

Velkommen til

Otersteinveien 5, 9414 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Otersteinveien 5
9414 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1984
BRA/BRA-i	267 / 267 m²
Soverom	4

Energimerke E

EiendomsMegler 1 v/ Bente N. Larsen ønsker velkommen til Otersteinveien 5 - en perfekt familiebolig med god plass i trygge og barnevennlige omgivelser.
Dette er en bolig som virkelig rommer hele familien - og litt til! Her bor man i et stille og etablert nabolag med kort vei til både skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte friområder. Et trygt og godt sted å vokse opp

Tidligere eier har innredet deler av underetasjen for utleie, dvs. at det har vært leid ut noen rom i egen bolig, men de rommene (stue, kjøkken, bad, sov. og gang) er ikke omsøkt til rom for varig opphold

1. etasje har en lys og trivelig stue med utgang til solrik veranda, et praktisk kjøkken, 2 soverom og bad.
Loftet fungerer perfekt som barneavdeling med 4 soverom og loftstue(2 soverom og loftstue er ikke omsøkt for varig opphold).
Underetasjen har stue, kjøkken, soverom, 2 bad og vaskerom + boder.
Dette er en bolig som gir familien mange muligheter.
Tomten byr på fine leke- og uteområder.
Husk påmeldingsvisning!

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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Otersteinveien 5, 9414 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 729, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 644 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 138 340,- 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 avgifter og gebyrer

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 50 925,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 267 m²
BRA totalt: 267 m²
TBA: 45 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Ellbillader er installert, men den medfølger ikke.

Tomt
Tomtestørrelse er 784 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.
Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, utvendig gjerde, terrasser m.m.
Tomten var snødekt på befaringen og ble ikke undersøkt i detalj.
Parkering på tomten er belagt med grus.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er med betong eller Leca, som utvendig er pusset og malt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Byggeår
1984 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje:
BRA-i 113 m²: Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e 0 m²:

Loftsetasje:
BRA-i 54 m²: Gang m/trapp, 2 soverom og bod.
Disponibelt rom og bad på tegning er innredet til loftstue og 2 soverom. Disse rom er ikke omsøkt til rom for varig opphold.
BRA-e 0 m²:

U. etasje:
BRA-i 100 m²: Hoveddelens underetasje: Gang m/trapp, bad (2015), vaskerom, 2 boder og kjølerom,
Utleiedel: Yttergang, stue, kjøkken, soverom og bad(Ingen av rommene er omsøkt til rom for varig opphold).
BRA-e 0 m²:

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
Følgende avvik fra tegninger er observert:

I underetasje er det etablert bad/vaskerom og kjøkken, gang og deler av vaskerommet i rom som er beskrevet som redskapsbod på tegninger.
Nåværende soverom og stue i underetasje er beskrevet som "disponibelt rom" på tegninger.
Dette er bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette omfattet av søknadsplikt.
Det er også foretatt inngrep i bærevegg i form av dører i underetasjen som er søknadspliktig.
Det foreligger ikke informasjon om at bruksendringen er omsøkt.

I loftsetasjen er stue avdelt og det er etablert 2 ekstra soverom. Dette er normalt ikke søknadspliktig da dette er endringer innenfor hoveddelen.
Imidlertid er stuen og de 2 ekstra soverommene betegnet som "disponibelt" rom på tegninger. Disponible rom kan i en del tilfeller være omfattet av søknadsplikt ved bruksendring
I følge tegninger er det et bad i loftsetasjen, dette er ikke etablert.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovlighetene. at rom er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.
Arealet på nevnte rom er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Utvendig fremgår ikke del av veranda mot sør av tegningene.
Verandakonstruksjoner er søknadspliktige når disse ligger mer enn 0.5 meter over bakken.
Det er også et takoverbygg over inngang i underetasje som ikke går frem av tegningene.
Fasadeendring som utvidelse av veranda, takoverbygd inngangsparti i underetasjen er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger

Bygningen er godkjent med 1 boenhet, men er registrert med 2 boenheter i.h.t Harstad kommune. Registreringen betyr ikke at oppdelingen er godkjent. Utleiedel er teknisk sett ikke å betrakte som en egen boenhet, da det er innvendig dør mot hovedenheten. Det bør derfor vurderes å bruksendre de ovennevnte rommene, samt høre med Harstad kommune om boligen kan endres/registreres med kun 1 boenhet, eventuelt med en valgfri utleiedel.

Standard
Boligen fremstår med bygningsdeler som både er opprinnelige og delvis oppgradert. Flere rom er fornyet i senere tid, og enkelte overflater er skiftet ut. Konstruksjonene vurderes som i normal teknisk tilstand for alderen.

Kjøkken:
Kjøkken av merke Blum fra ca. 2005 i 1. etasje. Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Det er keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk. Kjøkken har integrert stekeovn og induksjonstopp. Iflg. eier er induksjonstopp montert ny i 2024

Kjøkken i underetasje. Enkel innredning med malte fronter. Liten benkeplate med nedfelt skyllekar av stål. Det er ikke integrerte hvitevarer men plass for komfyr på kjøkkenet.

Bad:
Bad i 1. etasje. Våtrommet er anslagsvis fra ca. 2005. Overflate vegg: Keramiske fliser Overflate himling: Malte himlingsplater Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler. Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.
Bad i underetasje tilhørende hoveddel. Våtrommet er oppgradert i 2015 iflg. eier. Elektrisk installasjon av firma El-Jon. VVS er opplyst utført av Andersen Rør. Bygningsmessig utførelse er ukjent. Overflate vegg: Baderomsplater Overflate himling: Malte himlingsplater Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2015. Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vaskerom fra byggeår. Overflate vegg: Malte sponplater Overflate himling: Malte himlingsplater. Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra byggeår. Rommet inneholder: Skyllekar av stål, VV-bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i underetasje tilhørende utleiedel. Våtrommet er noe oppusset anslagsvis ved begynnelse av 2000- tallet. Overflate gulv: Vinylbelegg Overflate vegg: Våtromsplater av type Aquatile Overflate himling: Malte himlingsplater Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning.

Innvendige overflater:
Gulvoverflater i boligen består hovedsaklig av laminat og noe vinylbelegg. Vegger har malt panel og malt strietapet. Tak har malte himlingsplater og malt panel. Det er foretatt noe oppussing/utskiftinger i boligen de senere år eller tilbake i tid. Ny laminat i stue i utleiedel ble montert ca. 2023. Noen overflater er også fra byggeår

Vannledninger:
Vannrør av kobber. Disse er i hovedsak fra byggeår. Noen utskiftinger er foretatt i.f.b med tidligere oppgradering av våtrom. Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu. Det er også et sentralavtrekk tilknyttet kjøkken og 2 våtrom i boligen.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2014, plassert på vaskerom i underetasjen. Bereder har et volum på 287 liter

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår. Anlegget er noe oppgradert i 2025. Se videre beskrivelse av eier. Sikringsskap i hoveddel har 15 fordelingskurser med automatsikringer. 63 ampere lastbryter.

Sikringsskap i utleiedel har 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Det er installert seriekoblede røykvarslere, og det er brannslokningsapparat i boligen

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

TG2 - Utvendig:

Taktekking
Asfalttakshingel har forventet levetid på 20-30 år, og levetiden anses oppbrukt.

Nedløp og beslag
Forventet levetid på takrenner av plast er 20-30 år, og levetiden anses oppbrukt.

Veggkonstruksjon
Nedsatt lufting bak kledningen ved overgang mot grunnmur.
Tørkesprekker i kledning mot sør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Takkonstruksjon / Loft
Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, mulige kondensproblemer grunnet utettheter eller nedsatt lufting.

Vinduer
Punkterte glass, slitasje i pakninger og treghet i åpningsmekanismer.
Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG2 - Innvendig:

Etasjeskille / Gulv mot grunn
Høydeforskjeller mellom 15-30 mm i rom.
Nivåavvik på 17 mm i stue og 12 mm i gang.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen har ikke radonsperre.

Innvendige trapper
Mangler håndløper.
For store lysåpninger mellom trinn og i rekkverk.
Noe knirk i trapp.

Innvendige dører
Enkelte dører tar borti karm eller terskel.

Vannledninger
Kobberrør har passert mer enn halvparten av anbefalt levetid; økt risiko for tretthetsbrudd.
Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Lufting ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ventilasjon
Mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
Ingen ventilasjon utover åpningsvindu på soverom i underetasje.
Ventilasjonsaggregat nær forventet levetid.

