

Velkommen til

Bergveien 15, 9408 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergveien 15
9408 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	146 / 131 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Bergveien 15! En enebolig med utsikt over Harstad, beliggende på en skrå eiertomt med stort potensial for den som vil skape sitt eget hjem.

Dette er en eiendom med en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde i Harstadbotn, anbefalt for familier og førstegangsetablerere. Boligen er fra 1959 og bærer preg av eldre standard og etterslep på vedlikehold, så her må modernisering og oppgraderinger påregnes for å realisere boligens fulle potensial. Fra stuen og kjøkkenet i første etasje er det fin utsikt mot sjøen og sentrumsområdet. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen og diverse beplantning. Området byr på gode turmuligheter i skog og mark, og det er kort vei til busstopp.

Kort fortalt:
- Enebolig over tre plan med moderniseringsbehov
- Skrånende eiertomt på 586,7 kvm
- Frittstående garasje med innlagt strøm og lagringsplass
- Innredet underetasje med egen inngang, kjøkken og bad fra byggeår. (ikke godkjent)

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bergveien 15, 9408 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 366, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 862 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 45 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 46 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 964,- pr. år 2026
Det er tolv 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: 131 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 146 m²
GUA: 142.00 m²
ALH: 11.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 34 m²,
1: 51 m²,
Underetasje: 46 m²

Garasje
Etasje: 15 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
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
Eiendommen har en frittstående garasje for biloppstilling og lagring, samt biloppstillingsplass foran garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 586 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 04.05.2026 av Harstad kommune.

Eiendommen ligger i skrått terreng og er opparbeidet med plen, beplantning og prydbusker. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass foran garasjen.

Eiendomsgrensene er basert på eldre oppmåling og kan ha unøyaktigheter. Det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering:
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Terrengforhold:
Tomten er en skrå tomt, opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Garasje ligger delvis utenfor eiendomsgensen og over på 57/309. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Byggeår
1959 ifølge takstmann/selger/kommunen. Garasje: 1961, tilbygg 1964. (Dette er ut i fra stemplede tegninger.)

Innhold
Eiendommen er en enebolig over tre plan, opprinnelig fra 1959. På eiendommen finnes også en frittstående garasje fra opplyst ca. 1961.

Hovedbygning:

1. etasje
BRA-i 51 m²: Vindfang, entré m/trapp, kjøkken, stue, bad og trapperom.

Loft
BRA-i 34 m²: Gang m/trapp og tre soverom.

Underetasje
BRA-i 46 m²: Gang m/trapp, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Garasje:

BRA-e 15 m²: Garasje.

Det er oppført terrasse/platting på bakkenivå samt veranda/balkong mot øst ut fra 1. etasje.

I tillegg er det registrert 11 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loft på grunn av lav takhøyde.

Underetasjen har varierende takhøyde, målt fra ca. 2,06 til 2,14 meter, som er lavere enn dagens standard for oppholdsrom.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra ca. 1956 (original bolig), 1961 (garasje) og 1964 (tilbygg). Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Underetasjen er i de opprinnelige tegningene godkjent med rom for tilleggsdel (vaskerom, bod m.m.), men er i dag innredet med soverom, kjøkken, kjellerstue, bad og gang (hoveddel).
- Taktypen på garasjen er endret fra saltak til pulttak.
I loftsetasjen er tidligere kott omgjort til soverom.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og fasade-/tak-endringer kan være søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1959 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Modulbasert innredning med profilerte fronter, bestående av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, micro og komfyr. Kjøkkenventilator over komfyr med avsug til fri luft.

Kjøkken underetasje:
Eldre modulbasert innredning med glatte fronter, bestående av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate i laminat med oppvaskbeslag i rustfritt stål. Ingen hvitevarer til stede. Kjøkkenrommet har ingen ventilering.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2016. Vegger med våtromsplater og malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser med varmekabler. Sluk plassert i dusjhjørnet, plastsluk. Ny membran og nytt røropplegg lagt i 2016. Toalett og servant montert på ny plass i 2016. Naturlig ventilasjon via veggventil.

Bad underetasje:
Badet er fra byggeår og har et omfattende oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i de fleste rom. Fliser på bad i 1. etasje.
Vegger: Malte bygningsplater, tapet, malt strie og platekledde vegger.
Himling: Malte plater og eldre himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et bjelkelag av tre. Gulv mot grunn er støpt på grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Pusset teglsteinspipe med feieluke i underetasjen. Det er installert vedfyringsovn i stuen i 1. etasje og i underetasjen.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp mellom hovedetasjene og en lakkert furutrapp til underetasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører består for det meste av malte fyllingsdører, samt dører fra byggeår.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er i hovedsak utført i kobber og jern fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.

Ventilasjon:
Generelt er det naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer. Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med avsug til fri luft. Kjøkkenet i underetasjen har ingen ventilering. Badet i 1. etasje har naturlig ventilasjon via veggventil.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra Høiax på ca. 200 liter med usikkert produksjonsår, plassert i bod i underetasjen. Hovedstoppekran er lokalisert i bod.

Elektrisk anlegg:
El fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 10 kurser. Hovedsikring på 50 amp. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til branntekniske forhold.

Lagring:
Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er plassert i bod i underetasjen. El fordelingsskap er plassert i kjeller. Eiendommen har en frittstående garasje/uthus fra 1961 i enkel trekonstruksjon, oppført på støpt betongsåle. Garasjen har saltak med metalltakplater og stående kledning. Garasjeporten er enkel med stålplater og vippeportbeslag. Innvendig er det synlig bindingsverk og trekledning på vegger, åpen takkonstruksjon med synlige sperrer og dragere, og betonggulv med sprekker og ujevnheter. Det er innlagt strøm. Garasjen brukes til biloppstilling og lagring, med hyller og oppheng for hageredskaper langs veggene.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Underetasje Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

- Underetasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det registreres omfattende malingsavflassing og slitasje på profilerte metallplater. Overflatebehandlingen er nedbrutt over store deler av takflaten, noe som gir økt risiko for korrosjon og videre nedbrytning.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Beslagløsningen i overgangen mellom tak og yttervegg på overbygg ved inngangsparti er ikke fagmessig utført,

med mangelfull avslutning og tetting mot vegg og økt risiko for vanninntrengning.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Kledningen er fra 1959 og har høy alder. Selv om det ikke er registrert vesentlige synlige skader på undersøkte områder, har kledningen passert normal forventet levetid. Det er økt risiko for skjulte svekkelser.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men forholdet bør følges opp.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrettbeslag mangler oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene mangler beslag i underkant.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Omfanget vurderes som moderat, og kjelleren var ellers tørr på befaringsdagen.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres fullt ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

- 1. etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: På bakgrunn av alder, slitasje og begrenset funksjonalitet er det avvik. Oppgradering og utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes. Hvitevarer mangler.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Radonmåling: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverk terrasse: Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Bad i 1. etasje ble oppgradert i 2016. Arbeidet inkluderte montering av toalett på ny plass, opphugget nytt sluk, etablering av dusjhjørne der gammel vask sto, ny vask der dusjkabinett sto tidligere, legging av varmekabler i gulvet, nye plater på veggene, ny membran og flislegging. Røropplegg til vask, dusj og toalett ble skiftet ut og lagt som rør-i-rør. Alt av påstøp, primer, mansjett, membran, flislim og flis ble fornyet.

Pkt. 5: Taktekking ble skiftet ca. 1995.

Pkt. 15: Stikkledning for vann og avløp ble skiftet i 1999.

Pkt. 20: Vedovn ble montert i stuen i 2007. Arbeidet ble godkjent av Harstad feiervesen.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre. Taktekking med taksteinplate av metall fra 1995. Undertaket består av trebord med papptekking.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt er av lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra 1959, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning.

Vinduer:
Vinduer med i hovedsak 2-lags isolerglass fra 1986-87. Det er også enkelte koblede vinduer fra byggeår.

Dører:
Utvendig er det 2 stk. hvite dører med og uten glass.

Balkonger/terrasser:
Terrasse/platting er oppført i trykkimpregnert treverk på bakkenivå.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i plasstøpt betong.

Garasje:
Byggeår 1961. Garasjen er en frittstående garasje/uthus i enkel trekonstruksjon, oppført på støpt betongsåle med lave betongmurer. Bygget har saltak med metalltakplater og stående kledning. Garasjeporten er enkel med stålplater og vippeportbeslag. Innvendig er det synlig bindingsverk og trekledning på vegger, med åpen takkonstruksjon og synlige sperrer/dragere.

Beliggenhet
Eiendommen ligger høyt og fritt i Harstadbotn, med god utsikt utover båthavna og fjellene. Her bor du tilbaketrukket i en rolig gate, samtidig som du har kort vei ned til sentrum og alt du trenger i hverdagen.

Dette er et veletablert boligområde som gjør familielogistikken enkel. Både Seljestad barne- og ungdomsskole er innenfor en kilometers avstand, og det samme gjelder flere barnehager. For den daglige handlerunden er det en kort kjøretur til forskjellige dagligvarebutikker.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, og fra eiendommen er det lett å komme seg ut i naturen. Småbåthavnen ligger like nede i Harstadbotn. Vil man la bilen stå er det kort vei til nærmeste busstopp og Harstad sentrum er bare 2,5 kilometer unna.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger "Ferdig attest" utarbeidet av Helserådets formann, datert 18.11.1958. Attesten er meddelt overensstemmende med den gitte byggetillatelsen, men med følgende anmerkninger oppført om gjenstående arbeider: "I kjeller er gulvet ikke støpt. Dessuten mangler simslist av tegl. Kjellertrappen er ikke montert. I kjelleren mangler maling. Boder er ikke støpt.". Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for et tilbygg med veranda, godkjent 13.03.1964. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. 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.

