremst bak møbler og bilder. Kondens på slike steder kan være et problem fordi det eksempelvis gir gode vekstvilkår for muggsopp.

Avvik: Sprekker i servant. Årsak: Krakelering/sprekker av glasuren eller keramikk skyldes aldring og spenninger i materialet. Avvik: Skade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Avvik: Innredningen og servant må påregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000





UNDERETASJE. > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i vegg(lokk er defekt) med naturlig avtrekk og ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avvik: Det ble avdekt begrenset lufttilførsel gjennom ventil i tak. Lokk på ventil i vegg er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte og til-luft til rommet må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





UNDERETASJE. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport





KJØKKEN

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er kledd med laminat på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og brystningspanel. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med nedfelt servant i metall. Ventilert via ventilator over komfyr med rørkanal til kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avvik: Innredningen er slitt og med en del bruksmerker og skjeve skapfronter. Laminat på gulv er med glipper mellom skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak: Innredningen må påregnes skiftet. Glipper mellom skjøter på laminat som er på gulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator under veggskap over komfyr.

Vurdering av avvik:

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avvik: Ventilator er med begrenset effekt. Årsak: Om det ikke er luftstrøm ut, så er det muligens en tilstopping eller tett filter i ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Tiltak: Montere ny ventilator komfyr og rørkanal. Konsekvens: Manglede ventilering på kjøkken fører til dårlig inneklima og unødvendig fukt i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger som var synlig er i metall og kobber-rør. TG er kun satt på grunnlag av synlige deler.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

Årsak: Rørsystem i plast har en teknisk levetid fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i noen rom med hoveddel på kaldloft. Naturlig avtrekk i resterende rom.

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

Avvik: Et ventilasjonsrør er ikke tilkoblet på kaldtloft(se bilde)

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tiltak: Kontrollere tilstand og alder på ventilasjon og kontrollere ventilasjonsrør på kaldtloft som ikke er påkoblet.

Konsekvens: Boliger skal i dag ha ventilasjon tilpasset det enkelte roms funksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson



TG 1 Varmtvannstank

Varmvannsbereder er montert på vaskerommet i underetasje.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer og tre skrusikringer i skap. AMS måler er montert.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

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.
   1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

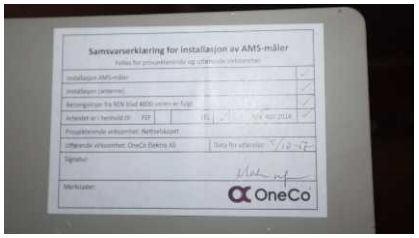
Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast mot grunnmur. Synlige nedløp fra tak er ikke koblet til rør i bakken. Drenering er å lede bort vann eller annen væske ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40år vil dermed drens-svikt kunne være forventbart. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner i underetasje på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dersom mot grunnmurer er 43.år år og dermed vil drens svikt kunne være forventbart. For å lukke avviket må drenering mot grunnmur skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i forskalt betong og lettblokker som er grovpusset utvendig.

TG 2 Forstøtningsmurer

På fremside er tomta er avgrenset med en støttemur i forskalt betong og et gjerde i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Avvik: Det ble observert sprekker i støttemuren. Gjerde i tre er med skader og råte.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er behov for utbedringstiltak på støttemur og gjerde som er i tre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningens grunnmur, stedvise plasser. Årsak: Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra boligens grunnmurer. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Tiltak: Det bør foretas terreng justeringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er opparbeidet med plen, noen busker og er med gruset innkjørsel og parkering. Eiendommen er avgrenset med en støttemur i betong med et eldre gjerde tre mot offentlig vei.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

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

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 5 100 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vangen 22 ,9415 HARSTAD 203 m²	1981	4 sov	09-08-2022	5 400 000	**5 650 000**		5 650 000	**27 833**
2	Røsslyngveien 15A ,9414 HARSTAD 142 m²	1975	4 sov	20-06-2023	3 950 000	**3 700 000**		3 700 000	**26 056**
3	Vangen 18E ,9415 HARSTAD 162 m²	1981	3 sov	24-05-2023	3 800 000	**4 150 000**		4 150 000	**25 617**
4	Røsslyngveien 3B ,9414 HARSTAD 163 m²	1975	3 sov	03-10-2024	3 900 000	**4 175 000**		4 175 000	**25 613**
5	Ruggevikveien 12 ,9415 HARSTAD 136 m²	1982	3 sov	02-10-2023	3 450 000	**3 250 000**		3 250 000	**23 897**
6	Rødsand 9 ,9415 HARSTAD 184 m²	1970	3 sov	29-07-2024	3 950 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 380**
7	Dvergfuruveien 21 ,9414 HARSTAD 180 m²	1977	3 sov	22-01-2025	2 900 000	**3 500 000**		3 500 000	**19 444**
8	Breivikeng 30 ,9415 HARSTAD 170 m²	1969	4 sov	07-09-2024	3 150 000	**3 150 000**		3 150 000	**18 529**

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.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt pr år.	Kr.		22 164
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Verandaer.	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 970 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Elektriske installasjoner.	Kr.		10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 900 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