1. etasje - Bad (vegger/himling)
Skjolder/svertemerker i himlingsplate ved ventil.

1. etasje - Bad (gulv)
Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens krav.
Varmekabler vurdert å ha høy alder.

1. etasje - Bad (sluk/membran)
Membran kan være smurt ned på sluk og usikkert om korrekt klemring.
Mulige alderssvekkelser i membran.

Underetasje - Bad 1 (vegger/himling)
Skjevt montert bunnprofil.

Underetasje - Bad 1 (gulv)
Mangelfullt fall; sluk nedsenket.

Underetasje - Bad 1 (sluk/tettesjikt)
Belegg ført under klemring og silikonfuge rundt sluk som ikke skal være der.

Underetasje - Bad 1 (ventilasjon)
Tilluftsspalte mangler.

Underetasje - Vaskerom (gulv)
Lokalt fall ved sluk. Fallforhold på gulvet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser i forhold til lekkasjevann (1:100).
Vinylbelegg slitt og misfarget.

Underetasje - Vaskerom (sluk/membran)
Vinylbelegg har oppbrukt levetid; tettesjikt kan være svekket.

Underetasje - Vaskerom (tilliggende konstruksjoner)
Påvist fuktskade på sponplate bak skyllekar.
Underetasje - Kjøkken (overflater/innredning)
Slitasje i overflater og mekanismer.

Underetasje - Kjøkken (avtrekk)
Svak avtrekksfunksjon.

Spesialrom - Kjølerom
Ikke bygget som rom-i-rom slik det anbefales.
Impregnert trevirke registrert inne i rommet.
Kjøleaggregat ikke funksjonstestet.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.
Drenering/fuktsikring kunne ikke kontrolleres utvendig pga. snødekke.
Normal forventet levetid for drenering er 20-60 år.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist enkelte riss/sprekker på utsiden av grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Bygningsdelen er vurdert ut fra alder; mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt.
Eventuelle feil krever kamerainspeksjon, som ikke inngår i rapporten

TG3 - Utvendig:

Dører:
Balkongdør i 1. etasje har punktert glass og fuktskade utvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda i 1. etasje har råte i rekkverksbord

TG3 - Innvendig:

Pipe og ildsted:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom (overflater vegger og himling):
Veggplater har tegn på skade ved skyllekar. Det er påvist fuktmerker ved kran, men ikke målt høy fuktighet på overflaten. Det er stukket i platene og registrert at disse er porøse rundt rørgjennomføring.

Våtrom - Underetasje - Bad 2:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse. Det er påvist utettheter i tettesjikt både på gulv og vegg. Svake fallforhold mot sluk.

TG IU:

Tomteforhold > Terrengforhold:
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Andre tomteforhold:
Det er et utvendig gjerde på tomten. Gjerde var i stor grad snødekt på befaringen og er ikke tilstandsvurdert. Foreta nærmere undersøkelser når området er snøfritt

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:

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Eljon
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid oppgradering bad U.etg. Varmekabler, stikk og annen el jobb.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Andersen Rør
Beskrivelse av arbeidet: Rør arbeid Oppgradering av bad U. etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? 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?
? Ja
Veranda dør soverom bør byttes. Punktert glass i døra. Vindu trappe hull - Punktert. Rekkverk veranda bør byttes, endel bord som er dårlig. Vindu bad Uteleiedel og soverom bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 vindu på kjøkken. Egeninnsats
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Delt av Tv stue på loft for å lage 2 soverom til. Isolerte lettvegger.

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?
? Ja
Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
? Ja
skjevheter i veranda
Er det gjort tiltak?
? Ja Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp og skimset under klosse på veranda søyle. Ikke blitt mer skjevheter etter dette ble gjort.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Feietilsyn på pekte manglende ubrennbar plate på gulv ved feieluke. Steiner i ved ovn begynner å bli slitne. Bør Byttes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
? Ja
Utelampe på søyler ute er koblet fra. Er jordings feil mellom søyle og koblingspunkt (utelys ved inngangsdør)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Hålogaland Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av eksisterende sikringsskap, samt installasjon av 1 nytt. Tidligere var det ett sikringsskap i utleiedelen for hele huset. Fikk "delt" opp dette skapet, med ett eget nytt skap inne i hoved delen av huset. Det gamle skapet som står inne i utleiedelen nå, er renovert og byttet innmat i. Det er også egen måler i dette skapet. Fikk også lagt opp en ny kurs i skapet som er i hoved delen til Elbil lader. El bli lader boks er å installert, men denne følger ikke med i hus salget.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: El jon
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad U.etg. Varmekabler og annet elektrisk arbeid
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Andersen Rør
Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid ved Renovering av bad U. etg.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Ja
Vi har leid ut Hybel leiligheten som en enhet. I utgangspunktet er det bygget som 2 hybler, med felles gang, kjøkkenkrok og bad. Egen strøm måler. tatt 6000 kr pr mnd i husleie på leilighet.
Er utleiedelen godkjent for utleie?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Ja
Sprekk i speil, garderobeskap Hoved del kjeller. Kjøle aggregat kjølerom - Ikke i bruk. kjøler dårlig. Litt knirk i Trapp innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Ja
Tak pendel lamper på soverom 1etg og lampe over spisebord stue følger ikke med i salget. Vaskemaskin, komfyr og kombiskap leilighet følger med i salget. Kjøleskap og oppvaskmaskin kjøkken 1 etg følger med i salget.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltakkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Undertak består av asfaltimpregnerte plater. Taktekke består av pappshingel. I.h.t eier er taktekkingen fra byggeår. Takrenner og nedløp av plast fra byggeår

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår. Liggende kledning utvendig. Fasadene er opplyst malt utvendig 2021/2022

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu både med 2- og 3 lags isolerglass. De fleste vindu er fra byggeår. Det er skiftet 2 stk vindu på kjøkken i 2021. Vindu i kjellerstue er skiftet noe tilbake i tid

Dører:
Ytterdører i boligen er fra byggeår. Balkongdør i 1. etasje og 2. etasje er med 3-lags isolerglass

Balkonger/terrasser:
Veranda i 1. etasje har impregnerte konstruksjoner og terrassedekke. Rekkverk består av malte kledningsbord. I loftsetasje er det balkong med overbygd tak. Konstruksjonen ligger over stue/kjøkken i 1. etasje. Det er også trapp/terrasse tilknyttet hovedinngang.

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde i Nedre Holtet, kun 6,4 km sør for Harstad sentrum. Her bor du i et rolig og familievennlig strøk med gode solforhold og nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Innenfor en radius på rundt 2 km finner du både skole, barnehage og idrettsanlegg, noe som gjør området svært praktisk for barnefamilier. Det er kort vei til dagligvarebutikker - blant annet KIWI Medkila (1,4 km) - og kjøpesenteret Amfi Kanebogen (3,6 km) ligger også like i nærheten. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og byr på fine omgivelser, gode turmuligheter og enkel adkomst via offentlig vei. Alt i alt en beliggenhet som kombinerer trygghet, ro og nærhet til byens fasiliteter.

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 + oppvaskmaskin og kjøleskap i hoveddel og, vaskemaskin, komfyr og kjøl/frys i utleiedel overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.
De andre frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 12.04.1988. 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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming

Det er elektriske varmekabler i flere rom samt vedfyring som supplerende oppvarming.

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

Energimerking
E - Oransje

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Noranett og tv fra Telia

Adgang til utleie
Tidligere eier har etablert utleie i deler av egen boehet i underetasjen. Rommene i utleiedelen er ikke omsøkt til rom for varig opphold. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt, og fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Utleiedelen er ikke utleid pr dags dato.

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
Området er regulert for boliger.
Planidentifikasjon: 331
Navn Holtet, området mellom sjøen og Kvithammarn/Røsslyngvegen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.03.1996

Delarealer Delareal 743 m
Formål Boliger
Feltnavn B1.3
Delareal 41 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 273 756,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 095 025,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Bjørn Inge Andersen og Kristine Marie Kristiansen

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-01-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.
Utvendig terrasser er kun omtrentlig oppmålt grunnet snødekke ifølge takstmannen.

