

Velkommen til

Trondenesveien 71, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trondenesveien 71
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 100 000,-
Omkostninger	kr	128 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590,-

BRA/BRA-i	319 / 290 m²
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Trondenesveien 71.

Dette er en hel tomannsbolig med innholdsrike og romslige planløsninger. Det er en boenhet i underetasje, og en på hovedplan og loft. Boligen fremstår med normal standard, med lyse overflater, to nyere bad og et nyere kjøkken. Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt, men videre vedlikehold må påregnes. Parkering i integrert garasje, samt biloppstillingsplasser på tomt. Boligen ligger fint til på Trondenes/Hagebyen, i barnevennlige omgivelser. Kort spasertur inn til sentrum.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Trondenesveien 71, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 63, Bnr. 334 og Gnr. 63, Bnr. 79, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 100 000,-
Omkostninger	kr	128 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 245 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 127 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 128 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 51 633,- 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 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: 290 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 319 m²
TBA: 44 m²
GUA: 317.00 m²
ALH: 7.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
6
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
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Integrert garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen. Elbillader montert i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 809 m² på eiet tomt. Dette er arealet på begge bnr: 63/79, 751 kvm og 63/334 58 kvm. Bnr 334 er en tillegsparsell som følger med i handelen. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.
Boligen er fundamentert på stabil grunn. Synlig stedvis grunnmursplate med kantlist. Type drenering er ukjent. Det er registrert begrenset saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang. Boligen er fundamentert på hullsteinsmur i opprinnelig del. Tilbygg på lettklinkerblokker (Leca). Støttemurer av lettklinker. Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Sameiets eiendom
Tomtestørrelse 809 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Boligen er fundamentert på stabil grunn. Synlig stedvis grunnmursplate med kantlist. Type drenering er ukjent. Det er registrert begrenset saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang. Boligen er fundamentert på hullsteinsmur i opprinnelig del. Tilbygg på lettklinkerblokker (Leca). Støttemurer av lettklinker. Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Byggeår
1953 ifølge takstmann/selger/kommunen.
Byggeår for tilbygg 1986 og utebod - ca. 2015

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 112 m²: Vindfang, kjøkken, stue, 2 gang, toalettrom, omkledningsrom, bad, vaskerom, 2 soverom, trapperom, hobbyrom, teknisk rom.
BRA-e 20 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 120 m²: Entré, 2 bad, trapperom, stue, kjøkken, soverom.

2. etasje
BRA-i 58 m²: Kontor m/trapp, toalettrom, 3 soverom.

I tillegg medfølger bod på 9 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 byggegodkjente tegninger for ombygging/tilbygg datert 08.04.1986.

I underetasje gjelder dette:
- Vaskerom omgjort til bod (søknadspliktig).
- Bad etablert i vaskerom.
- Bod etablert i badstue(søknadspliktig).
- Vaskerom etablert i bad.

1. Etasje: Soverom omgjort til bad (søknadspliktig).

På loft gjelder dette:
- Bod åpnet opp til fordel for større gang (søknadspliktig).
- Soverom etablert i deler av loftstue.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, og motsatt, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med profilerte
fronter. Underskap, overskap med benkeplate av komposit. Oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med profilerte
fronter. Underskap og overskap med benkeplate av laminat. Underlimt
oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøl/fryseskap (plassert i naborom), oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad, 1. etasje:
Badet som er i bruk i dag, har flis på gulv og vegger. Innredning med
heldekkende vask toalett og innbygget badekar.

Bad 2, 1. etasje:
Rommet opplyses av eier å være fra 2024. Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot
sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for
riss og bom i fuger/fliser. Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Plastsluk. Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse. Innredning med 2 heldekkende servanter, skuffer, skap og speil
m/belysning. Vegghengt wc, dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk styrt vifte og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Bad, underetasje:
Badet opplyses av eier å være fra 2020. Gulv med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Dusjhjørne/-vegger. Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Vaskerom, underetasje:
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Tegn på vannlekkasje i himling. Nærmere undersøkelser anbefales.