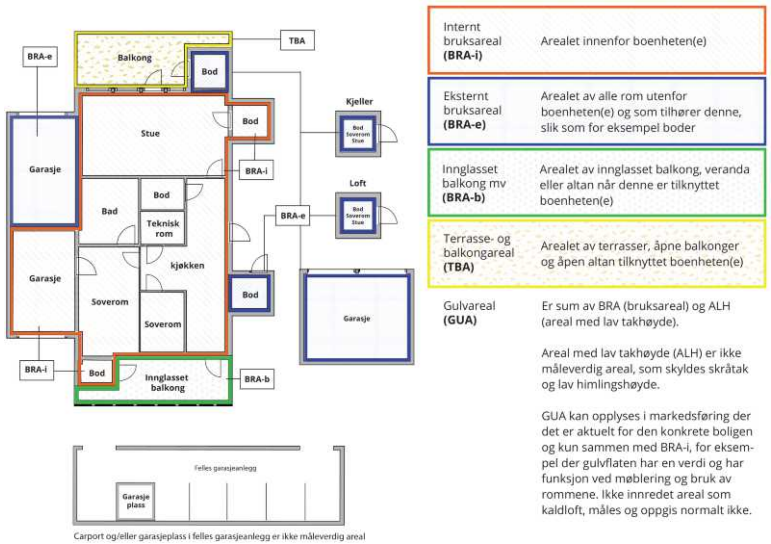
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje.	83			83	
Underetasje.	102			102	
SUM	**185**				
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er på to etasjer med inngang fra bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra underetasje til hovedetasje. Utgang fra stue til veranda mot sør og utgang fra et soverom i hovedetasje til veranda i front av boligen. Utgang fra bod i underetasje til bakkenivå og utgang fra rom med sluk(tidligere bod) i underetasje til bakkenivå.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg under veranda i hovedetasje med to boder som ikke er på oversendte tegninger fra Kommunen. Hobbyrommet i underetasje er nå definert av Takstmann som et soverom. Tidligere bod i underetasje er renovert og oppgradert, samt bruks endret til rom med sluk, årstall 2022. Tilbygg og bruksendring av rom krever søknad til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring mangler er dette en mangel. Boligen brukes da i strid med gjeldende regler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm en forsikringssak og vannlekkasje er bod i underetasje renovert og oppgradert årstall 2022. Nye rør er montert utenpå vegger innvendig i rommet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

Sammenbygd garasje er med innkjøring fra parkering på tomta.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	152	33
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig	Boder i underetasje er areal målt som sekundære rom. Tidligere bod i underetasje med utgang til bakkenivå er nå definert og areal målt som primær rom.
Garasje	Sammenbygd garasje er areal målt som sekundær rom.

Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Linda M Waage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	611		0	870.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vangen 18 B

Hjemmelshaver

Waage Gunn Kari Halsebø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Breivika/Holtet i et område som består av eneboliger. Fra boligens hovedetasje er det meget god utsikt og området er med bra solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 8,0km, Bunnpris i Breivika ca. 1,20km, Kiwi i Medkila ca. 2,70km, Amfi Kanebogen senter ca. 5,10km, Kila skole ca. 2,80km, Medkila skole i ca. 3,40km, Kanebogen skole ca. 5,20km, UiT - Norges arktiske universitet i Harstad ca. 8,60km, Harstad Kulturhus ca. 8,70km, flere barnehager innenfor mindre en ca. 3,0km og offentlig transport ca. 100m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veieller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, noen buskvekster, gruset innkjørsel og parkering. Eiendommen er dels avgrenset med en støttemur i betong med et eldre gjerde tre mot offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Garasje er sammenbygd med nabo garasjen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Sammenbygd garasje.

Byggeår **Kommentar**
1983

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Sammenbygd garasje er med gulv i betong. Vegger er med lettblokker og uisolerte yttervegger i tre, som er kledd med malte trekledninger. Det ble observer noen sprekker i grunnmur og utvendige trekledninger er med noen sprekker og inntørket på overflate. Saltak med takbjelker i tre(virker under dimensjonert) som utvendig er kledd med takplater i metall og takrennesystem i plast. Ingen undertak er montert. Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Garasjeport i tre som er malt(skade i underkant). Utvendige overflater var dekt av snø. Kontroll ble derfor begrenset.

Tiltak: Utvendige trekledninger må påregnes overflatebehandlet. Garasjeport må påregnes skiftet på sikt. Sprekker i grunnmur må forsterkes. Undertak bør monteres. Taktekke og utvendige overflater som var dekt av snø må kontrolleres for tilstand når det er snøfritt. Innvendige overflater må kontrolleres nærmere når garasjen er tømt for lagrende gjenstander.

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



Vangen 18 B, 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 611
5503 HARSTAD

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.02.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

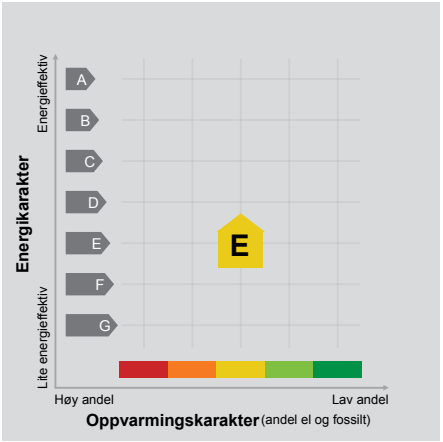
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Vangen 18B
Postnummer	9415
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	611
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12475640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80479
Dato	16.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

bankID SIGNERT 10.02.2025 Waage, Kristian

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	Kristian Waage

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vangen 18B
9415 Harstad

5503-50/611/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Rør i yttervegg frøys i 2022. Forsikringssak. Rom ble totalrenovert av Rognerud Bygg AS

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rognerud Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak Ble lagt fliser på gulv, våtromsplater på vegg og nye rør ble lagt utpå vegg inne i våtrommet.

---

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: Thesen Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Thesen Rør As gjorde alt av rørlegger arbeid når bad i 2.etasje ble pusset opp.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad ble gjort privat.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Feier tråkket en brest i taket.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak ved pipen.

---

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?:** 2004

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak i 2004. Ny pappsingel. Vet ikke om det er gjort av faglært eller ikke.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak i 2004. Ny pappsingel. Vet ikke om det er gjort av faglært eller ikke.