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 20.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.01.2026
Energiattest, datert 13.01.2026
Bygningstegninger, datert 15.10.1984
Ferdigattest, datert 12.04.1988
Matrikkelrapport, datert 19.12.2025
Eiendomskart med grenser, datert 19.12.2025
Reguleringsplan, datert 27.03.1996
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
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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
















WEEK PLANNER
MONDAY
TUESDAY
WEDNESDAY
THURSDAY
FRIDAY
SATURDAY
SUNDAY
Kokkel














IONX























Plantegning



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

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

OTERSTEINVEIEN 5

Nabolaget Holtet/Osneset - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Holtet Linje 12, 200, 210, 215, 220, 250, 542	**3 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**33 min**

SKOLER

Medkila skole (1-7 kl.) 214 elever, 12 klasser	**4 min** 2.1 km
Kila skole (1-10 kl.) 410 elever, 31 klasser	**6 min** 3.6 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 16 klasser	**7 min** 3.7 km
Stangnes skole (8-10 kl.) 65 elever, 6 klasser	**8 min** 4.9 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 28 klasser	**9 min** 5.6 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**8 min** 4.8 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**11 min** 6.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

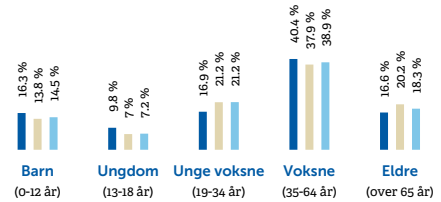
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtet/Osneset	870	362
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holtet barnehage (1-5 år) 69 barn	**11 min** 0.8 km
Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**16 min** 1.4 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ... 39 barn	**21 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Medkila PostNord	**16 min** 1.4 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

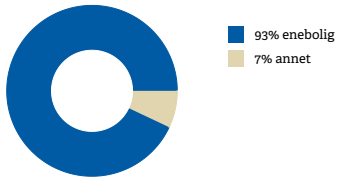
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Nedre Holtet nærmiljøanlegg Ballspill	**4 min** 0.3 km
Breivika nærmiljøanlegg ballbinge Ballspill, fotball	**15 min** 1.3 km
Feel24 Medkila	**17 min**
InterPadel Harstad	**7 min**

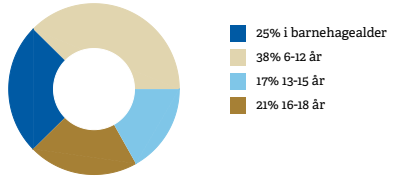
BOLIGMASSE



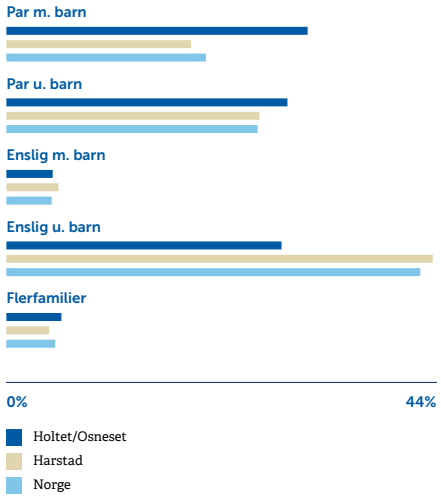
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**6 min**
Vitusapotek Kanebogen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



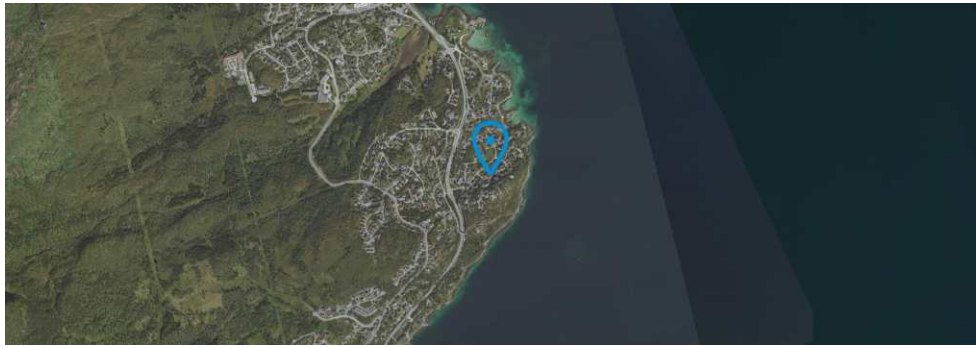
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 729

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1537 **Referansenummer:** PL5805

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen

Jakobsen
TAKST & BYGG

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.

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er byggmester og har ulike sertifiseringer som takstmann, oppnådd gjennom Norsk Takst.
Jakobsen Takst & Bygg har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

robert@jtob.no
928 42 296

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, branncelle or 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.

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

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon med tresperrer fra byggeår.
Undertak består av asfaltimpregnerte plater.
Taktekke består av pappshingel.
I.h.t eier er taktekkingen fra byggeår.

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.

Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår.
Liggende kledning utvendig.
Fasadene er opplyst malt utvendig 2021/2022.

Boligen har trekarmvindu både med 2- og 3 lags isolerglass.
De fleste vindu er fra byggeår.
Det er skiftet 2 stk vindu på kjøkken i 2021.
Vindu i kjellerstue er skiftet noe tilbake i tid.

Ytterdører i boligen er fra byggeår.
Balkongdør i 1. etasje og 2. etasje er med 3- lags isolerglass.

Veranda i 1. etasje har impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk består av malte kledningsbord.
I loftsetasje er det balkong med overbygd tak.
Konstruksjonen ligger over stue/kjøkken i 1. etasje.
Det er også trapp/terrasse tilknyttet hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater i boligen består hovedsaklig av laminat og noe vinylbelegg.
Vegger har malt panel og malt strietapet.
Tak har malte himlingsplater og malt panel.
Det er foretatt noe oppussing/utskiftinger i boligen de senere år eller tilbake i tid.
Ny laminat i stue i utleiedel ble montert ca. 2023.
Noen overflater er også fra byggeår.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Leca element pipe fra byggeår.
Vedovn med glassdør er montert i stue i 1. etasje.
Sotluke er i underetasje.

Boligen har innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Boligen har malte tredører innvendig, hovedsakelig fra byggeår.
Enkelte dører er skiftet en tid tilbake.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er anslagsvis fra ca. 2005.
Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, badekar.

Bad i underetasje tilhørende utleiedel.
Våtrommet er noe oppusset anslagsvis ved begynnelse av 2000-tallet.
Overflate gulv: Vinylbelegg
Overflate vegg: Våtromsplater av type Aquatile
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning.

Bad i underetasje tilhørende hoveddel.
Våtrommet er oppgradert i 2015 iflg. eier.
Elektrisk installasjon av firma El-Jon.
VVS er opplyst utført av Andersen Rør.
Bygningsmessig utførelse er ukjent.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2015.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Vaskerom fra byggeår.
Overflate vegg: Malte sponplater
Overflate himling: Malte himlingsplater.
Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra byggeår.
Rommet inneholder: Skyllekar av stål, VV-bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i underetasje.
Enkel innredning med malte fronter.
Liten benkeplate med nedfelt skyllekar av stål.
Det er ikke integrerte hvitevarer men plass for komfyr på kjøkkenet.

Kjøkken av merke Blum fra ca. 2005 i 1. etasje.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert stekeovn og induksjonstopp.
Iflg. eier er induksjonstopp montert ny i 2024.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har et opprinnelig kjølerom som ikke har vært i bruk til dette formålet av eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Disse er i hovedsak fra byggeår.
Noen utskiftinger er foretatt i.f.b med tidligere oppgradering av våtrom.
Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.
Det er også et sentralavtrekk tilknyttet kjøkken og 2 våtrom i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

VV-bereder fra 2014, plassert på vaskerom i underetasjen.
Bereder har et volum på 287 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget er noe oppgradert i 2025. Se videre beskrivelse av eier.
Sikringsskap i hoveddel har 15 fordelingskurser med automatsikringer.
63 ampere lastbryter.
Sikringsskap i utleiedel har 5 fordelingskurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.

Grunnmur er med betong eller Leca.
Utvendig pusset og malt.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	267 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	267 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Følgende avvik fra tegninger er observert:

I underetasje er det etablert bad/vaskerom og kjøkken i rom som er beskrevet som redskapsbod på tegninger.
Nåværende soverom og stue i underetasje er beskrevet som "disponibelt rom" på tegninger.
Dette er bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette omfattet av søknadsplikt.
Det er også foretatt inngrep i bærevegg i form av dører i underetasjen som er søknadspliktig.
Det foreligger ikke informasjon om at bruksendringen er omsøkt.
Bygningen er registrert med 2 boenheter i.h.t Harstad Kommune. Registreringen betyr ikke at oppdelingen er godkjent.
Utleiedel er teknisk sett ikke å betrakte som en egen boenhet, da det er innvendig dør mot hovedenheten.
Det bør derfor vurderes å bruksendre de ovennevnte rommene, samt høre med Harstad Kommune om boligen kan endres/registreres med kun 1 boenhet, eventuelt med en valgfri utleiedel.