Toalettrom, loft:
Toalettrom med enkel innredning med vask. Laminat på gulv og baderomsplater på nederste del av vegg. Ellers malte plater.

Toalettrom, underetasje:
Toalettrom med enkel innredning med vask og speilhylle.
Fliser på gulv og på vegg.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, laminat og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger. På loftet er det panel på vegger og tak.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Der finnes oppussingsarbeider som er påbegynt, som ikke er ferdigstilt. Malt lukket tretrapp mellom etasjene. Malt åpen tretrapp til kjeller. Malte glatte hvite dører. I underetasjen dører av koto fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket. Innvendige dører som er av eldre årgang krever vedlikehold.

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

Pipe og ildsted:
To piper i bygget. Pusset teglsteinspipe fra byggeår. Peis med innsats plassert i kjøkkenet. Vedovn plassert i underetasjen. Feieluke i underetasjen. Pusset elementpipe med murt peis i stue. Eier opplyser om at ildstedene er ikke i bruk.

Rom Under Terreng:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Noen yttervegger under terreng er utført med betong/ pusset mur. Det ble påvist noe saltutslag.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår, samt plastrør (rør i rør) fra omfattende oppgraderinger. Stoppekran lokalisert i teknisk rom. Der finnes rørfremføringer i fbm. oppussingsarbeider som ikke er

ferdigstilt.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast. praktisk talt alle rør fra byggeår er byttet ut.

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

Varmesentral:
Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder for hoveddelen er fra OSO på ca 200 liter.
Produksjonsår 2023. Plassert i teknisk rom, med avrenning til avløp.
Varmtvannsbereder for utleiedel er fra Altech på ca 200 liter.
Produksjonsår 2016. Plassert i vaskerom, hvor det er sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap til hovedboenheten er plassert i entrè og er utstyrt
med automatsikringer fordelt på 20 kurser. Hovedsikring av ukjent
størrelse. EL fordelingsskap for utleiedel er plassert i gang i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 6 kurser.
Hovedsikring på 25 amp. Elbillader er montert i garasjen. Der finnes oppgraderinger i fbm. oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt.

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

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Påbegynte oppussingsprosjekter må fullføres.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Gjelder dører fra byggeår.
- Bad 2, 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad, U. etg: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Toalettrom, loft: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering,
- Toalettrom, U. etg: Ikke fagmessig utførelse av fliseleggingen.
- Elektrisk anlegg: Ikke utført el-tilsyn siste 5 år.

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Skiferheller er løsnet.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige.
- Kjellertrapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom, U. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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:

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?: 2024
Firmanavn: GP Invest AS. Beskrivelse av arbeidet: Complete new bathroom with shower, double washzink, toilette, tiles, lights, walls, pipes, underfloor heating.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: GP-Invest. Beskrivelse av arbeidet: All Waterpipe and pipes has been renewed, all

Watertanks has been replace to new
one with presser balancing.
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: GP-Invest. Beskrivelse av arbeidet: Toilette room in the apartment has been completely renewed with mirror, handwash and manual air ventilation. Tiles on the walls and floor. Floor heat with digital adjust.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Funker AS. Beskrivelse av arbeidet: All electricitis has been checked and renewed, complete new fuses.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: privat. Beskrivelse av arbeidet: complete new bathroom in the apartment with shower and bathfurniture. Tiles on the floor and PVC plates on the wall. Floor heat with digital adjust (wificonnected)

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: privat
Beskrivelse av arbeidet: complete new kitchen with oven and induction. Tiles around the kitchenplate.
Sleeproom, living room and floor has been renovated.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Sleeproom has been transform to a new bathroom.

Tetningssjiktet, membranen eller dreneringssystemet er helt nytt. The sealing layer, membrane, or drainage system is completely new. The pipework is new, and all existing old pipes have been replaced.