---

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**

Sprekk i vindu i 2 etasje mot veranda.
Tror 2 vindu i stue/kjøkken er pungtert.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var tilfelle av maur på vaskerom i 1 etasje en sommer for noen år siden. Har ikke sett noen maur etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: La ut maurfeller/maur middel og har ikke hatt maur etter dette.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

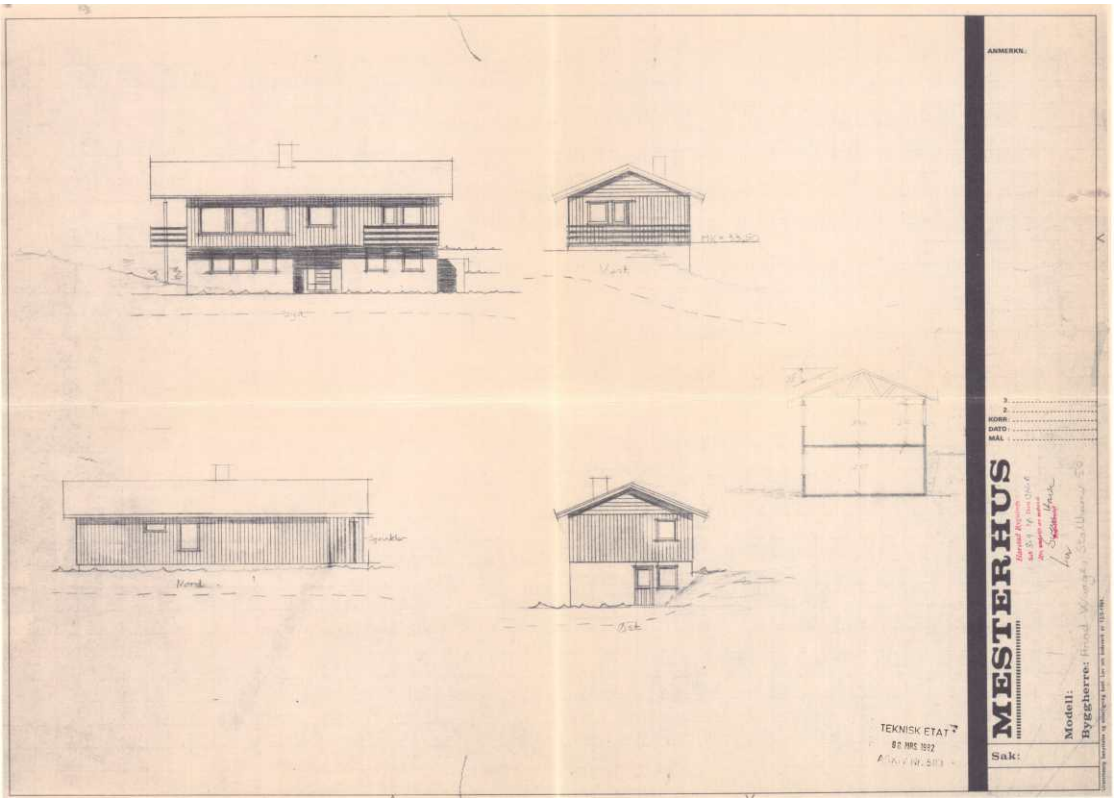
Bolig selges med boligselgerforsikring

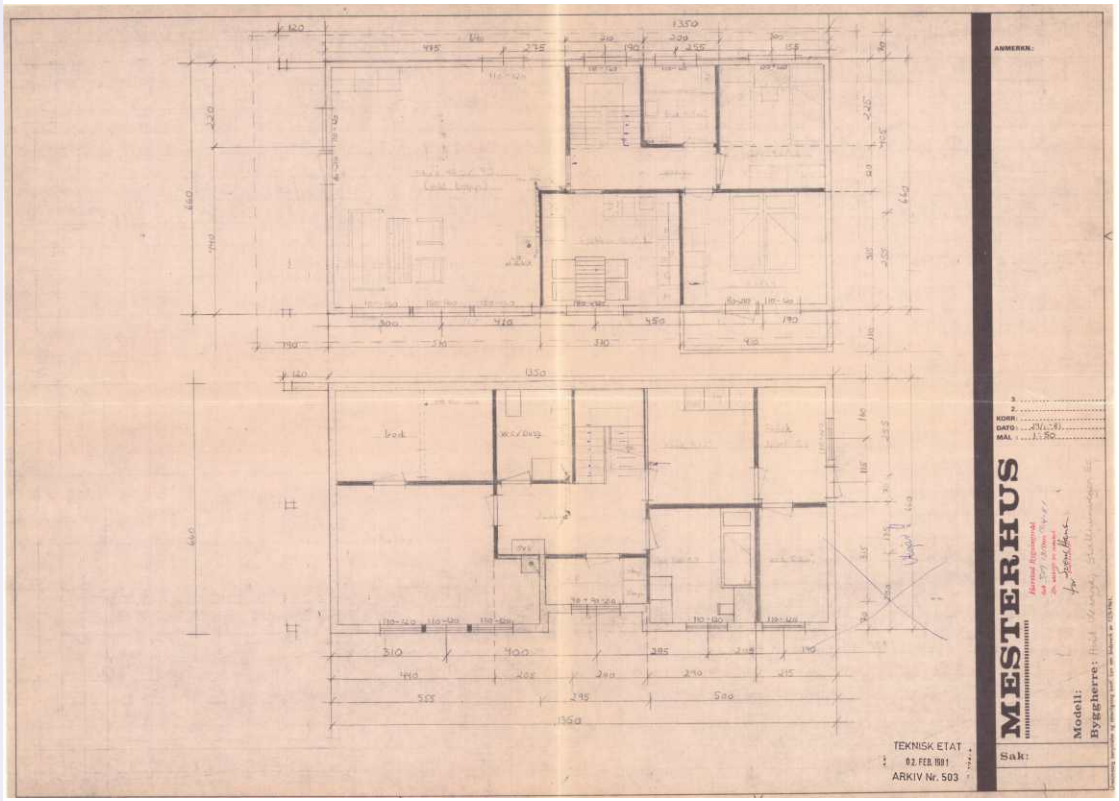
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