I loftsetasjen er stue avdelt og det er etablert 2 ekstra soverom. Dette er normalt ikke søknadspliktig da dette er endringer innenfor hoveddelen.
Imidlertid er stuen betegnet som "disponibelt" rom på tegninger. Disponible rom kan i en del tilfeller være omfattet av søknadsplikt ved bruksendring
I følge tegninger er det et bad i loftsetasjen, dette er ikke etablert.

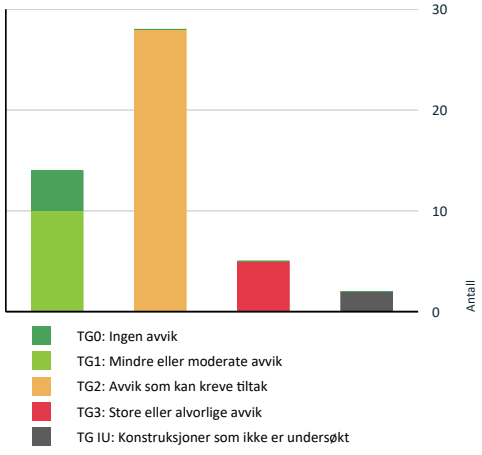
Utvendig fremgår ikke del av veranda mot sør av tegningene.
Verandakonstruksjoner er søknadspliktige når disse ligger mer enn 0.5 meter over bakken.
Det er også et takoverbygg over inngang i underetasje som ikke går frem av tegningene.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

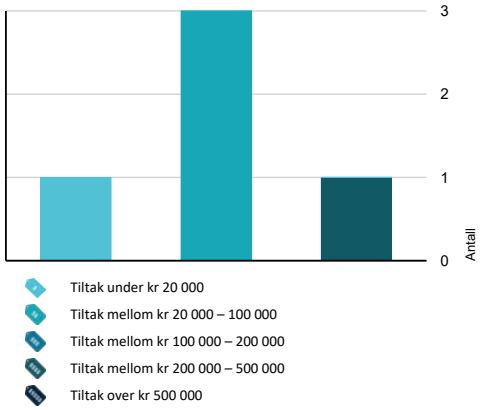
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** 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
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Opplysning om byggeår er hentet fra ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.
Noen oppgraderinger er foretatt de senere år eller tilbake i tid som går frem av rapporten.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke består av pappshingel.
I.h.t eier er taktekkingen fra byggeår.
Det var ikke mulig å undersøke dette på befaringen p.g.a snødekke.
Vurdering gjelder kun alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Asfalttakshingel har i.h.t NBI en forventet levetid på 20-30 år.
Den teoretiske levetiden anses derfor nå å være oppbrukt på taktekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må snart påregnes å montere ny pappshingel.

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.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.
Beslag oppe på taket ble ikke undersøkt på grunn av snødekke.
Vurdering av takrenner er utført fra bakkenivå og gjelder alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på takrenner av plast er 20-30 år i.h.t NBI.
Den teoretiske levetiden på takrenner/nedløp anses være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av takrenner nærmer seg.
Når takrenner/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til at det må foretas reparasjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår.
Liggende kledning utvendig.
Fasadene er opplyst malt utvendig 2021/2022.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe nedsatt lufttilgang bak kledningen i overgang mot grunnmuren enkelte steder.
Det ble ikke påvist synlige skader, noen tørkesprekker i kledning mot sør.
I.h.t NBI har utvendig trekledning en levetid på 40-60 år. Avhengig av vær/ kvalitet og vedlikehold.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør ses på tiltak for å bedre lufting av kledningen i overgang mot grunnmuren.
Sprekker i kledningen kan forkorte levetiden, noe som kan medføre at enkelte bord etter hvert må skiftes ut.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltakkonstruksjon med tresperrer fra byggeår.
Undertak består av asfaltimpregnerte plater.
Konstruksjonen er i all hovedsak innebygget og ble kun kontrollert i rom innenfor knevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Dette er påvist noen steder i undertaket innenfor knevegger.
Det ble ikke målt fuktighet i de aktuelle områdene på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mulig årsak er periodisk kondens i vinterhalvåret.
Kondens kan eksempelvis forekomme p.g.a.utettheter i dampsperre eller at lufting av takkonstruksjonen er nedsatt.
Det anbefales å overvåke tilstanden, samt vurdere om tiltak bør iverksettes.





TG 2 Vinduer

Boligen har trekarmvindu både med 2- og 3 lags isolerglass.
De fleste vindu er fra byggeår.
Det er skiftet 2 stk vindu på kjøkken i 2021.
Vindu i kjellerstue er skiftet noe tilbake i tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte vindu med punkterte glass.
Det er også treghet i noen åpne/lukkemekanismer på vindu, samt slitasje i pakninger.
Vindu er videre vurdert ut fra alder. Alder tilser høyere risiko for punkterte glass, noe som kan være vanskelig å oppdage ved ulike vær/lysforhold.
Vindu har en i.h.t NBI en forventet brukstid på 20-40 år, avhengig av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punkterte glass må skiftes ut. Enten kun glassene eller hele vindu.
Tidspunkt for en videre utskifting av vindu i boligen nærmer seg.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Punktert glass i vindu ved trapp.



2 vindu på kjøkken er skiftet i 2021

TG 3 Dører

Ytterdører i boligen er fra byggeår.
Balkongdør i 1. etasje og 2. etasje er med 3- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i 1. etasje har punktert glass og fuktskade utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør i 1. etasje



Hovedinngangsdør



Ytterdør i underetasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje har impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk består av malte kledningsbord.

I loftsetasje er det balkong med overbygd tak.
Konstruksjonen ligger over stue/kjøkken i 1. etasje.
Det er også trapp/terrasse tilknyttet hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veranda i 1. etasje har råte i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut.
Konstruksjonene var snødekt på befaringen.
Det anbefales nærmere undersøkelser når disse er snøfrie.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Balkong i loftsetasje



Trapp/terrasse ved hovedinngang



Råteskader i rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater i boligen består hovedsaklig av laminat og noe vinylbelegg.
Vegger har malt panel og malt strietapet.
Tak har malte himlingsplater og malt panel.

Det er foretatt noe oppussing/utskiftinger i boligen de senere år eller tilbake i tid.
Ny laminat i stue i utleiedel ble montert ca. 2023.
Noen overflater er også fra byggeår.
Vinylbelegg i gang i underetasje fremstår noe slitt.
Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som normal ut fra alder.
Det er ikke flyttet på innbo.
Eventuell kjøper bør også kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et nivåavvik på 17 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er målt et nivåavvik på 12 mm i gang i underetasje, innenfor en målelengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak. Hvis man ønsker å skifte ut gulvoverflate kan man forsøke dette.





TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skal boligen leies ut er det krav i strålevernforskriften å dokumentere radonnivået.
Radon er en usynlig gass som finnes i byggegrunnen, ved høye konsentrasjoner kan dette utgjøre helsefare.

TG 3 Pipe og ildsted

Leca element pipe fra byggeår.
Vedovn med glassdør er montert i stue i 1. etasje.
Sotluke er i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.
Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i bod.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling viste normale fuktverdier i det aktuelle området (12.2 vektprosent).
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



Hulltaking med fuktmåling i bod

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

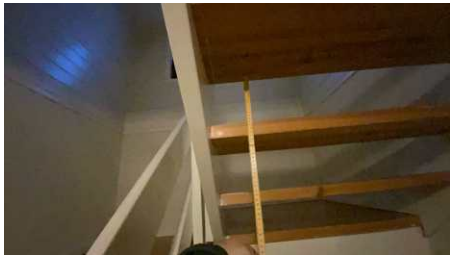
Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Trappene har noen avvik sammenlignet med dagens forskrifter.
Det mangler håndløper på vegg.
Det er målt for store lysåpninger mellom trappetrinn og i rekkverk.
Det er noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere håndløper, samt redusere åpninger i rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte tredører innvendig, hovedsakelig fra byggeår.
Enkelte dører er skiftet en tid tilbake.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte dører som tar noe mot karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen dører trenger justering.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er anslagsvis fra ca. 2005.
Det er ukjent dokumentasjon eller historikk på utførelse.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skjolder/svertemerker i himlingsplate ved ventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak kan skyldes nedsatt ventilering eller brukerfeil vedrørende denne.
Skjolder/svertemerker bør fjernes.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Varmekabler har trinnbryter og er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 1 cm mellom dørterskel og kabinett.
Fallforhold på gulvet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser i forhold til lekkasjevann (1:100).
Varmekabler er vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ut fra dagens bruk (badekar).
Endret bruk vil medføre problemer.
Varmekabler kan ha begrenset gjenværende levetid.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert membran ved sluket, men det kan se ut som denne er smurt ned på sluket, og usikkert om denne ligger under klemring.
Membranen er utover dette skjult og vanskelig å vurdere.
Videre vurdering er basert på alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.
Membranen kan ha svekkelser som følge av alder eller utførelse.
Det anbefales derfor en forsiktig bruk av våtrommet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, badekar.
Det er registrert litt riss i emalje på servant.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventilering fra sentralavtrekk.
Styrke på dette styres fra ventilator på kjøkken.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.

Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktmåling mot våtrommet

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Bad i underetasje.
Våtrommet er oppgradert i 2015 iflg. eier.
Elektrisk installasjon av firma El-Jon.
VVS er opplyst utført av Andersen Rør.
Bygningsmessig utførelse er ukjent.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnprofil av aluminium er montert noe skjevt i forhold til baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra dagens bruk av våtrommet er det ikke vurdert behov for tiltak.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fall mot sluk, målt til ca 1 cm mellom dørterskel og kabinett. Sluket er i tillegg litt nedsenket under kabinettet.
Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller alternativt 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ut fra dagens bruk (dusjkabinett). Endret bruk vil medføre problemer.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.
Tettesjikt er vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan se ut som belegg er ført under klemring i sluk, men det er i tillegg påført en silikonfuge rundt sluket som i utgangspunktet ikke skal være der.
TG2 vurdert med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser eller innhent dokumentasjon hvis mulig.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett.





UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har fuktstyrt avtrekksvifte.

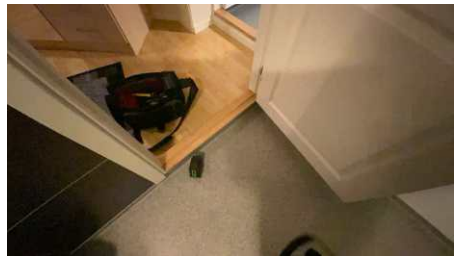
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vanlig å etablere tilluftsspalte ved dørterskel eller i dørblad.





Manglende tilluftspalte

UNDERETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



Hulltaking med fuktmåling mot våtrom

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Malte sponplater
Overflate himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplater har tegn på skade ved skyllekar.
Det er påvist fuktmerker ved kran, men ikke målt høy fuktighet på overflaten.
Det er stukket i platene og registrert at disse er porøse rundt rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadde plater må skiftes ut.
Sponplater bør erstattes med våtromsplater i våtsonen av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokalt fall ved sluket.
Fallforhold på gulvet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser i forhold til lekkasjevann (1:100).
Vinylbelegget fremstår slitt med skjolder/misfarving.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmekabler kan ha begrenset gjenværende levetid.
For anbefalte tiltak se tettesjikt i neste punkt.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg og plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegget betegnes som slitt med skjolder/misfarving.
Videre vurdering er basert på alder.
Vinylbelegg på gulv har i.h.t NBI en forventet levetid mellom 15-35 år.
Den teoretiske levetiden anses nå som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettesjikt i våtrommet kan ha aldringssvekkelser som ikke er synlige.
Det er anbefalt at vinylbelegg skiftes ut.
Gulvet bør avrettes slik at det oppnås bedre fallforhold mot sluk.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Skyllekar av stål, VV-bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert via sentralavtrekk samt ventil mot yttervegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.
TG2 gis med bakgrunn i påvist fuktskade på sponplate ved skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjon bak skyllekar bør undersøkes nærmere når plater i området skiftes ut.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Bad i underetasje tilhørende utleiedel.
Våtrommet er noe oppusset anslagsvis ved begynnelse av 2000- tallet.
Det er ukjent dokumentasjon eller historikk på utførelse.

Overflate gulv: Vinylbelegg
Overflate vegg: Våtromsplater av type Aquatile
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning.

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

Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse.
Det er påvist utettheter i tettesjikt både på gulv og vegg.
Svake fallforhold mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Skal rommet tilfredsstille dagens strenge forskriftskrav for våtrom må en helhetlig renovering påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad i utleiedel



Sprekk i belegg



UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



Hulltaking med fuktmåling mot våtrommet

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av merke Blum fra ca. 2005.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Keramiske fliser etablert over kjøkkenbenk.
Kjøkken har integrert stekeovn og induksjonstopp.
Iflg. eier er induksjonstopp montert ny i 2024.
Innredning fremstår funksjonell med normal slitasje etter bruk.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Ventilator fastmontert i overskap.
Ventilasjonen er av type Villavent, og er tilkoblet 2 av våtrommene i boligen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i utleiedel.
Enkel innredning med malte fronter.
Liten benkeplate med nedfelt skyllekar av stål.
Det er ikke integrerte hvitevarer men plass for komfyr på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svak avtrekksfunksjon fra ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser og foreta utbedring.



SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har et opprinnelig kjølerom som ikke har vært i bruk til dette formålet av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjølerommet virker ikke å være oppbygd etter anbefalte krav, d.v.s som rom-i-rommet med luftespalte mot yttervegg.
Det ble registrert impregnert trevirke i vegg, dette kan avgi gasser og skal i utgangspunktet ikke benyttes innvendig i boliger.
Kjøleaggregat er ikke funksjonstestet og har uviss tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal rommet benyttes som kjølerom må man påregne å utbedre dette.



Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Disse er i hovedsak fra byggeår.
Noen utskiftinger er foretatt i.f.b med tidligere oppgradering av våtrom.
Innvendig hovedstoppekran er i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer enn halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt på en hel del av installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende. Hvis det eksempelvis foretas renovering av våtrom må man påregne en del utskiftinger.



Innvendig hovedstoppekran



Inspeksjonsluke på kjøkken ved utleiedel

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrørene ligger i hovedsak skjult og er vurdert ut fra alder.
Lufting av avløpsanlegget er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Avløpsrør av plast har en levetid fra 25-75 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer en halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.
Det er også et sentralavtrekk tilknyttet kjøkken og 2 våtrom i boligen.
Ukjent alder på ventilasjonsaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende ventilering utover vindu som kan åpnes i soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Bedre ventilering bør etableres.
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15-20 år.
Kanalsystemet kan vare i byggets levetid.
Det er i kjent om det har vært utført service på anlegget, nærmere undersøkelser er anbefalt.



Manglende ventilasjon på soverom i underetasje

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder fra 2014, plassert på vaskerom i underetasjen.
Bereder har et volum på 287 liter.



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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget er noe oppgradert i 2025. Se videre beskrivelse av eier.
Sikringsskap i hoveddel har 15 fordelingskurser med automatsikringer.
63 ampere lastbryter.
Sikringsskap i utleiedel har 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025 - Byttet sikringsskap og Innmat. Tidligere var det ett sikringsskap i utleiedelen for hele huset. Fikk "delt" opp dette skapet, med ett eget nytt skap inne i hoveddelen av huset. Det gamle skapet som står inne i utleiedelen nå, er renovert og byttet innmat i. Det er også egen måler i dette skapet. Fikk også lagt opp en ny kurs i skapet som er i hoveddelen til Elbil lader. El bli lader er også installert, men denne er arbeidsgiveren min sin, så den blir ikke med i hus salget.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL- takstmann.



Sikringsskap i hoveddel



Sikringsskap i utleiedel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Røykvarslere i boligen er seriekoblede

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

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

Drenering/fuktsikring var ikke mulig å kontrollere utvendig på befaringen p.g.a snødekke.
Bygningsdelen er vurdert ut fra alder.
Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen anbefales nærmere undersøkt m.h.t funksjon.
Når og om det eventuelt må gjøres en oppgradering er vanskelig å si noe om.
Det er ikke påvist synlig svikt, men dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år eller mer vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med betong eller Leca.
Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker på utside av grunnmur.
I

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold kan påregnes.