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

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?: 2024. Firmanavn: Funker AS. Beskrivelse av arbeidet: completely modernized.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ? Ja. It is a double house. One part we are living and one other part we rent it out for airbnb. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ? Ja.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert på hele taket. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er i opprinnelig del av hullsteinsmur i alle etasjer. Tilbygg
med bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet og etterisolert i
1982 med vindsperre og vekselvis liggende og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Takkonstruksjon/Loft:
Opprinnelig del: Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre,
trebord med papptekking som undertak.
Tilbygg: Taksperrer på limtredragere. Denne delen er gjenbygget, derfor er undertak på tilbygg av ukjent oppbygging.

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak nyere 2-lags isolerglass fra utskiftinger i flere
tidsepoker. Noen vinduer er også fra byggeår. Tilfeldige åpne- og
lukkemekanismer er kontrollert. Det er utført tilfeldige stikktester på
utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble
observert noen punkterte glass på befaringen.

Dører:
2 stk. hvit ytterdør med glass
1 stk. Skyvebalkongdør i malt tre
Port og biingangsdør til garasjen
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkonger og terrasser:
Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og kledningsbord. Veranda på garasjetak av betong med ditto rekkverk.

Utvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti i betong til begge boenhetene.

Bod:
Uthus oppført i bindingsverk med prefabrikkerte takstoler. Grunnmur av betong/leca. Stående kledning utvendig. Uisolert og ikke kledd innvendig. Tekket med stålplater. 1 stk. 1-lags vinduer. Innlagt strøm. Uthuset er godt vedlikeholdt og benyttes som redskapsskjul.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt og forholdsvis sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes/Hagebyen, ca. 3 min. nord for Harstad

sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 1 km. 100 m til Hagebyen
ungdomsskole, barnehage. 1 km. til butikker. Nærhet til flott turterreng.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg datert 08.04.1986.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utebod:
Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk 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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Boligen består av to bruksenheter.

Begge bruksenheter leies ut i dag.

Selger opplyser om at hovedetasjen leies ut for kr 15 000 pr mnd og underetasjen kr 12 500 pr mnd.
Det er 2 måneders oppsigelse i begge leieavtalene.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/forretning iht. eldre reguleringsplan for Sama-Trondenes del 1 og 2 med planID 362, datert 26.05.1999.
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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 1 310 848,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 243 391,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Heftelser og servitutter
Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 5104
Dato: 20.08.1976
Best om garasje/parkering
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 7 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 06-05-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.02.2026
Bygningstegninger tilbygg, datert 08.04.1986
Matrikkelrapport, datert 10.04.2025
Brannforebygging, datert 10.04.2025
Grunnkart, datert 10.04.2025
Kommuneplan, datert 10.04.2025
Reguleringsplan, datert 10.04.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 26.05.1999
Bestemmelse om garasje, datert 20.08.1976
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

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











Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 63, bnr. 79

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1182 **Referansenummer:** UM2445

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med utleiedel, opprinnelig oppført i år 1953 iht. forskrifter og byggeskikk som var vanlig på oppføringspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da denne boligen ble oppført, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard. Gulv og etasjeskillere på eldre boliger har en tendens til å "sette" seg litt, dette vil ofte føre til mindre skjevheter og knirk. Boligen er påbygd og restaurert over opp gjennom tiden og tegningsgrunnlaget mottatt fra Harstad kommune stemmer ikke med dagens situasjon. Boligen er vesentlig oppgradert og vedlikeholdt, men har noe utsatt vedlikehold og noe oppgraderinger som gjenstår.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert på hele taket. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppførelsestidspunktet.
Yttervegger er i opprinnelig del av hullsteinsmur i alle etasjer. Tilbygg med bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet og etterisolert i 1982 med vindsperre og vekselvis liggende og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.
Opprinnelig del: Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.
Tilbygg: Taksperrer på limtredragere. Denne delen er gjenbygget, derfor er undertak på tilbygg av ukjent oppbygging.
Vinduer er i hovedsak nyere 2-lags isolerglass fra utskiftinger i flere tidsepoker. Noen vinduer er også fra byggeår. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble observert noen punkterte glass på befaringen.
Dører består av:
2 stk. hvit ytterdør med glass
1 stk. Skyvebalkongdør i malt tre
Port og biingangsdør til garasjen
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og kledningsbord.
Veranda på garasjetak av betong med ditto rekkverk.
Trapp ved inngangsparti i betong til begge boenhetene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, laminat og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger. På loftet er det panel på vegger og tak.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Der finnes oppussingsarbeider som er påbegynt, som ikke er ferdigstilt.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre. Etasjeskille i nybygg er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er usikker aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
To piper i bygget.
Pusset teglsteinspipe fra byggeår. Peis med innsats plassert i kjøkkenet. Vedovn plassert i underetasjen. Feieluke i underetasjen.
Pusset elementpipe med murt peis i stue.
Eier opplyser om at ildstedene er ikke i bruk.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Noen yttervegger under terreng er utført med betong/ pusset mur. Det ble påvist noe saltutslag.
Malt lukket tretrapp mellom etasjene.