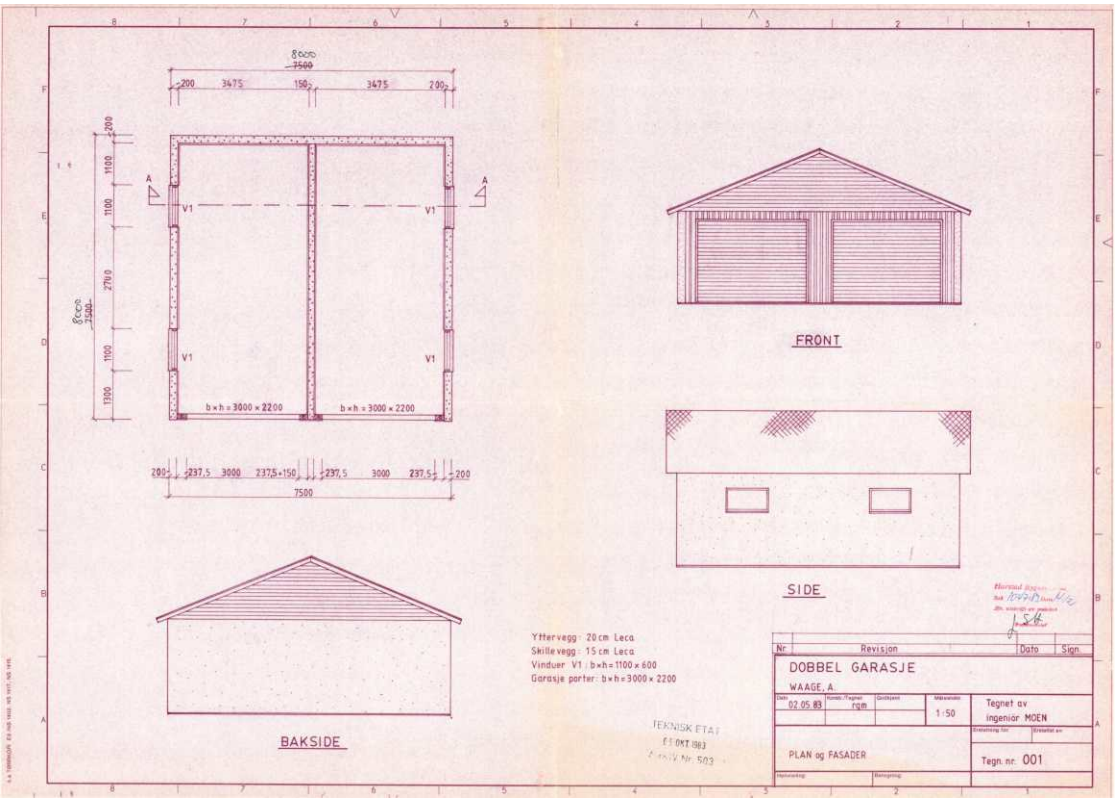
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.


ANMERKN.
MESTERHUS
Modell:
Byggherre:
Sak:
TEKNISK ETAT
ARKIV Nr. 503


ANMERKN.
MESTERHUS
Modell:
Byggherre:
Sak:
TEKNISK ETAT
02. FEB. 1981
ARKIV Nr. 503



Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vangen 18 B				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	29.1.81	dato 13.4.81 sak 309/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arvid Waage	Stalheimvegen 50, 9400 Harstad	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Harstad A/ L	Postboks 351 , 9400 Harstad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Lauritsen	" "	"

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

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

HØR.

Grunnmur må pusses utvendig.

Terrenget rundt huset må planeres/oppfylles i.h.t. de byggeanmeldte terrengprofiler.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 26.2.82.

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 611	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Vangen 18 B, gatenr 1285 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	205	Breivik
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.07.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	870,9 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/611	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/611	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/611	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.07.1981	Avgiver	5503/50/17	-872,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/50/611	872,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vangen 18 B	Bolig	160,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12475640			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		78,0		78,0			
H01	1	82,0		82,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

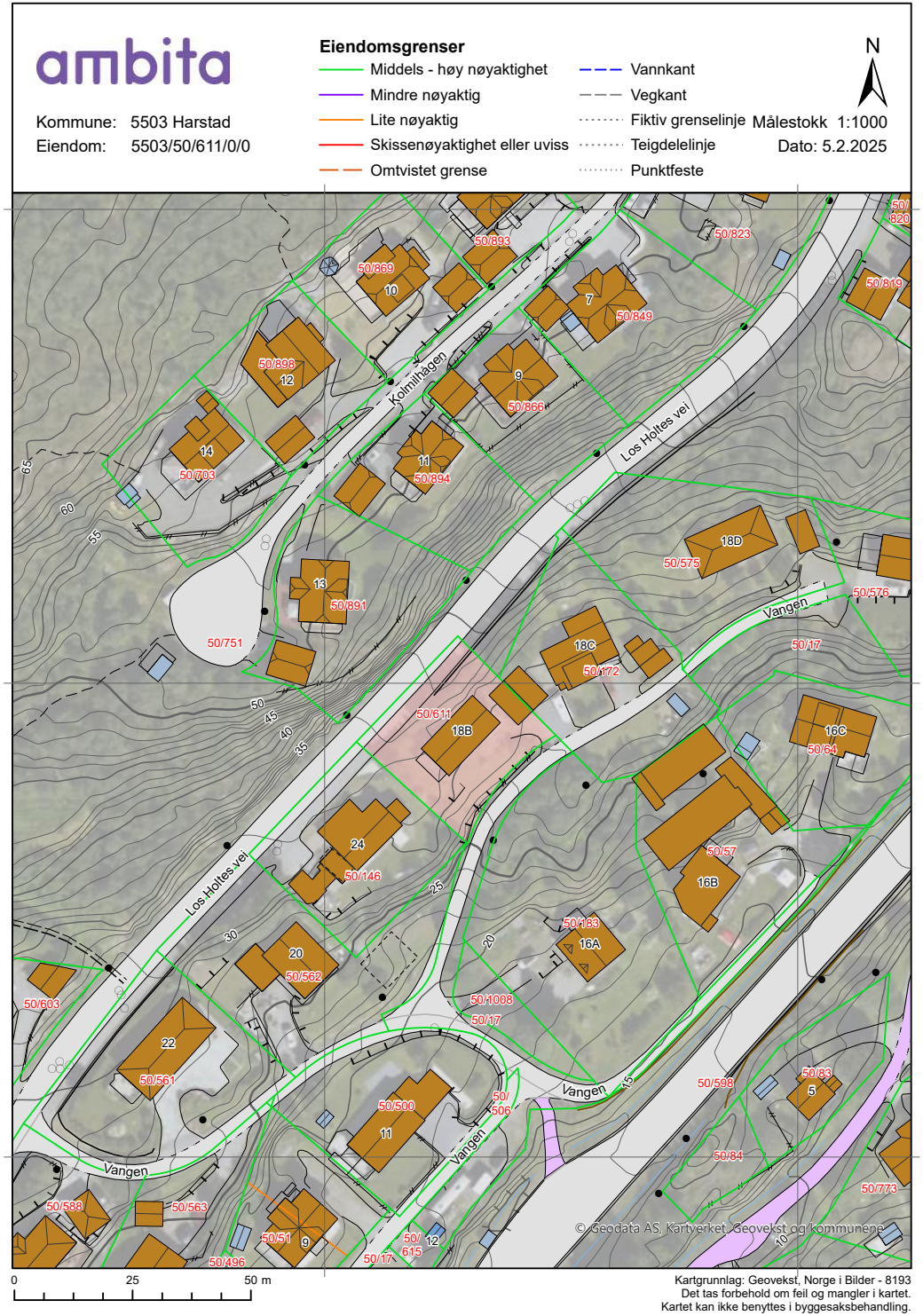
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190426610			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0	29,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