Garasje:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Garasjen er oppført i ca 1961, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og dagens bruk stemmer for det meste med tegninger. Taktypen er endret i fht. opprinneige tegninger fra saltak til pulttak, og avviker dermed fra godkjent planløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming med vedfyring. Det er installert vedovn i stuen og i underetasjen.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Ingen informasjon tilgjengelig

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

Den del av boligen som er innredet som utleiedel er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (490 m²) og kjørevei (97 m²) i reguleringsplan 144, Harstadbotn - Baradina, vedtatt 07.05.1974.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6). Kommuneplanen er en overordnet plan, og ved motstrid vil denne gjelde foran eldre reguleringsplaner.

Eiendommen berøres av hensynssone H220: Gul sone støy iht. T-1442. Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) skal støygrenser overholdes iht. tabell 3 i T-1442/2016.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 688 243,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 752 970,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Solveig Iversen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 1698
Dato: 30.06.1956
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1698
Dato: 30.06.1956
Bestemmelse om gjerde

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 4223
Dato: 24.11.1964

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2769
Dato: 12.06.1974
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Med flere bestemmelser

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 1947
Dato: 22.05.1998
Bestemmelse iflg. skjøte
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 18-05-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Enebolig
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. Underetasjen har varierende takhøyde, målt fra ca. 2,06 til 2,14 meter. Dette er lavere enn moderne standard, men typisk for byggeperioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av

meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 18.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 05.05.2026
Energiattest, datert 18.05.2026
Bygningstegninger, datert 07.11.1956
Tegninger med tilbygg datert 13.03.1964
Garasjetegning datert 19.05.1961
Ferdigattest datert 18.11.1958
Matrikkelrapport, datert 04.05.2026
Fasadetegninger datert 13.03.1964
Eiendomskart med grenser datert 04.05.2026
Kommuneplan, datert 04.05.2026
Kommuneplanens arealdel 2020-2030 datert 04.05.2026
Reguleringsplan, datert 04.05.2026
Reguleringsplankart datert 04.05.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 02.12.1975
Endring i bestemmelser vedtatt 19.06.24
Tinglyste erklæringer, datert 29.06.1956
Tinglyste erklæringer, datert 22.05.1998
Tinglyste erklæringer, datert 04.02.1974
Tinglyste erklæringer, datert 31.10.1964
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Enebolig med fin beliggenhet som gir flott utsikt over nærområdet og sjøen.



Boligen er over tre plan og har en funksjonell planløsning med stort potensial.

1. etasje





Entré med laminatfliser og trapper til de øvrige etasjene.



Romslig stue med plass til både sofagruppe og annen møblering.



En vedovn sørger for ekstra varme og en hyggelig atmosfære.

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.

BERGVEIEN 15

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bratta	Linje 10, 15, 18, 210, 250, 542	1 min / 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		40 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	323 elever, 17 klasser	9 min / 0.8 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	253 elever, 16 klasser	16 min / 1.3 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	51 elever, 4 klasser	6 min / 2.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	319 elever, 26 klasser	12 min / 1 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	20 min / 1.7 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	6 min / 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Harstad	17 min
Sjøkanten Senter	18 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

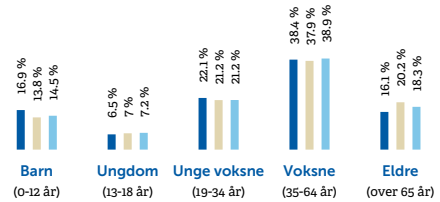
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadbotn/Øvre Seljesta...	1 877	942
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grønnebakkan andelsbarnehage (1-5 ...	55 barn	14 min / 1 km
Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)	29 barn	15 min / 1.2 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...	119 barn	15 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad		10 min
Rema 1000 Harstad	Post i butikk, PostNord	16 min / 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

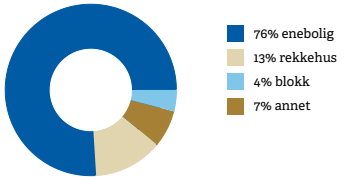
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Seljestad skole	Aktivitetshall, ballspill	11 min / 1 km
Kanebogen skole	Aktivitetshall, ballspill	16 min / 1.3 km
Feel24 Seljestad		3 min
Family Sports Club Harstad Flex		17 min

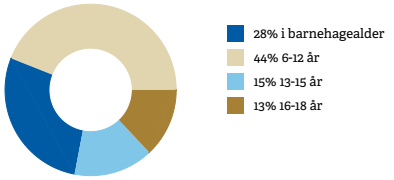
BOLIGMASSE



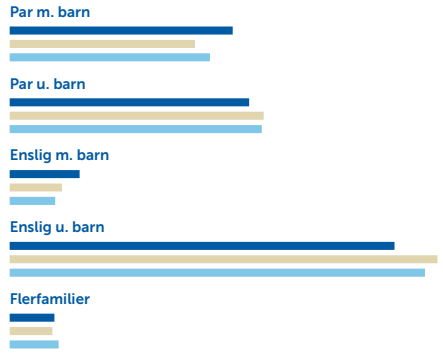
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	18 min
Vitusapotek Kanebogen	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