Malt åpen tretrapp til kjeller.
Malte glatte hvite dører. I underetasjen dører av koto fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.
Innvendige dører som er av eldre årgang krever vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedbolig
Badet synes å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet som er i bruk i dag, har flis på gulv og vegger. Innredning med heldekkende vask toalett og innbygget badekar.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad 2 i hovedbolig
Vaskerommet opplyses av eier å være fra 2024. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

ingen dokumentasjon.
Innredning med 2 heldekkende servanter, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc, dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er såpass nytt at det vurderes som unødvendig.

Bad i utleiedel
Badet opplyses av eier å være fra 2020. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Dusjhjørne/-vegger.
Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Vaskerom i utleiedel
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Tegn på vannlekkasje i himling. Nærmere undersøkelser anbefales.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning i hovedbolig består av en modulinnredning med profilerte fronter. Underskap og overskap med benkeplate av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap (plassert i naborom), oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Kjøkkenets innredning i utleiedel består av en modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av komposit. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hoveddel på loft, med enkel innredning med vask. Laminat på gulv og baderomsplater på nederste del av vegg. Ellers malte plater.

Toalettrom i utleiedel med enkel innredning med vask og speilhylle. Fliser på gulv og på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår, samt plastrør (rør i rør) fra omfattende oppgraderinger.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i teknisk rom.
Der finnes rørfremføringer i fbm. oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt.
Innvendige avløpsrør er i plast. praktisk talt alle rør fra byggeår er byttet ut.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.
Varmtvannsbereder for hoveddelen er fra OSO på ca 200 liter.
Produksjonsår 2023. Plassert i teknisk rom, med avrenning til avløp.
Varmtvannsbereder for utleiedel er fra Altech på ca 200 liter.
Produksjonsår 2016. Plassert i vaskerom, hvor det er sluk i gulvet.
EL fordelingsskap til hovedboenheten er plassert i entrè og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 20 kurser. Hovedsikring av ukjent størrelse.
EL fordelingsskap for utleiedel er plassert i gang i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 6 kurser. Hovedsikring på 25 amp.
El-bil lader er montert i garasjen.
Der finnes oppgraderinger i fbm. oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på stabil grunn.
Synlig stedvis grunnmursplate med kantlist. Type drenering er ukjent. Det er registrert begrenset saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.
Boligen er fundamentert på hullsteinsmur i opprinnelig del.
Tilbygg på lettklinkerblokker (Leca).
Støttemurer av lettklinker.
Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	319 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	310 m²
Totalpris	5 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Rominndeling avviker fra tegningene. Nærmere undersøkelser anbefales.
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig på boliger fra denne tiden. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

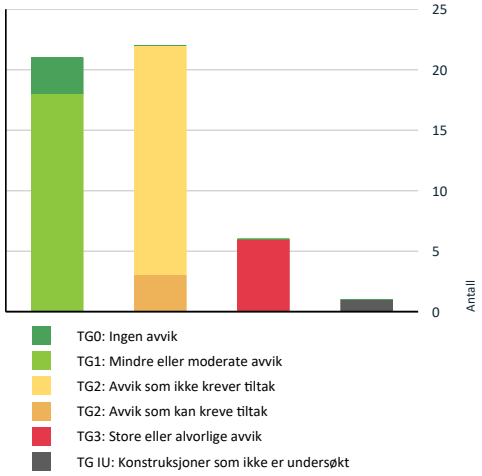
Oppføring av frittliggende bygning under 50 m2, hvor ingen skal bo eller overnatte, er ikke søknadspliktig, såfremt man bygger i tråd med lovverk og reguleringsplaner.