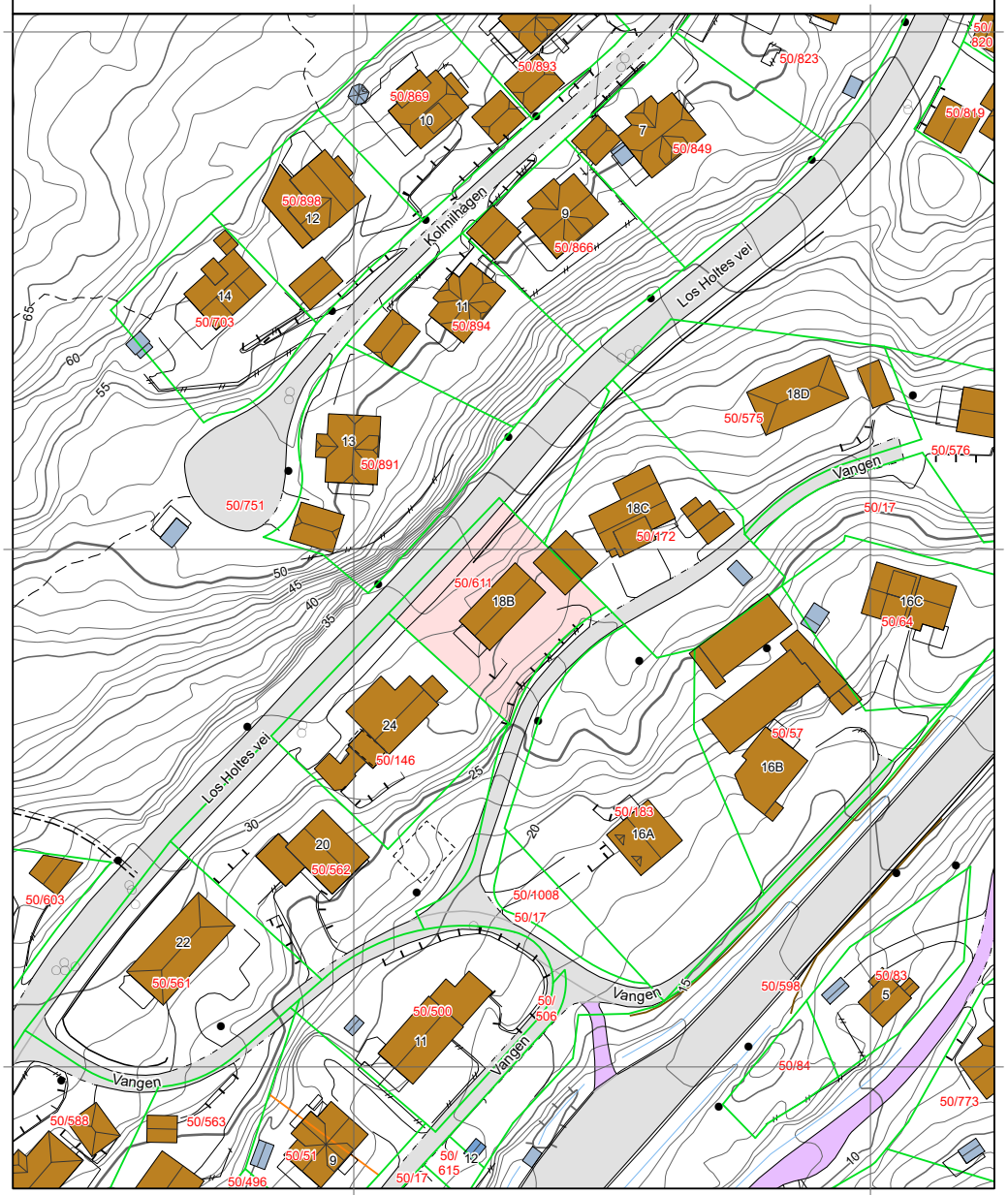
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/611/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