TG IU Terrengforhold

Tomten er ikke videre besiktiget på befaringen p.g.a. snødekke.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.
Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.
Mer enn halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

TG IU Andre tomteforhold

Det er et utvendig gjerde på tomten.
Gjerde var i stor grad snødekt på befaringen og er ikke tilstandsvurdert.
Foreta nærmere undersøkelser når området er snøfritt.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

267 m²/267 m²

Enebolig: 3 Gang, Loftstue, 7 Soverom, 3 Bod, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Hall m/trapp, Vindfang, 3 Bad, Kjølerom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vangen 22 ,9415 HARSTAD 203 m² 1981 4 sov	09-08-2022	5 400 000	**5 650 000**		5 650 000	**27 833**
2	Blåskjellveien 6 ,9414 HARSTAD 167 m² 1975 3 sov	04-08-2025	4 750 000	**5 000 000**		5 000 000	**27 778**
3	Los Holtes vei 17 ,9415 HARSTAD 149 m² 1996 3 sov	13-11-2025	4 200 000	**4 100 000**		4 100 000	**27 517**
4	Dvergfuruveien 11B ,9414 HARSTAD 212 m² 1976 3 sov	07-04-2022	5 600 000	**5 050 000**		5 050 000	**23 821**
5	Kvithammarn 12 ,9414 HARSTAD 176 m² 1967 2 sov	16-11-2025	4 400 000	**4 125 000**		4 125 000	**23 438**
6	Moselia 7 ,9414 HARSTAD 190 m² 1978 5 sov	24-02-2025	4 500 000	**4 600 000**		4 600 000	**22 115**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose inneværende år)	Kr.	47 989
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

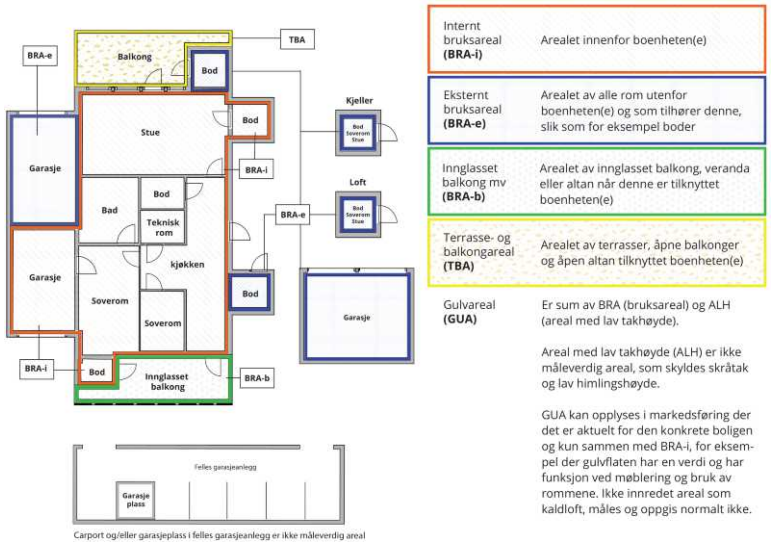
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	54			54	8
1.Etasje	113			113	37
Underetasje	100			100	
SUM	**267**				**45**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang m/trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1.Etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, vindfang, bad		
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, bod 1, bod 2, kjølerom, bad 1, vaskerom, bad 2, gang 2, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Utvendig terrasser er kun omtrentlig oppmålt grunnet snødekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende avvik fra tegninger er observert:

I underetasje er det etablert bad/vaskerom og kjøkken i rom som er beskrevet som redskapsbod på tegninger.
Nåværende soverom og stue i underetasje er beskrevet som "disponibelt rom" på tegninger.
Dette er bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og er med dette omfattet av søknadsplikt.
Det er også foretatt inngrep i bærevegg i form av dører i underetasjen som er søknadspliktig.
Det foreligger ikke informasjon om at bruksendringen er omsøkt.
Bygningen er registrert med 2 boenheter i.h.t Harstad Kommune. Registreringen betyr ikke at oppdelingen er godkjent.
Utleiedel er teknisk sett ikke å betrakte som en egen boenhet, da det er innvendig dør mot hovedenheten.
Det bør derfor vurderes å bruksendre de ovennevnte rommene, samt høre med Harstad Kommune om boligen kan endres/registreres med kun 1 boenhet, eventuelt med en valgfri utleiedel.

I loftsetasjen er stue avdelt og det er etablert 2 ekstra soverom. Dette er normalt ikke søknadspliktig da dette er endringer innenfor hoveddelen.
Imidlertid er stuen betegnet som "disponibelt" rom på tegninger. Disponible rom kan i en del tilfeller være omfattet av søknadsplikt ved bruksendring
I følge tegninger er det et bad i loftsetasjen, dette er ikke etablert.

Utvendig fremgår ikke del av veranda mot sør av tegningene.
Verandakonstruksjoner er søknadspliktige når disse ligger mer enn 0.5 meter over bakken.
Det er også et takoverbygg over inngang i underetasje som ikke går frem av tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Bjørn Inge Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	729		0	784.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Otersteinveien 5

Hjemmelshaver

Andersen Bjørn Inge, Kristiansen Kristine Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i Nedre Holtet, 6.4 km sør for Harstad sentrum.
Området er regulert og består av etablert småhusbebyggelse.
Det fremstår som gode solforhold på eiendommen.
Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger innenfor en avstand på ca. 2 km.

Avstander:

-Amfi Kanebogen 3.6 km
-KIWI Medkila 1.4 km
-Medkila skole 2 km
-Barnehage 1.4 km
-Harstad sentrum 6.4 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger:

Planidentifikasjon: 331
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Holtet, området mellom sjøen og Kvithammarn/Røsslyngvegen
Planbestemmelse: Uten bestemmelser
Ikraftredelsesdato: 27.03.1996
Lovreferanse: PBL 1985

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, utvendig gjerde, terrasser m.m.
Tomten var snødekt på befaringen og ble ikke undersøkt i detalj.
Parkering på tomten er belagt med grus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Otersteinveien 5 , 9414 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
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 29.01.2026
Andersen, Bjørn Inge

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

Bjørn Inge Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Otersteinveien 5
9414 Harstad

5503-50/729/0/0

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?:** 2015
   Firmanavn: Eljon
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid oppgradering bad U.etg. Varmekabler, stikk og annen el jobb.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Andersen Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Rør arbeid Oppgradering av bad U. etg.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?

• Ja

Veranda dør soverom bør byttes. Punktert glass i døra.
Vindu trappe hull - Punktert
Rekkverk veranda bør byttes. endel bord som er dårlig.
Vindu bad Uteleiedel og soverom bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 vindu på kjøkken.
   Egeninnsats
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Delt av Tv stue på loft for å lage 2 soverom til. Isolerte lettvegger.

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?

• **Ja**

Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

skjevheter i veranda

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp og skimset under klosse på veranda søyle. Ikke Blitt mer skjevheter etter dette ble gjort.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Feietilsyn på pekte manglende ubrennbar plate på gulv ved feieluke. Steiner i ved ovn begynner å bli slitne. Bør Byttes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utelampe på søyler ute er koblet fra. Er jordings feil mellom søyle og koblingspunkt (utelys ved inngangsdør)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hålogaland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av eksisterende sikringsskap, samt installasjon av 1 nytt. Tidligere var det ett sikringsskap i utleiedelen for hele huset. Fikk "delt" opp dette skapet, med ett eget nytt skap inne i hoved delen av huset. Det gamle skapet som står inne i utleiedelen nå, er renovert og byttet innmat i. Det er også egen måler i dette skapet. Fikk også lagt opp en ny kurs i skapet som er i hoved delen til Elbil lader. El bli lader boks er å installert, men denne følger ikke med i hus salget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: El jon

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad U.etg. Varmekabler og annet elektrisk arbeid

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Andersen Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid ved Renovering av bad U. etg.

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?

• **Ja**

Vi har leid ut Hybel leiligheten som en enhet. I utgangspunktet er det bygget som 2 hybler, med felles gang, kjøkkenkrok og bad. Egen strøm måler.
tatt 6000 kr pr mnd i husleie på leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **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?

• **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?

• **Ja**

Sprekk i speil, garderobeskap Hoved del kjeller.
Kjøle aggregat kjølerom - Ikke i bruk. kjøler dårlig.
Litt knirk i Trapp innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Tak pendel lamper på soverom 1etg og lampe over spisebord stue følger ikke med i salget.
Vaskemaskin, komfyr og kombiskap leilighet følger med i salget.
Kjøleskap og oppvaskmaskin kjøkken 1 etg følger med i salget.