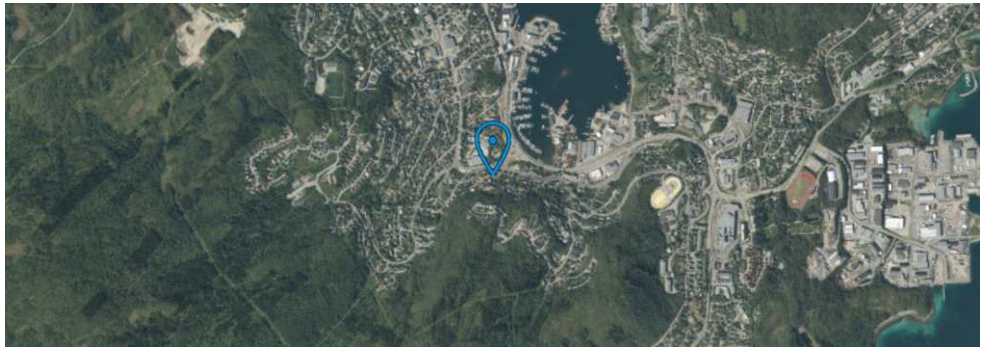
FAMILIESAMMENSETNING

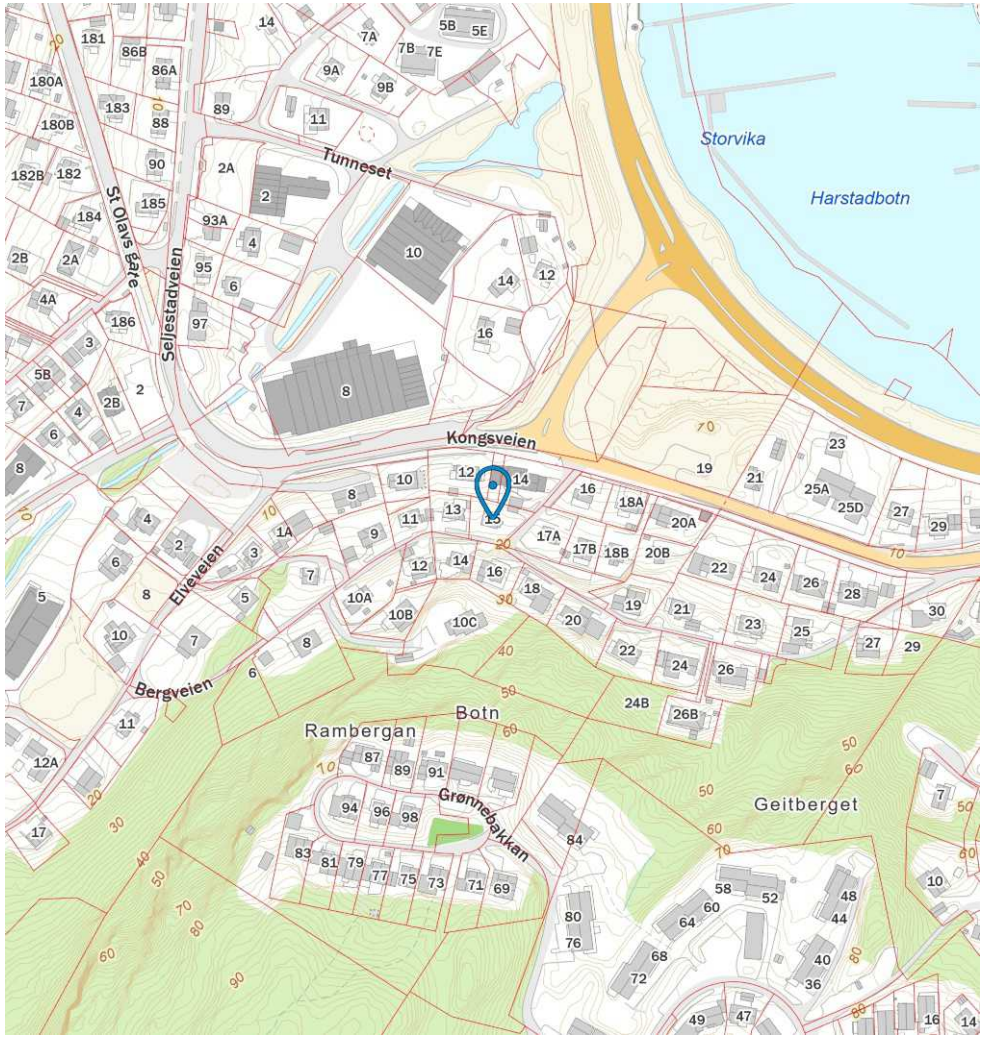


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 366

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** CO9681

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kort oppsummert fremstår boligen fra 1959 som en eldre bolig med en del bruksslitasje og flere bygningsdeler med alder og begrenset restlevetid. Taket er tekket med taksteinplater av metall og fremstår fra bakkenivå med noe mangelfult vedlikehold. Yttervegger, takkonstruksjon, vinduer, enkelte dører, innvendige overflater, røranlegg, avløpsdeler, el-anlegg og drenering/fuktsikring har i hovedsak alder eller ukjent utførelse. Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje og vurderes modne for oppgradering.
Badet i 1. etasje er opplyst å være fra 2016, men manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt gir usikkerhet rundt utførelsen. Det er registrert enkelte bruksskader i nedkant av våtromsplater. Badet i underetasjen er fra byggeår og har høy alder. Hulltaking på badene har ikke påvist unormale fuktverdier, men kontrollen er en stikkprøve.
Kjøkkenet i 1. etasje har normal bruksslitasje i henhold til alder, mens kjøkkenet i underetasjen har eldre standard, mangler hvitevarer og har ikke ventilering. Vann- og avløpsrør er delvis eldre/skjulte, og det elektriske anlegget har skrusikringer og er ikke faglig vurdert.
Samlet vurderes boligen å ha behov for vedlikehold, kontroll og oppgraderinger over tid, særlig knyttet til våtrom, vinduer, innvendige overflater, rør-/avløpsanlegg, elektrisk anlegg, drenering/fuktsikring og øvrige eldre bygningsdeler.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med taksteinplate av metall. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 1986 - 87. Enkelte kobla vinduer fra byggeår.
Dører utvendig består av 2 stk. hvite dører med og uten glass.
Terrasse/platting er oppført i trykkimpregnert treverk på bakkenivå.
Utvendig trapp i plasstøpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater på vegger, samt malte plater i himling.
Overflatene er i hovedsak fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje. Overflater består i hovedsak av datidens materialer som tapet, malt strie, platekledde vegger og eldre himlingsplater. Det er stedvis merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde. Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen og i underetasjen. Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen.
Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, ettersom veggene består av åpen mur/åpne konstruksjoner som gir god visuell inspeksjon av fuktutsatte områder. Konstruksjonen gir fullt innsyn til relevante flater der fuktskader normalt vil oppstå.
Trapp mellom hovedetasjene i malt tre.
Lakket furutrapp til underetasjen
Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører, samt dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet opplyses av eier å være fra 2016. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Noen bruksskader i nedkant av veggplatene.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Naturlig ventilasjon via veggventil.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad i underetasjen
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, micro og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Kjøkkenet i underetasjen har eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat med oppvaskbeslag i rustfritt stål.
Overflatene viser bruksslitasje i henhold til alder.
Det var ikke hvitevarer montert/til stede på befaringsdagen.
Ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er i hovedsak utført i kobber og jern fra byggeår.
Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert i bod.
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra Høiax, ca. 200 liter, produksjonsår er usikkert. Beredereren er plassert i bod.
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 10 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Skrå tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest fra 18.11.1958 foreligger.
Rominndelingen er endret i fht. opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med soverom, kjøkken og kjellerstue. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

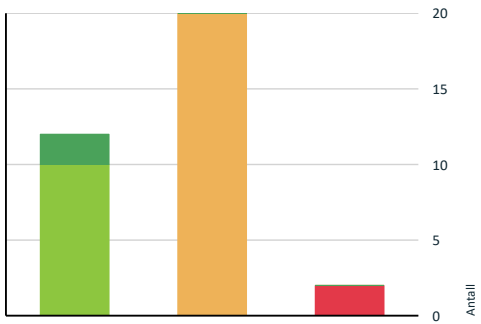
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Taktypen er endret i fht. opprinnelige tegninger fra saltak til pulttak og avviker dermed fra godkjent planløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

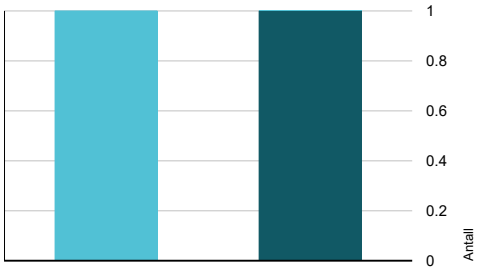
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



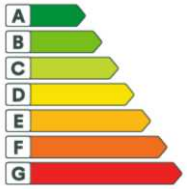
Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Standarden på bygget vurderes som noe lavere enn forventet ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdsstandard og enkelte forhold kan ha behov for utbedring/oppgradering. Det bør påregnes kostnader til vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med taksteinplate av metall. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Det registreres omfattende malingsavflassing og slitasje på profilerte metallplater. Overflatebehandlingen er nedbrutt over store deler av takflaten, noe som gir økt risiko for korrosjon og videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vedlikehold/overflatebehandling eller utskifting må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

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

Beslagløsningen i overgangen mellom tak og yttervegg på overbygg ved inngangsparti fremstår ikke fagmessig utført. Det er mangelfull avslutning/tetting mot vegg, og løsningen gir økt risiko for vanninntrengning bak beslag og inn i bakenforliggende konstruksjoner.

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

Forholdet bør kontrolleres nærmere og utbedres med korrekt beslag- og tettesystem.



Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er fra 1959 og har høy alder. Selv om det ikke er registrert vesentlige synlige skader på undersøkte områder, har kledningen passert normal forventet levetid. Det er økt risiko for skjulte svekkelser og behov for vedlikehold/utskifting. TG2 settes på bakgrunn av alder og begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og stedvise utskiftinger må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dersom forholdet stammer fra tidligere skade, vurderes ingen ytterligere tiltak utover normal oppfølging.





Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 1986 - 87. Enkelte kobla vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.

Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører utvendig består av 2 stk. hvite dører med og uten glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fremstår uten beslag i underkant (bunnbeslag/dryppbeslag).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å etablere korrekt beslagløsning i henhold til produsentens anvisning og god byggeskikk, for å sikre vannavledning og redusere risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting er oppført i trykkimpregnert treverk på bakkenivå.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i plasstøpt betong.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater på vegger, samt malte plater i himling.
Overflatene er i hovedsak fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje. Overflater består i hovedsak av datidens materialer som tapet, malt strie, platekledde vegger og eldre himlingsplater. Det er stedvis merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde. Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Andre tiltak:

Overflater må vurderes utbedres eller skiftes.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen og i underetasjen. Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, ettersom veggene består av åpen mur/åpne konstruksjoner som gir god visuell inspeksjon av fuktutsatte områder. Konstruksjonen gir fullt innsyn til relevante flater der fuktskader normalt vil oppstå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres stedvise indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Omfanget vurderes som moderat, og kjelleren fremstår ellers tørr på befaringsdagen. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser anbefales ved tegn til økt fuktbelastning.

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.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom hovedetasjene i malt tre.
Lakket furutrapp til underetasjen

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales utbedring av trapp mellom øvre etasjer, av fagkyndig for å redusere knirk, herunder etterstramming/forsterkning av innfestinger og avstivning der nødvendig.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører, samt dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.









VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra 2016. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Noen bruksskader i nedkant av veggplatene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for riss, bom og øvrige skader i fliser og fuger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål.
Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Frittståendee hvitevarer som kjøl/fryseskap, micro og komfyr.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat med oppvaskbeslag i rustfritt stål.
Overflatene viser bruksslitasje i henhold til alder.
Det var ikke hvitevarer montert/til stede på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På bakgrunn av alder, slitasje, begrenset funksjonalitet og behov for oppgradering settes TG2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering/utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes. Hvitevarer må etableres.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannrør er i hovedsak utført i kobber og jern fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert i bod.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra Høiax, ca. 200 liter, produksjonsår er usikkert. Berederen er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 10 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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.
   1959
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Om terrenget er flatt eller skråner mot grunnmur, kan det føre til at overflatevann ledes mot bygningen i stedet for bort fra den. Risikoen for fuktskader øker.

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Entré, 2 Kjøkken, Stue, 2 Bad, Trapperom, Kjellerstue, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 2 100 000

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	**1 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 800 000**

Markedsvurdering

Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Botnveien 1B ,9407 HARSTAD 171 m²	1964	4 sov	05-03-2026	3 490 000	**3 750 000**		3 750 000	**21 930**
2	Kongsveien 18A ,9408 HARSTAD 135 m²	1953	3 sov	26-04-2023	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**19 630**
3	Elveveien 4 ,9408 HARSTAD 144 m²	1963	4 sov	17-09-2025	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**19 075**
4	Kveldroveien 22 ,9407 HARSTAD 112 m²	1986	4 sov	06-10-2025	2 790 000	**2 820 000**		2 820 000	**19 054**
5	Kongsveien 27 ,9408 HARSTAD 152 m²	1968	4 sov	01-09-2025	2 950 000	**3 100 000**		3 100 000	**19 018**
6	Bergveien 17A ,9408 HARSTAD 138 m²	1955	3 sov	15-01-2024	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**18 116**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feiegebyr I	Kr.	694
Renovasjon	Kr.	5 891
Vann og avløp	Kr.	16 669
Eiendomsskatt	Kr.	6 708
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 250 000**

Kommentar
Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i leilighetens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 300 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

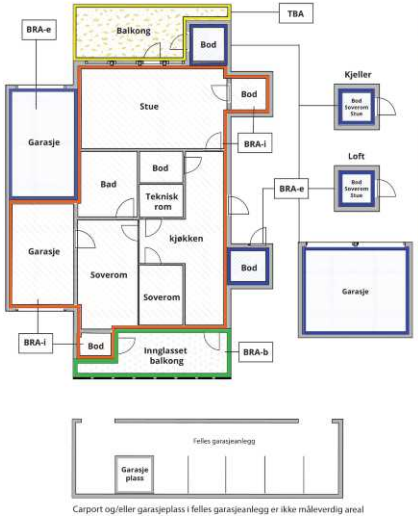
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34		11	45
1. etasje	51			51			51
Underetasje	46			46			46
SUM	**131**					**11**	**142**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Vindfang, entré m/trapp, kjøkken, stue, bad, trapperom		
Underetasje	Gang m/trapp, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom, bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
Underetasjen har varierende takhøyde, målt fra ca. 2,06 til 2,14 meter. Dette er lavere enn moderne standard, men typisk for byggeperioden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest fra 18.11.1958 foreligger.
Rominndelingen er endret i fht. opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med soverom, kjøkken og kjellerstue. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier i henhold til forskriftskrav.
Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Taktypen er endret i fht. opprinnelige tegninger fra saltak til pulttak og avviker dermed fra godkjent planløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Solveig Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	366		0	586.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergveien 15

Hjemmelshaver
Iversen Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger pent til i Harstadbotn, 2,5 km fra Harstad sentrum. God utsikt utover Vågsfjorden mot Senjafjellene i nordlig retning. Rikelig solgang. Innen ca. 1 km finner vi barneskole, ungdomskole, barnehager, butikker/kjøpesenter, småbåthavn og et flott turområde. 100 m til offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
I kommuneplanen ligger eiendommen delvis innenfor gul hensynsone for støy fra hovedvei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med platting og trapp, treterrasser, beplantning og plen. Biloppstillingsplass foran garasjen.
Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- Bestemmelser om vei
- Bestemmelse om adkomstrett
- Bestemmelser om bebyggelse
- Bestemmelse iflg. skjøte

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
1961

Kommentar
Årstall på tegninger.