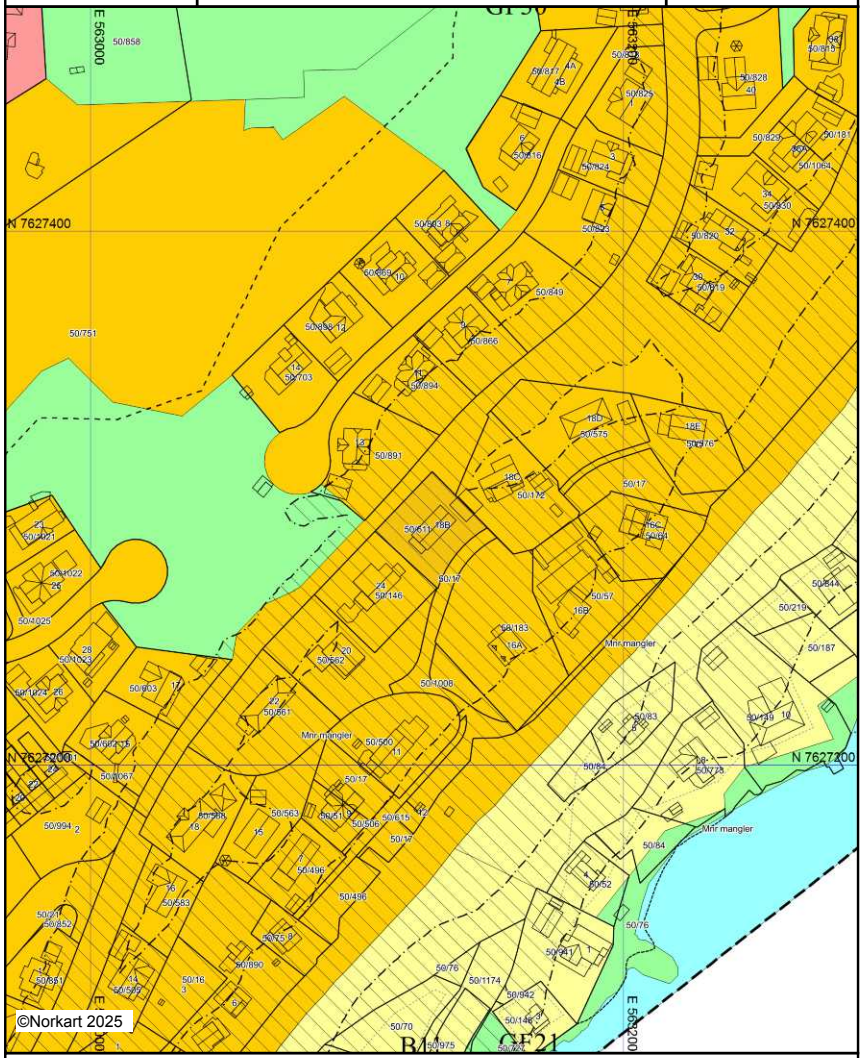
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/611
Adresse: Vangen 18B
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

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

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

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

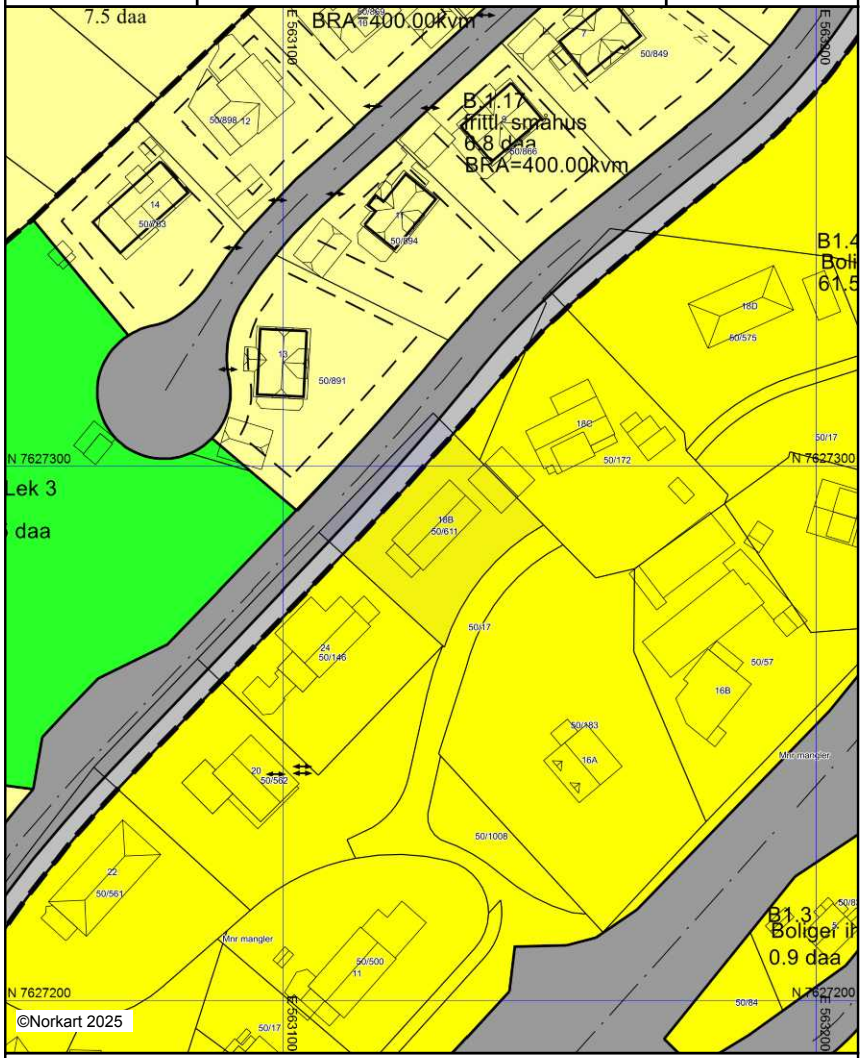
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/611
Adresse: Vangen 18B
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

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

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

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Reguleringsplan for Breivikhaugen, området Breivik-Medkila
Plannr: 418
Vedtatt: 23.02.06
Revidert 05.10.2009 iht. vedtak del.sak 09/473

A) Etablering av nye eiendommer, delinger og sammenføyninger, kan skje iht vedtatt plan. Gjelder for byggeområder der det ikke er krav om bebyggelsesplan.

B) Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner for delområdene kan det foretas mindre justeringer av formålsgrensene for boligområdene.

C) Det tillates oppført nettstasjoner i områdene B1, B3, B17, FR4, Fr5 og SpFrl4.

D) Det skal utarbeides helhetlige planløsninger for vann- og avløp og eventuelt andre tekniske anlegg for hvert byggeområde i henhold til vedtatt utbyggingsstrategi i kommunestyresak 84/2004.

4. FRIOMRÅDER

a) Friområde, signaturen Fr6. Området kan benyttes til parkeringsplass.
b) Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen og skal være offentlig tilgjengelig.
   Regulert turløype/skiløype og friområdet FrLek2 skal opparbeides samtidig med tekniske anlegg etter paragraf 67 mv, jfr pbl paragraf 26. Det tillates ikke ridning eller sykling på regulert turløype/skiløype.
c) I forbindelse med opparbeidelse av lysløypetraseen skal kostnader til utstyr og arbeid med flytting av eksisterende utmarksgjerde, som berøres av lysløypetraseen, dekkes av utbygger.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel, signaturen FA med alle undernummer.
Felles avkjørsel skal gjelde for de eiendommer som på plankartet er anvist med atkomstpiler. Eiendommene skal ha like store andeler hver.

7.2 Felles parkering, signaturen FP skal gjelde for eiendommene 50/607, 50/621, 50/632, 50/649, 50/650, 50/651, 50/652, 50/653, 50/654, 50/655, 50/656, 50/657, 50/658, 50/682, 50/752 og 50/759.

7.3 Felles lekeplass, signaturen FL1 og FL2.

a) Felles lekeplass FL1 skal gjelde for eiendommene 50/607, 50/621, 50/632, 50/649, 50/650, 50/651, 50/652, 50/653, 50/654, 50/655, 50/656, 50/657, 50/658, 50/682, 50/752 og 50/759.

b) Felles lekeplass FL2 skal gjelde for boligtomtene tilhørende området B.1.2

7.3. Felles areal, FAr, gjelder for boligområdet B2.

8. FRILUFTSOMRÅDER

a) I friluftsområde "SpFrl 1" tillates det oppført pumpestasjon med utvendige mål 2,5x3,1m og høyde 3m.

VANGEN 18B

Nabolaget Breivik - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vangen	Linje 11, 250	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**34 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.)	**5 min**
419 elever, 29 klasser	2.8 km
Medkila skole (1-7 kl.)	**5 min**
190 elever, 12 klasser	3.4 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**7 min**
261 elever, 16 klasser	5.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**8 min**
600 elever, 40 klasser	5.7 km
Heggen videregående skole	**11 min**
480 elever, 18 klasser	7.6 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

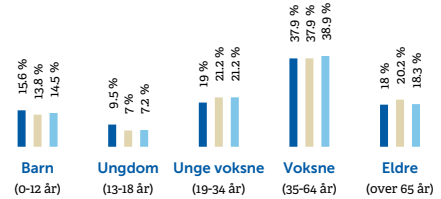
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Holtet barnehage (1-5 år)	**8 min**
69 barn	0.6 km
Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ...	**8 min**
27 barn	0.6 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ...	**23 min**
39 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Breivika	**8 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Kilamyra	**21 min**
PostNord	1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

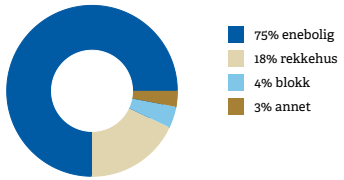
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Breivika nærmiljøanlegg ballbinge	**7 min**
Ballspill, fotball	0.6 km
Ruggevika nærmiljøanlegg	**16 min**
Ballspill	1.2 km
Feel24 Medkila	**26 min**
InterPadel Harstad	**8 min**

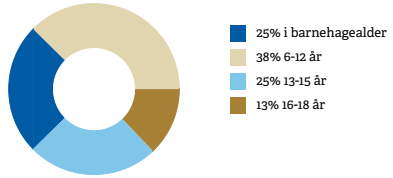
BOLIGMASSE



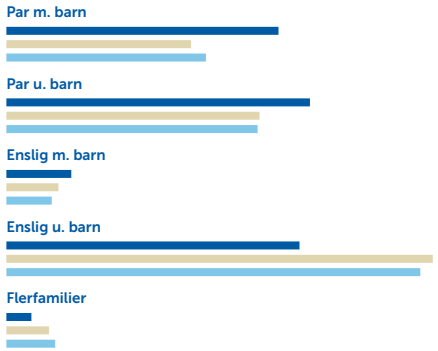
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**7 min**
Apotek 1 Kanebogen	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