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.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 729	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Otersteinveien 5, gatenr 1375 9414 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	301 14	Holtet syd Medkila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020302 8003	Kanebogen Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.09.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	784,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/729	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/729	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/729	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.09.1984	Avgiver	5503/50/78	-786,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/50/729	786,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Otersteinveien 5	U0101	Bolig	44,0				
Otersteinveien 5	H0101	Bolig	224,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

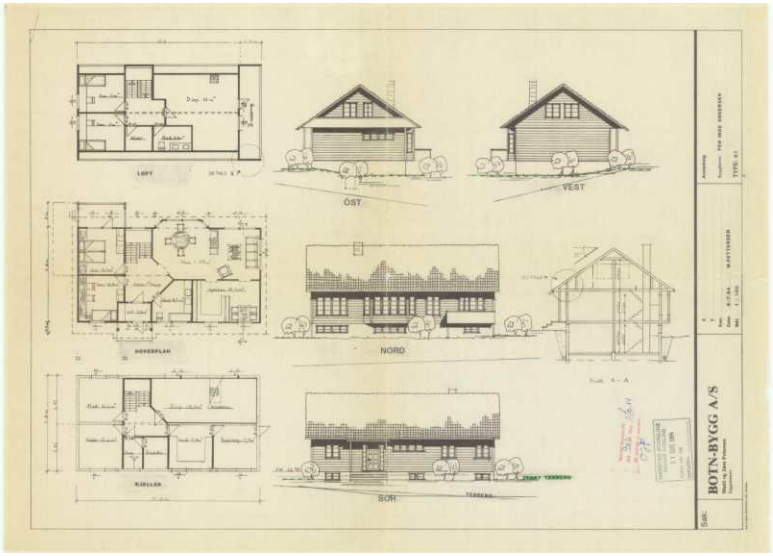
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	268,0	Igangset.till.:	01.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	268,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.02.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11398774			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		44,0		44,0				
H01	1		170,0		170,0				
L01			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



(Kommune)

Harstad

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Marit Pettersen
Boks 50
9438 Breivika

Byggherre (navn, adresse)

Per Inge Andersen
Otersteinvn.5
9405 Kanebogen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Otersteinvn.5	50	729		

Deres søknad	Dato 9.9.84		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 15.10.84	Saksnr. 902/84

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Harstad	12.4.88	Sverre Furø

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Marit Pettersen	Boks 50, 9438 Breivika
☐ andre	Avgiftskontoret	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Utskriftsdato: 19.12.2025

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	729	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	131287870	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11398774	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Otersteinveien 5, 9414 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131287870.

BruksenhetId	131287869	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11398774	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Otersteinveien 5, 9414 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	1	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.02.2024	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	29.08.2019	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

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

Informasjon for bruksenhetId 131287869

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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

Utskriftsdato: 19.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	729	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Otersteinveien 5, 9414 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** 785 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	331
Navn	Holtet, området mellom sjøen og Kvithammarn/Røsslyngvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.1996
Delarealer	**Delareal** 743 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1.3
	Delareal 41 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV

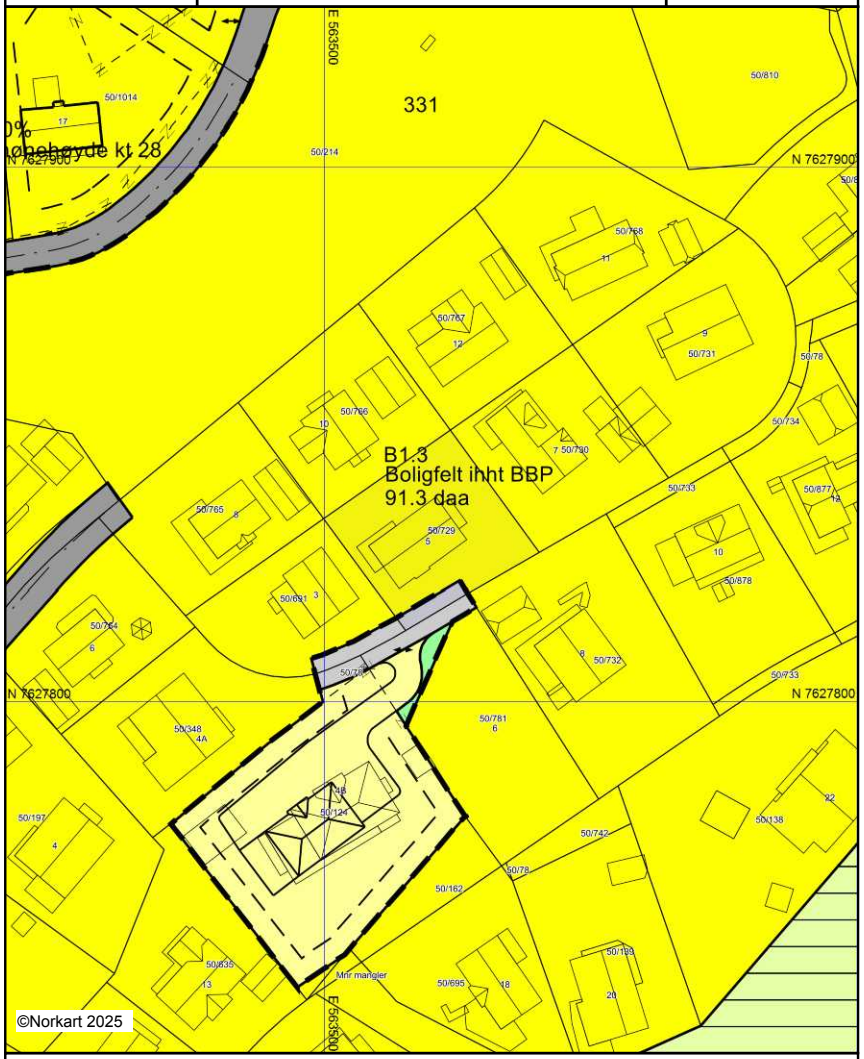
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/729
Adresse: Otersteinveien 5
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

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

ambita

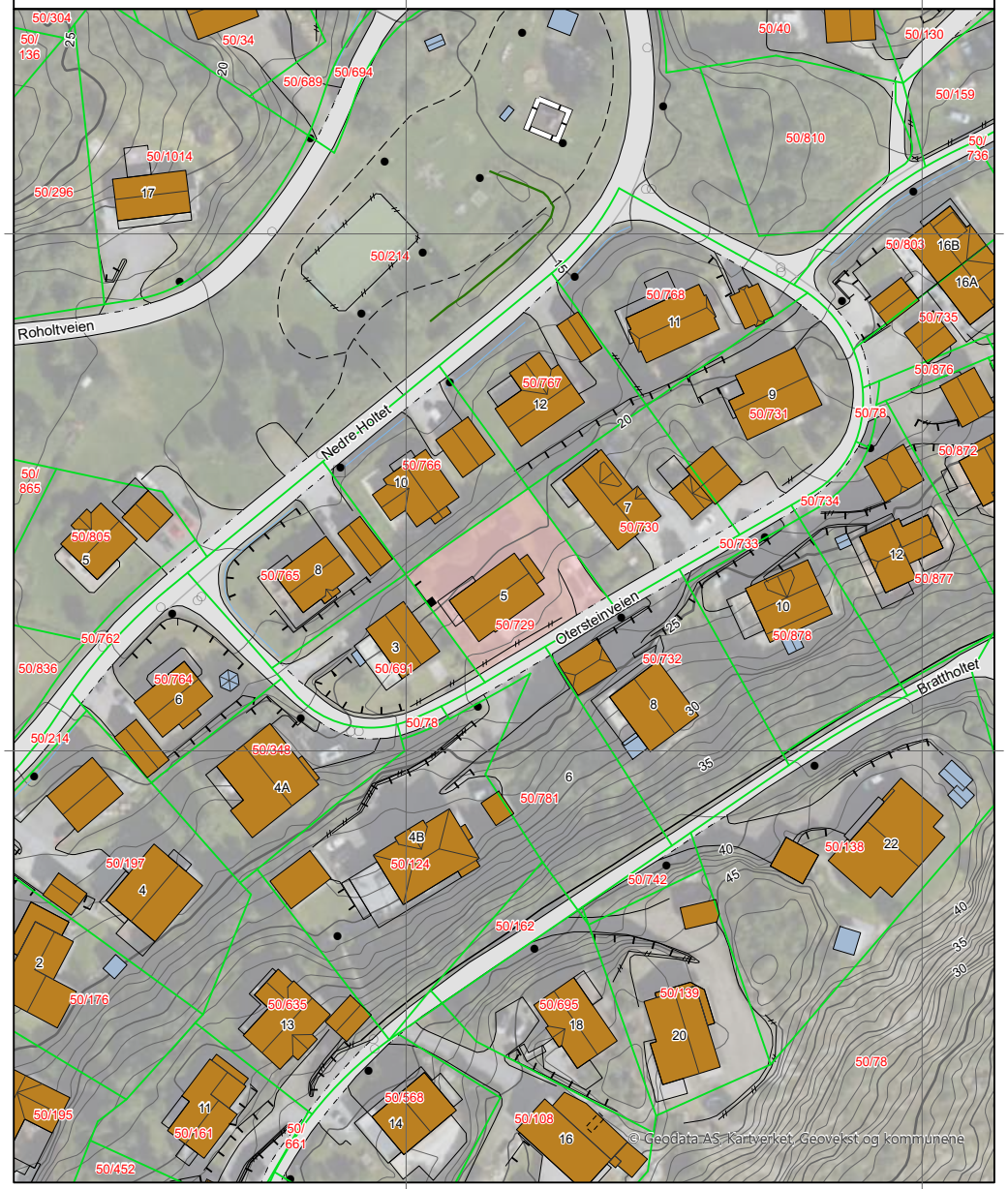
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/729/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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