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

Vedlikehold
Garasjen bærer preg av noe mangelfullt vedlikeholdt i forhold til alder. På denne bygningen må det påregnes kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Beskrivelse
Garasjen fremstår som en eldre, frittstående garasje/uthus i enkel trekonstruksjon, oppført på støpt betongsåle med lave betongmurer langs innvendige yttervegger. Bygget har saltak med metalltakplater utvendig, og stående kledning med synlig slitasje. Garasjeporten er enkel med stålplater og vippeportbeslag.

Innvendig har garasjen synlig bindingsverk og trekledning på vegger, med åpen takkonstruksjon og synlige sperrer/dragere. Taket er tekket med profilerte metallplater. Det er innlagt strøm. Garasjen brukes til biloppstilling og lagring, med hyller og oppheng for hageredskaper/slange langs veggene.

Betonggulvet har synlige sprekker og ujevnheter, særlig langs siden og inn mot veggen. Det er også synlige avskallinger/slitasje på betongoverflatene langs nedre del av veggene. Konstruksjonen gir et enkelt og funksjonelt preg, men med tydelige tegn til alder, bruksslitasje og behov for vedlikehold.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergveien 15 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 366
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 05.05.2026
Iversen, Solveig

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

Solveig Iversen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergveien 15
9408 Harstad

5503-57/366/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørlegger Jon Christian Kjølhaug

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Montert toalett på ny plass på badet. Boret opp nytt sluk. Installert dusjhjørne der gammel vask sto før. Ny vask der dusjkabinett sto tidligere. Lagt varmekabler i gulvet. Nye plater på veggene. Ny membran. Flislegging.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Jon Christian Kjølhaug, rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Boret opp ny sluk. Skiftet ut og la nye rør til vask, dusj og toalett.Rør i rør.

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

• Ja

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

Alt nytt. Påstøp, primer, mansjett, membran. Flislim og flis. Våtromsplater med limte skjøter.

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taktekking,ca år1995

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999
   Firmanavn: Harstad Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkledning, vann og avløp

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

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

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn på stue, demontert tilhenger på kjøkken. Arbeid godkjent Harstad feiervesen.

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 om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

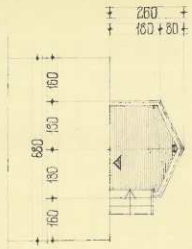
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

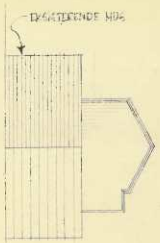
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