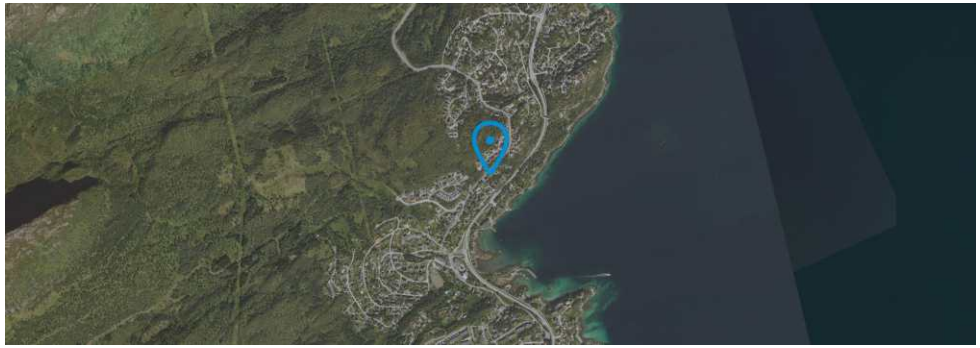
FAMILIESAMMENSETNING

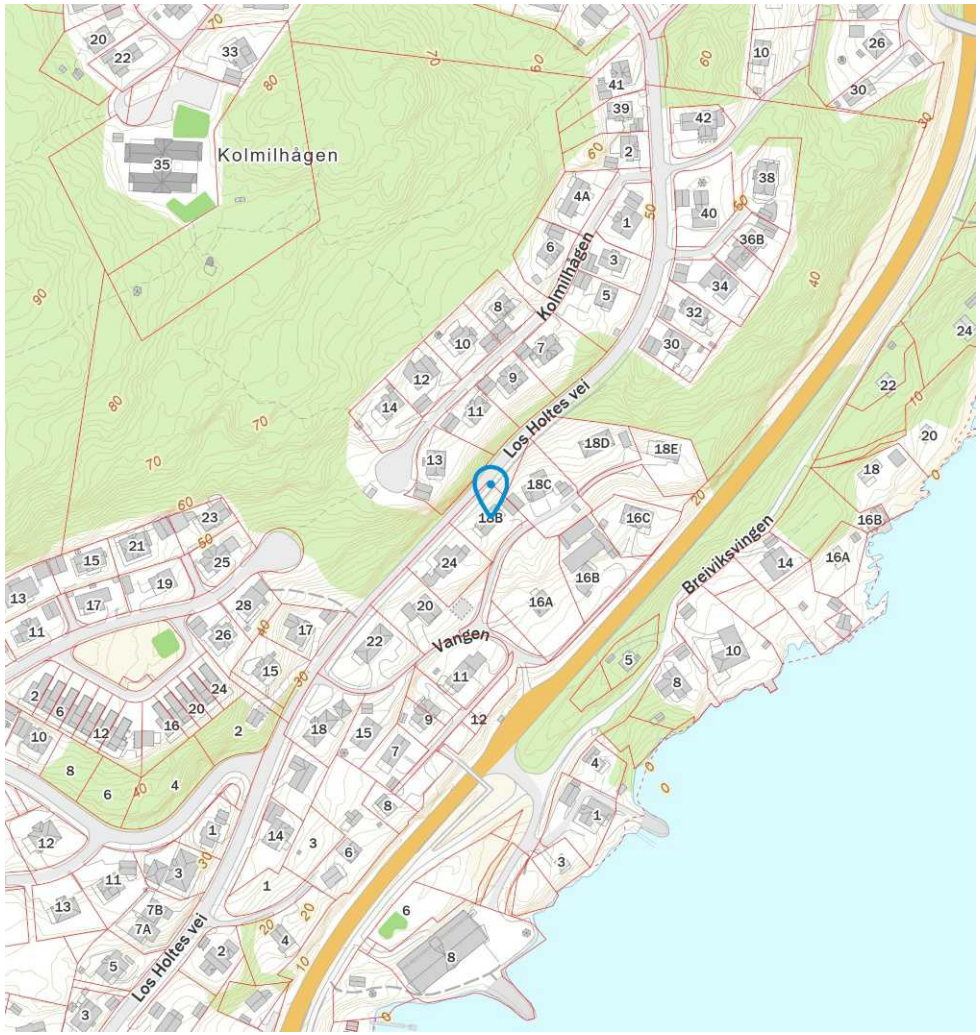


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

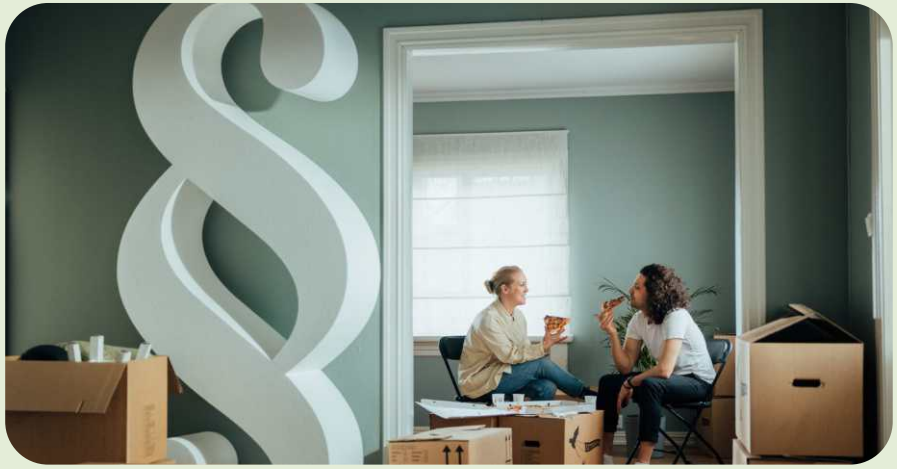
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

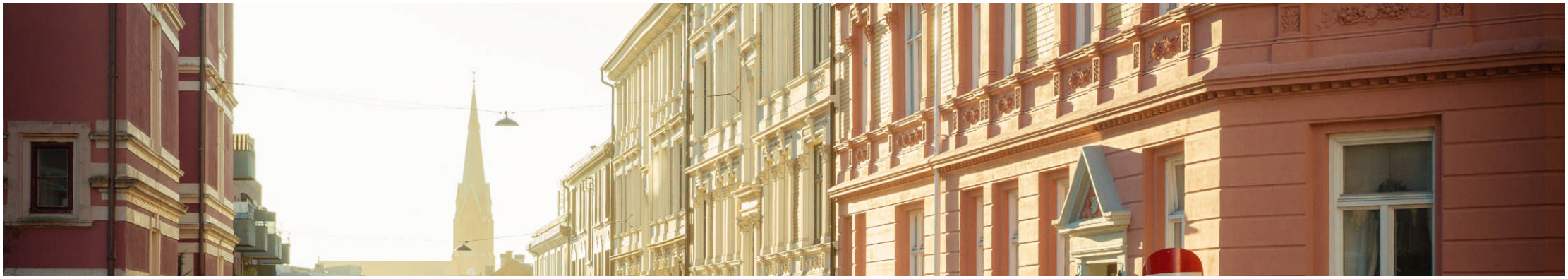
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240097 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Vangen 18 B, 9415 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 611, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 3240097
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no