ambita

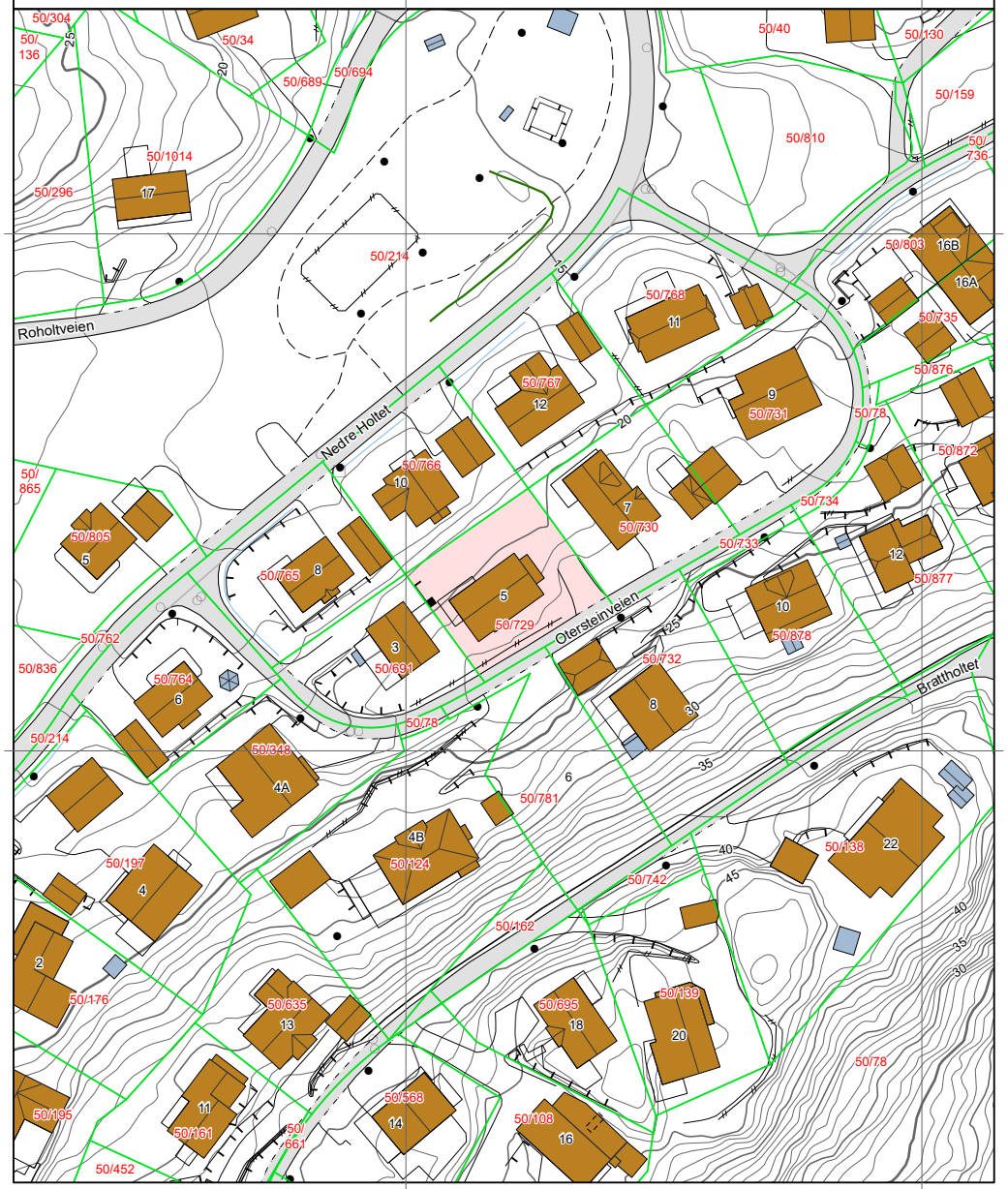
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/729/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

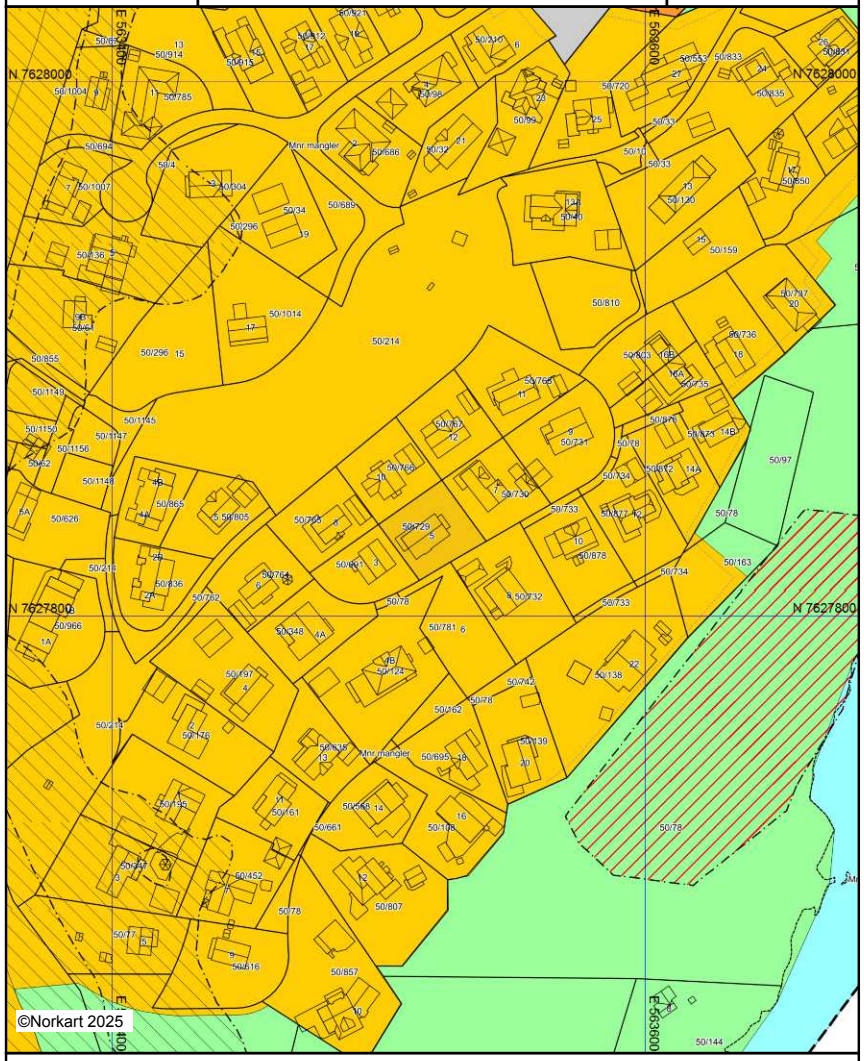
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 50/729
Adresse: Otersteinveien 5
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



enova

Energiattest

E

Adresse **Otersteinveien 5, 9414 HARSTAD**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245892**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11398774**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **267 m²**	Oppvarmet bruksareal **267 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250.29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **284.32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **80373 kWh**

Otersteinveien 5, 9414 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

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: 3250257 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Otersteinveien 5, 9414 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 729, 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: 3250257
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no