PLAN M 1:100



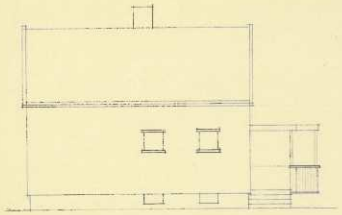
SIT. PLAN M 1:100



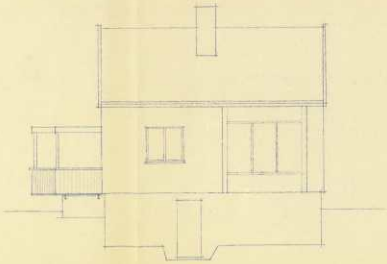
FASADE ØST



FASADE SYD

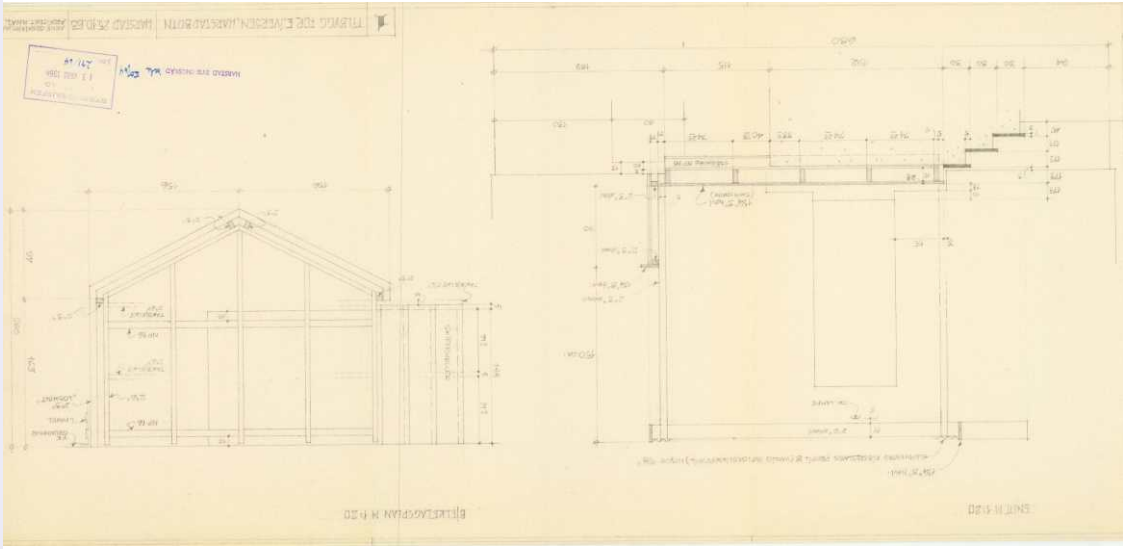


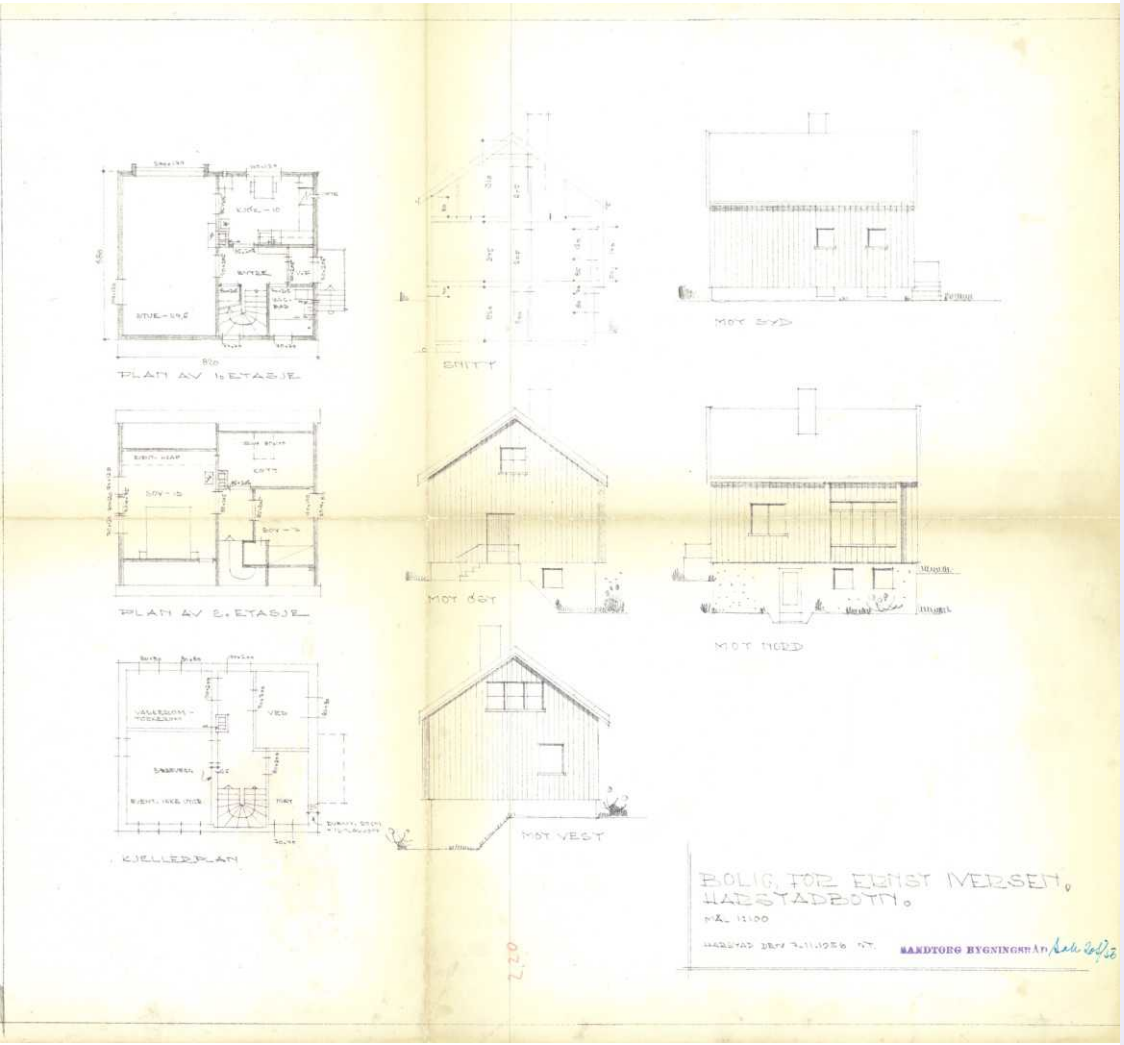
FASADE NORD

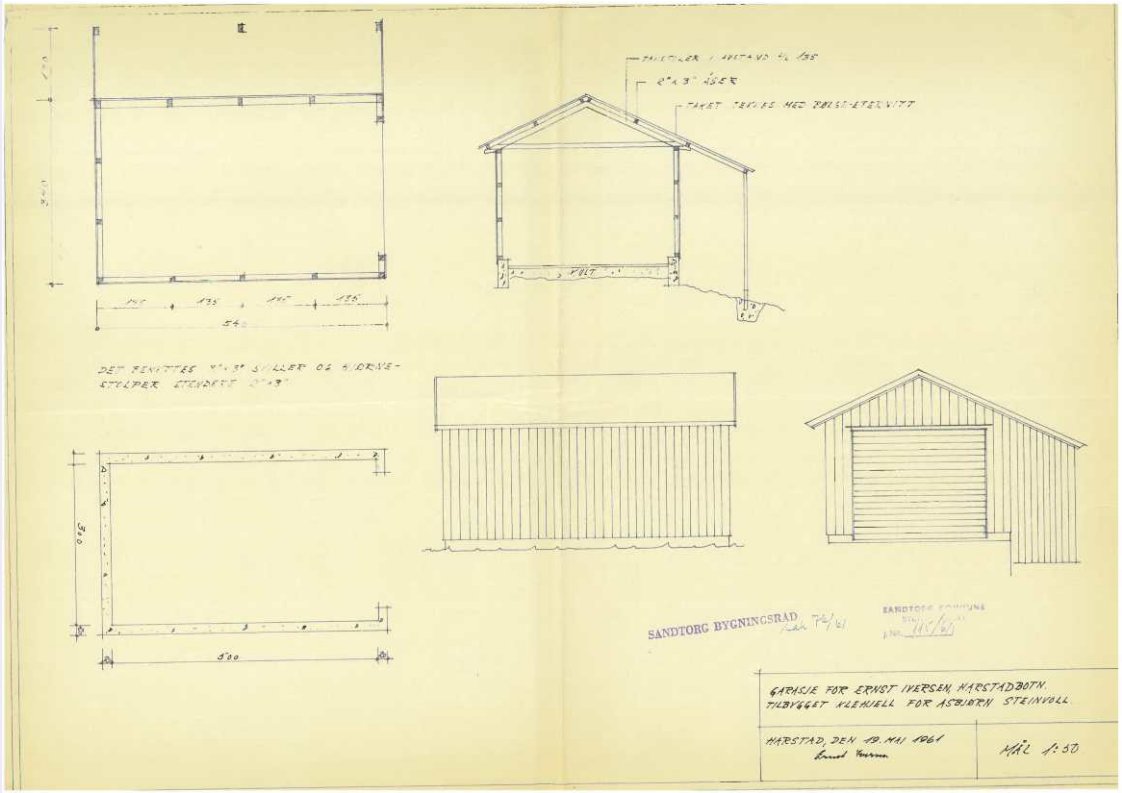


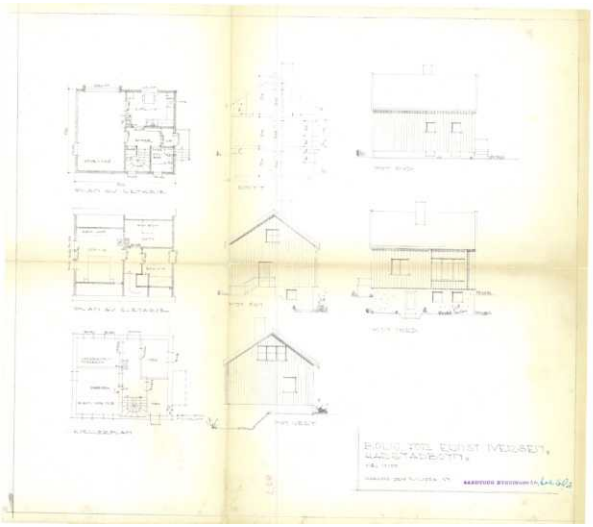
BYGNINGSSJEFEN
13 MARS 1964
Lnr. 291/64

2	TILBYGG FOR E. IVERSEN, HARSTADBOTN	HARSTAD 25.10.63	ARNE GUNNARSEN ARKITEKT MNAL




PLAN AV 1. ETASJE
ØST
MOT SYD
PLAN AV 2. ETASJE
MOT VEST
MOT NORD
KJELLERPLAN
MOT VEST
BOLIG FOR ERNST IVERSEN,
HARSTADBOTN.
M/L 1:100
SANDTORG BYGNINGSRÅD


SANDTORG BYGNINGSRÅD
GARASJE FOR ERNST IVERSEN, HARSTADBOTN.
TILBYGGET VEDKJELL FOR ASBJØRN STEINVOLL
HARSTAD, DEN 19. MAI 1961
M/L 1:50



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 366	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Bergveien 15, gatenr 1236 9408 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	309 17	Harstadbotn Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Iverheimen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.06.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	586,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.05.2026 10:30 – Sist oppdatert 04.05.2026 10:30
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/366	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/366	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/57/366	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	30.06.1956	Avgiver	5503/57/204	-641,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/366	641,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergveien 15	Bolig	130,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	130,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12473850			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			45,0		45,0				
H01	1		50,0		50,0				
L01			35,0		35,0				

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:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190444449			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Returneres til:

Skjøte[1]

TINGLYST
22 MAI 1998
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES
DAGBOK NR: 1947

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1901	HARSTAD	57	366			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 248 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
25.05.28 [redacted]	GUNVOR IVERSEN	

Doknr: 1947 Tinglyst: 22.05.1998 Emb.079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
23.09.54 [redacted]	SOLVEIG IVERSEN	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ved eventuelt salg innen 10 år fra innflytting skal salgssummen inngå i nytt arveoppgjør. Eventuelle andre verdier unntatt huvets innbo skal deles mellom Ragnhild og Kirsten.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.[6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [X] Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Harstad 22/5-98

Utsteders underskrift[7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: GUNVOR IVERSEN

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MORTEN F. HAUSSIEN
Adresse: STORDALSVEIEN 11, 9400 HARSTAD

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: VIBEKE KJØLHAUG
Adresse: TRONDENESVEIEN 76, 9400 HARSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 4223- 1964.
24/11.
Trondenes sorenskriverembete

Stempel kr. 5,oo.

Harstadbotn 31/10- 1964.

Erklæring.

Undertegnede gir Sigfred Forså som eier av bnr. 541 og 542 av gnr. 57 tillatelse til å trafikere den felles vei ned til riksvegen, og at han da er delaktig i vedlikehold av veien i likhet med oss andre.

Georg Kristiansen	eier av	bnr.	204	gnr. 57
Per Gaare	"	"	512	" 57
Hans Jakobsen	"	"	426	" 57
Harold Eidissen	"	"	527	" 57
Ernst Iversen	"	"	366	" 57
Odd Richardsen	"	"	420	" 57
Peder Robertsen	"	"	365	" 57
Hans Strømmesen	"	"	389	" 57
Jakob Robertsen	"	"	265	" 57
Asbjørn Steinvoll	"	"	309 - 355	gnr. 57
Roald Langstrand	"	"	387 - 409	" 57.

Husbanken samtykker i at denne erklæring datert 31/10-19 64 blir tinglyst.

Bodø, den 19. november 1964.

Den norske Stats Husbank Avdelingskontoret, Bodø
Leif Saunes.
avd. direktør.

Verdien av rettigheten overstiger ikke kr. 50,- for hver eiendom.

Trondenes sorenskriverembete, Harstad, 24. november 1964.

Halvor Haug.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4223/79
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 10:26

Stempelmerker
kr. 15.-.

Avskrift av ~~vedlegg til~~ dagbok nr 1698 -56
30/6
tinglesing/overskjøting/overtakelse

S K J Ø T E.

Underskrevne Georg Kristiansen, Harstadbotn, født 13/7-1897, selger, skjøter og overdrar herved til Ernst Iversen, født T[redacted] parsell " Iverheimen " av skyld 1-ett øre, hvilken parsel ved skylddelingsforretning av 2/6-1956 er fraskilt min eiendom gnr.57 brnr 204 " Bergan " i Sandtorg herred. Parsellen er samme dag oppmålt av Kommuneingeniøren i Sandtorg og har fått et areal av 641,12 m^2.
Kjøpesummen utgjør kr. 1500,- kronerettusenfemhundre 00/100 som er avgjort på omforenet måte idet selgeren garanterer tomten fri for heftelser.
Den solgte tomt skal ha rett til å ta vann på den gjenværende hovedeiendom og til eventuelt å anlegge vannledning med kum, forutsatt at der ikke finnes tjenlig vann på tomten, og anlegg på den gjenværende hovedeiendom kan skje uten skade for denne. Inntil videre skal tomtens eier ha rett til å ta vann i brønnen ved riksvegen. Videre skal den solgte tomt ha rett til adkomstveg til riksvegen over hovedbruket etter den prosjekterte gate. Endelig skal tomten ha rett til å legge vann og kloakkledning fra tomten på søndre side av den prosjekterte gate. Ovenfor liggende tomter skal ha veirett over den solgte tomt inntil de prosjekterte gater er opparbeidet.
Tomten skal holdes inngjerdet av kjøperen.

Harstadbotn, den 29/6 1956

Georg Kristiansen
Georg Kristiansen

Vi bekrefter hermed at Georg Kristiansen har underskrevet skjötet i vårt påsyn og at underskriveren er over 21 år.

Johan Robertsen Egil Karlsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1698/79
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:17

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2769 i 74
Trondenes sorenskriverembete

Harstad, den 4.februar 1974.

Herr Ernst Iversen
Bergveien 15
9400 Harstad.

UTVIDELSE AV BOLIGBYGG AVSTAND TIL NABOGRENSE
Under planlegging av tilbygg på mitt bolighus, g nr 57 br nr 389, Bergveien 13, vil jeg herved meddele Dem om at med en utvidelse/forlengelse av mitt bolighus med 2 meter vil det nordöstre hjörne av tilbygget komme 3,6 meter fra gjerdet. Jeg vil med dette be om Deres tillattelse til nevnte plassering.

Med hilsen
Hans Strömmesen
Hans Strömmesen
Bergv 13

Undertegnede er kjent med at ved en eve ntuell utvidelse av mitt hus må dette ikke komme nærmere nabogrensen enn 4,4 meter.
Tillatelse til plassering som nevnt ovenfor gies herved.
G nr 57 br nr 366, Bergveien 15, Harstad.
Tillatelsen kan tinglyses.

Harstad, 5.februar 1974.
Ernst Iversen.
Ernst Iversen.

Til vitterlighet: .....
.....

AO/ISS

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

STADFESTET
FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

Fellesbestemmelser

§ 1 Med byggemelding skal det følge situasjonplan som skal vise:

"Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasjetilbygg selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.

Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomter.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet fellesplan som viser bruken av tomtene.

§ 2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1 m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktssonen for vegkryss.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres med maksimum etasjetall som vist i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med bebyggelse og terreng

§ 4 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldende normer for Harstad kommune.

"Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende i planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.
I tilfeller hvor terrengmessige forhold ikke gir mulighet for anlegg av kjørbar veg fram til planlagt bolighus eller bestående bolighus kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen slik at oppføring av frittliggende garasje kan godkjennes.
Det forutsettes siktbar utkjørsel til regulert gate, og at det avsettes tilstrekkelig parkeringsplass foran garasjeport utenom regulert gategrunn."

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådets godkjenning plasseres på areal som på planen er avsatt til til parkering.

§ 5 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

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

Område for boligbebyggelse

§ 7 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

§ 8 Høyde til gesims skal ikke være over 3.5 m for 1-etasjes og ikke over 5.5 m for 2-etasjes bygninger.
Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle dispensere fra overstående byggehøyder.

§ 9 Avstanden mellom to hus kan med bygningsrådets godkjennelse være mindre enn 8 m, såfremt forskriftene følges.

§ 10 Eneboliger tillates oppført i nabogrense hvis det medfører fordelaktig tomteutnyttelse for de berørte parter.

§ 11 Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1.3 bilplasser pr. bolig.

Område for offentlig bebyggelse

§ 12 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 På tomt avsatt til offentlig formål er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterbolig, internat m.v.)

§ 14 Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser for nødvendig.

Område for forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 15 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende formål. Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1. etasjes plan.

§ 16 Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bygninger.

§ 17 Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m^2 brutto gulvflate i bebyggelsen.

Område for industri, håndverk.

§ 18 Område avsatt til industriformål kan bare anvendes til videre utbygging av eksisterende anlegg. Virksomhet som kan virke sjenerende for omgivelsene skal henvises til annet egnet industriområde.

§ 19 Bygningsrådet avgjør tomtens utnyttelsesgrad. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Offentlig friområde

§ 20 De regulerte friområder må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

Område til trafikkformål

§ 21 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende og således ikke bindende for kommunens profilering til gateopparbeidelse.

Bestemmelsene er endret i h.h.t. lov byggesak vedtatt i mai 1975/1976.

Reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina datert 20.12.1972 med reguleringsbestemmelser, k.sak 75/74 er stadfestet av fylkesmannen den 16. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes § 4 er endret i fylkesmannens stadfestingsbrev den 2.12.75.

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Vår ref.	24/2282 - 7
Saksbehandler	Heine Johansen
Dato	10.06.2024

Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/24	Utvalg for plan og næring	19.06.2024

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring besluttet 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å forelegge forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.09.2020 (Plan-ID:5503_605).

De aktuelle bestemmelsene gjelder generelt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir mer entydig. En slik presisering kan gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven ("pbl") § 11-17 annet punktum. Kompetansen til å gjøre en slik mindre endring er tillagt Utvalg for plan og næring, jf. Delegeringsreglement for politisk delegering for perioden 2023-2027 punkt 28.1.

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring (heretter referert til som "UTP") besluttet den 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å legge ut forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel (Plan-ID: 5503_605), vedtatt 03.09.2020.

UTPs beslutning var begrunnet i en tidligere anmodning til administrasjonen om å fremlegge en sak for UTP, som gjelder forståelse av en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

I administrasjonens saksfremlegg til UTP var det skrevet at Kommunedirektøren mente det var hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir klarere, herunder at en slik presisering kunne gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven (heretter kalt "pbl.") § 11-17 annet punktum.

Enhet for areal- og byggesakstjenesten og Kommuneadvokaten har gjort vurderinger som i sin helhet ligger vedlagt saken. Det vil derfor ikke foretas inngående redegjørelser og vurderinger knyttet til hvorfor den foreslåtte mindre endringen tilrådes vedtatt.

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9.*"

Med "*mindre endringer*" siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. Eksempelvis arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227.

Når det skal avgjøres hvorvidt planendringen er å anse som en "*mindre endring*", er det essensielt at berørte myndigheter har fått saken forelagt seg, og at de berørte myndighetene ikke protesterer mot den foreslåtte endringen. Dersom en berørt myndighet skulle gå i mot kommunens ønskede endring, så må endringen behandles som en ordinær planendring i tråd med reglene i pbl. kapittel 11. Som det fremgår av de siterte høringsuttalelsene fra sektormyndighetene under, så er er det i saken ikke mottatt protester til at ønsket planendring behandles som en "*mindre endring*" i henhold til pbl. § 11-17 annet punktum. Selve endringen isolert sett vurderer administrasjonen at den faller inn under samme kategori som typetilfellene listet opp i lovens forarbeider (Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227. Vilkårene oppstilt i pbl. § 11-17 for å kunne behandle endringen som en "*mindre endring*" anses som oppfylt i saken.

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Mindre endring/presisering av enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel (PID 5503_605) ble oversendt berørte sektormyndigheter i brev ekspedert den 25.04.2024. Høringsfrist var satt til fire uker fra brevet ble mottatt av berørte sektormyndigheter, jf. pbl. § 21-5. På tidspunktet for utarbeidelsen av høringsbrevet vurderte kommunen at berørte sektormyndigheter for endringen/presiseringen vil være Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat og Troms fylkeskommune. Alle sektormyndighetene som mottok høringsbrevet, har avgitt uttalelse innen frist.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

"*Vi viser til brev datert 24.04.2024. Vi kan ikke se at saken berører NVEs ansvarsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen merknader til forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel . For eventuell mer informasjon viser vi til vår veiledning nedenfor. Hvordan ivareta naturfare, hensyn til vassdrag og anlegg for energi:*

Vi viser til Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel. Den vil lede dere gjennom våre fagområder og gi dere verktøy og innspill for ivaretakelse av disse temaene. Se våreinternettsider for arealplanlegging for ytterligere informasjon om våre tema. Her er informasjonen og veiledningen delt inn etter plannivå og bygge- og dispensasjonssak. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken."

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

"*Fylkeskommunen viser til oversendelse datert 24.04.2024 med høringsfrist fire uker. Kommunen ønsker å gjennomføre endring i planbestemmelser for detaljreguleringskrav som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-17. Endring i formulering har til hensikt å presisere ordlyden for å harmonere med kommunens forståelse og praktisering av bestemmelsen. Troms fylkeskommune har ingen merknader til høringen, og er enige med kommunens vurdering om at den kan gjennomføres som mindre endring iht. pbl. § 11-17.*"

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

"*Vi viser til Harstad kommunes høringsbrev 24.4.2024 om presisering av et plankrav i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Harstad kommune. Høringsfristen utløper 22.5.2024. Det fremgår av brevet at kommunen ønsker å presisere et krav om detaljregulering for områder avsatt til utbyggingsformål. De nåværende bestemmelsene har følgende ordlyd:*

Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

Før igangsettelse av tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.

Statsforvalteren veileder om den juridiske kvaliteten på planbestemmelser når vi mottar kommuneplaner på høring. Vi anbefaler at Harstad kommune klargjør ordlyden i den forslåtte bestemmelsen, slik at det fremgår at det ikke kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak etter § 1-6 i de aktuelle områdene. Da vil bestemmelsen gi en tydelig avslagshjemmel ved behandling av byggesøknader, samtidig som den også omfatter eventuelle tiltak unntatt søknadsplikt.
Dessuten gjør vi oppmerksom på Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.9.2018, om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av uttalelsen at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet.

Statsforvalteren har ellers ingen sektorfaglige merknader til endringen. Kommunen legger til grunn at endringen kan gjøres som en mindre endring. Vi tar ikke nærmere stilling til valg av prosessform i høringssaken, når endringen ikke berører våre sektorinteresser negativt."

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

En endring etter Pbl. § 11-17 som utøves på bakgrunn av delegert kompetanse, er en mye enklere prosess enn ordinær endring av KPA. Det er kun de berørte myndigheter som har rett til å uttale seg. I dette ligger at dersom viktige nasjonale- eller regionale hensyn settes til side vil de aktuelle myndighetene måtte høres.

I denne saken er det kun tale om en endring som ikke er ment å medføre noen realitetsendring. Administrasjonen mener derfor denne kan vedtas uten at det foretas noen høringsrunde, men at endringa forelegges berørte myndigheter. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er kun at praksisen blir ensartet hos saksbehandlerne og tvil unngås i større grad enn tidligere.

Kommunedirektøren vil imidlertid presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

Ordlydsendringen vil ikke bidra til å vanskeliggjøre administrasjonens vurderinger knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

Vurdering:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at gjeldende ordlyd i de aktuelle bestemmelsene har gitt for stort tolkningsrom ut fra formålet. Slike planbestemmelser som er ment brukt for å stille krav til borgerne må være tilstrekkelig klare og entydige, slik at de skaper forutberegnelighet for borgerne.

Den foreslåtte mindre endringen er forelagt berørte sektormyndigheter og det er ikke mottatt protester til at kommunen gjennomfører ønsket endring. Dette innebærer at endringen kan behandles som "*mindre endring*", jf. pbl. § 11-17 annet punktum.

Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.09.2018 om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Statsforvalter presiserer at det fremgår av nevnte uttalelse at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet. Av uttalelsen fra departementet er det skrevet følgende i siste avsnitt:

"*I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen av byggesøknaden. En relevant begrunnelse vil f.eks. kunne være at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og at nye tiltak må vurderes i lys av ny plan.*"

Hverken planbeskrivelsen eller retningslinjene til de ulike aktuelle planbestemmelsene begrunner ikke plankravet nevneverdig godt. Dess viktigere vil det være for administrasjonens saksbehandlere å være oppmerksom på at departementets uttalelse når det i realitetsbehandling av en søknad oppstår spørsmål om plankrav, nærmere bestemt om eldre reguleringsplan skal gjelde eller om det omsøkte tiltaket må vurderes i lys av ny reguleringsplan. KPA har i kapittel 2 nr. 2 tatt inn setning om at "*dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.*" Av retningslinjene til nevnte bestemmelse fremgår det at "*ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolkning av planene.*"

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de siterte retningslinjene i setningsleddet foran samsvarer med departementsuttalelsen datert 19.09.2018, og ser ingen grunn til å innta ytterligere ny tekst for de aktuelle planbestemmelsene. Dette kan om mulig bidra til at endringen ikke lenger er å anse som en "*mindre endring*" etter pbl. § 11-17 annet punktum.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Vedlegg
Uttalelse til presisering av bestemmelser i kommuneplanens arealdel
Fylkeskommunens uttalelse til høring - mindre endring av kommuneplanens arealdel - formulering detaljreguleringskrav - Harstad kommune
NVEs uttalelse - Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, planID 5503_605
Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel
Gjeldende planbestemmelser
Avklaring av plankrav i Kommuneplanens arealdel ("KPA")
Notat fra Enhet for areal og byggesak mottatt 12. januar 2024 ved Heine A. Johansen

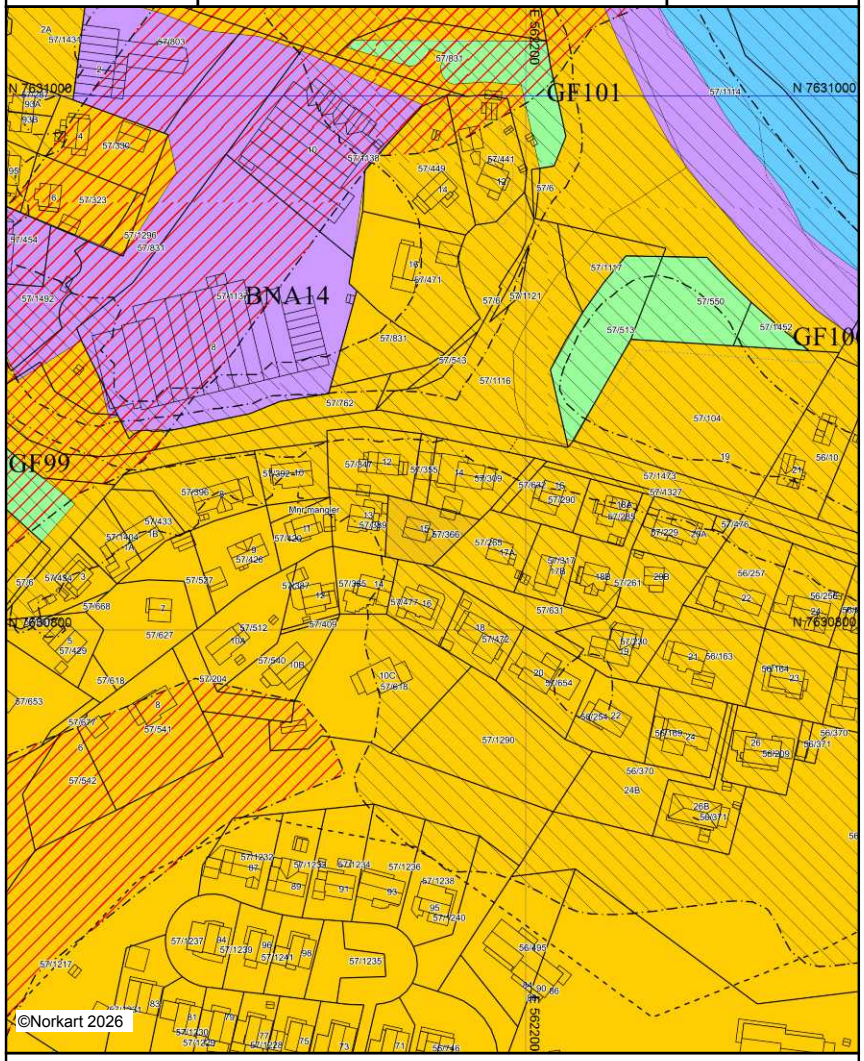
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/366
Adresse: Bergveien 15
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

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

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

Harstad kommune

Reguleringsplankart

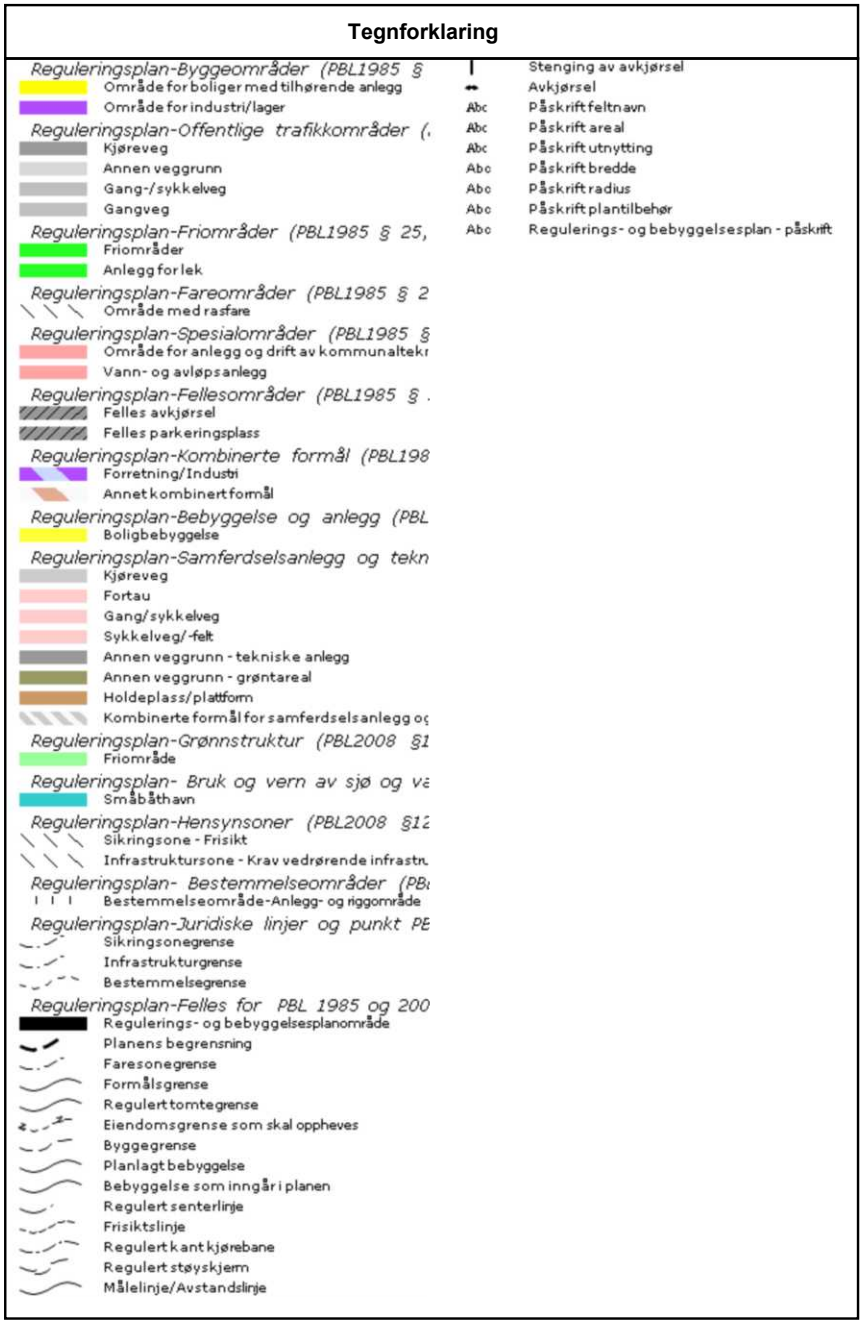
Eiendom: 57/366
Adresse: Bergveien 15
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



Utskriftsdato: 04.05.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	366	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergveien 15, 9408 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

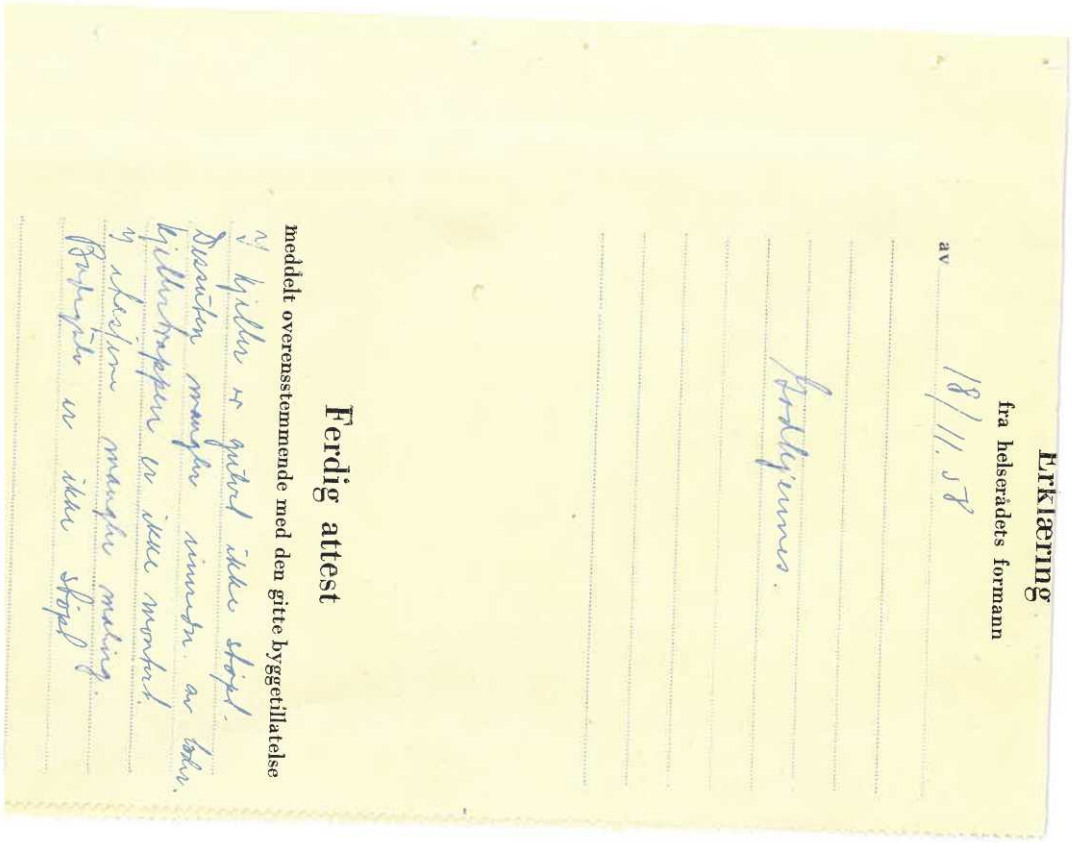
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 587 m^2 **KPHensynsonenavn** 220-1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 587 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	144
Navn	Harstadbotn - Baradina
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7791/Bestemmelser%20stadfestet%2002.12.75%20etter%20endring%20av%20%c2%a7%204%20i%20vedtak%2009.10.75.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7750/Endring%20bestemmelser%20%c2%a720%20og%20krav%20til%20detaljert%20disposisjonsplan%20%c3%b8st%20for%20Novkollen%2C%20PID%20144%2C%20vedtatt%2026.06.86.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7722/75%2C%20stadfestet%20av%20fylkesmannen%2016.09.74%2C%20sist%20revidert%2026.06.86%20i%20sak%20402_86.pdf
Delarealer	**Delareal** 490 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 97 m^2 **Formål** Kjørevei



Erklæring
fra helserådets formann
av

Ferdig attest
meddelt overensstemmende med den gitte byggetillatelse

ambita

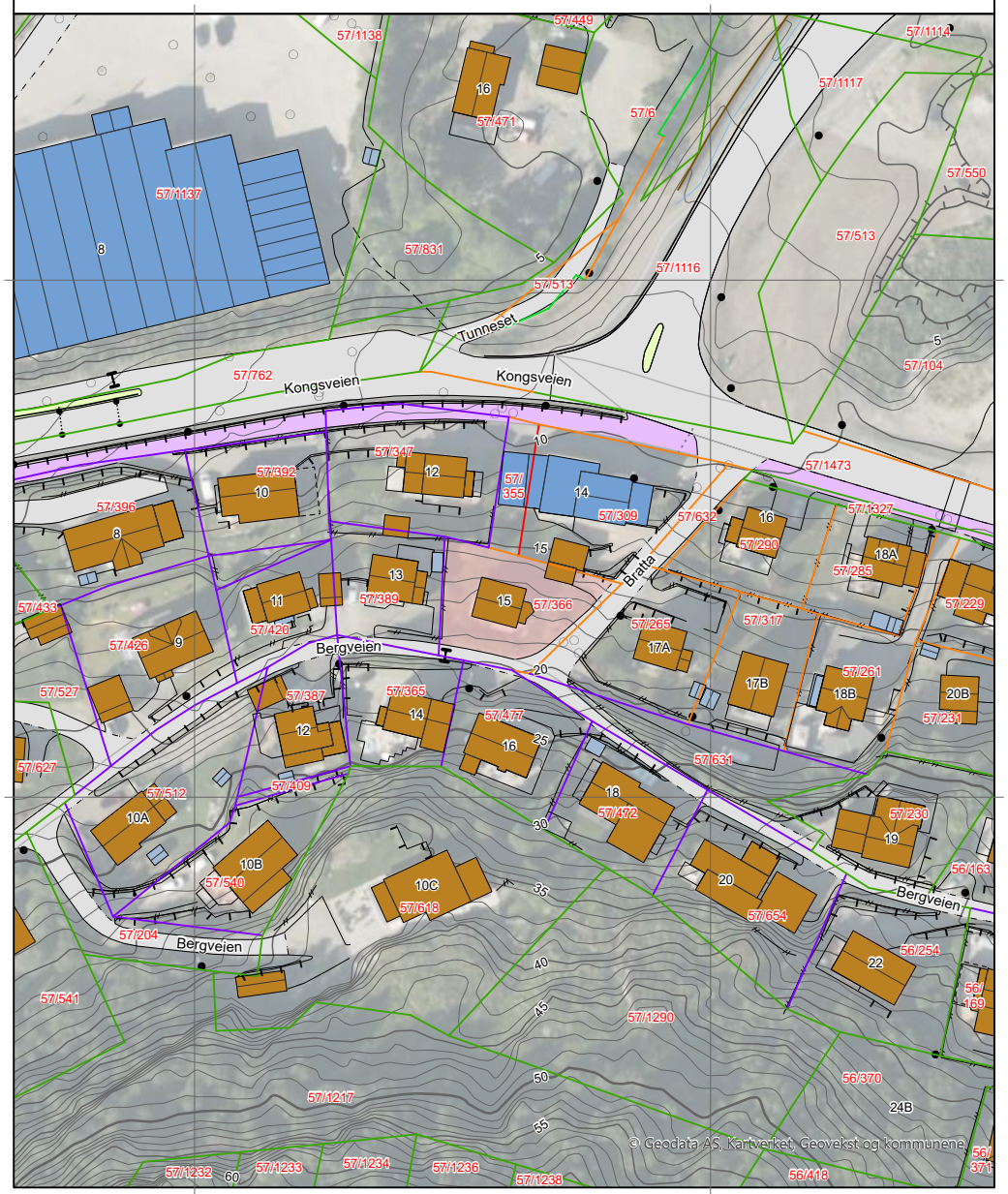
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/366/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

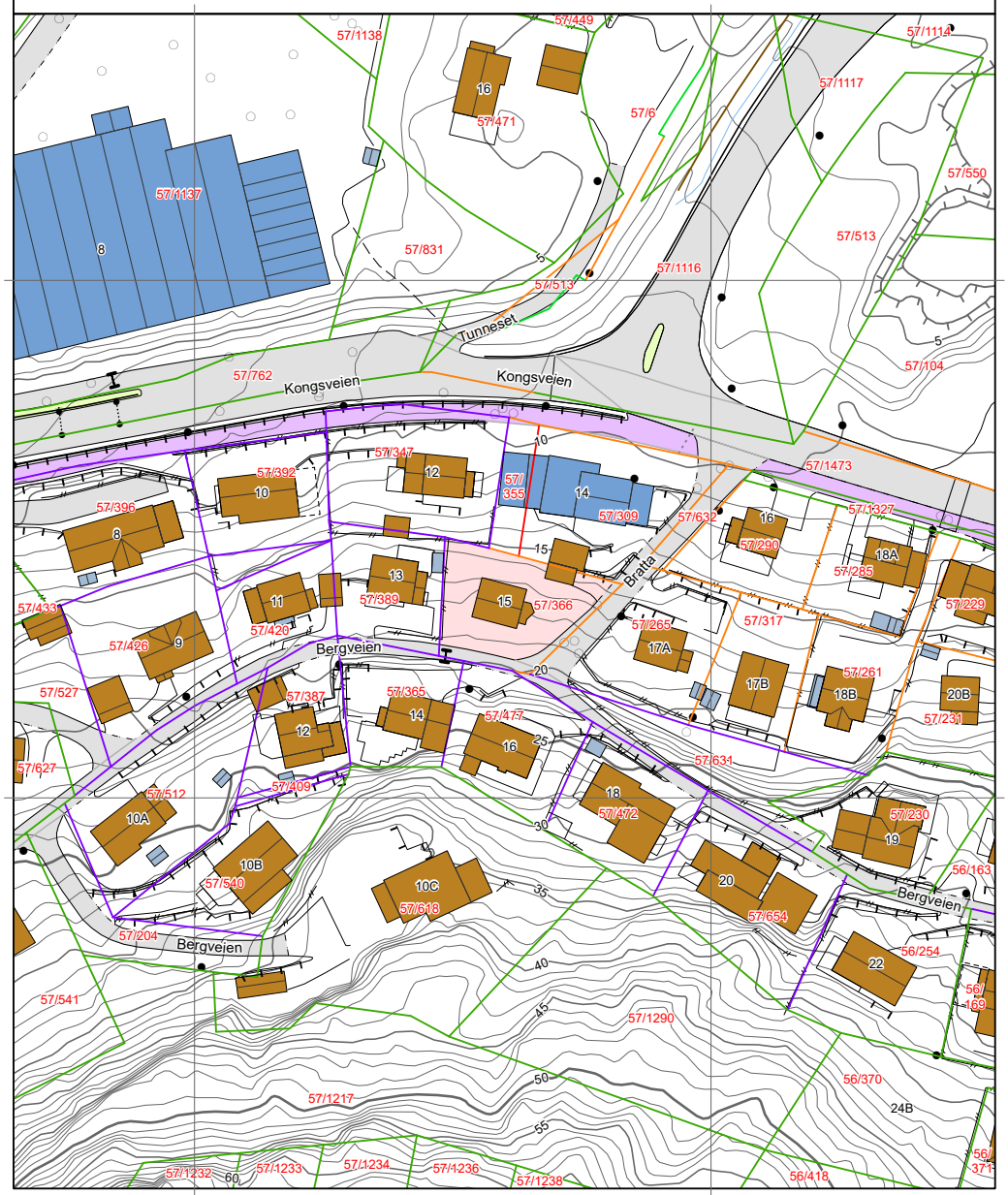
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/366/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260135 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Bergveien 15, 9408 Harstad.
Gnr. 57, Bnr. 366, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260135
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no