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

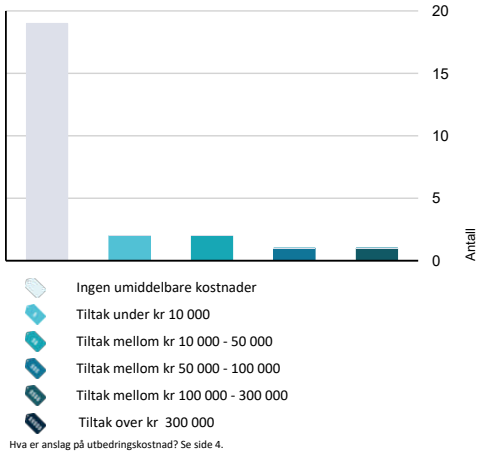
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i opprinnelig del av hullsteinsmur i alle etasjer. Tilbygg med bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet og etterisolert i 1982 med vindsperre og vekselvis liggende og stående bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del: Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.
Tilbygg: Taksperrer på limtredragere. Denne delen er gjenbygget, derfor er undertak på tilbygg av ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer er i hovedsak nyere 2-lags isolerglass fra utskiftinger i flere tidsepoker. Noen vinduer er også fra byggeår. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble observert noen punkterte glass på befaringen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.









TG 1 Dører

Dører består av:
2 stk. hvit ytterdør med glass
1 stk. Skyvebalkongdør i malt tre
Port og biingangsdør til garasjen
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.







Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og kledningsbord.
Veranda på garasjetak av betong med ditto rekkverk.

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

Dagens bestemmelser sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti i betong til begge boenhetene.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Skiferheller er løsnet.

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

Skaden må utbedres for å unngå fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Påbegynte oppussingsprosjekter må fullføres.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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.

Gjelder i hovedsak i underetasjen.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

To piper i bygget.
Pusset teglsteinspipe fra byggeår. Peis med innsats plassert i kjøkkenet.
Vedovn plassert i underetasjen. Feieluke i underetasjen.
Pusset elementpipe med murt peis i stue.
Eier opplyser om at ildstedene er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Noen yttervegger under terreng er utført med betong/ pusset mur. Det ble påvist noe saltutslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Tiltak bør vurderes. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Malt lukket tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Kjellertrapp

Malt åpen tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

Trappen fremstår ikke sikkerhetsmessig forsvarlig med tanke på fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte hvite dører. I underetasjen dører av koto fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket. Innvendige dører som er av eldre årgang krever vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Gjelder dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet synes å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet som er i bruk i dag, har flis på gulv og vegger. Innredning med heldekkende vask toalett og innbygget badekar.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





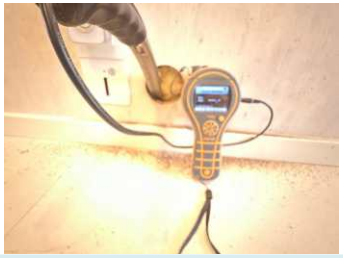




1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Vaskerommet opplyses av eier å være fra 2024. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Tettesjikt/membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med 2 heldekkende servanter, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc, dusjkabinett. Vaskemaskin og tørketrommel.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er såpass nytt at det vurderes som unødvendig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses av eier å være fra 2020. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Dusjhjørne/-vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Tegn på vannlekkasje i himling. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av komposit. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med profilerte fronter. Underskap og overskap med benkeplate av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap (plassert i naborom), oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel innredning med vask.
Laminat på gulv og baderomsplater på nederste del av vegg. Ellers malte plater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel innredning med vask og speilhylle.
Fliser på gulv og på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fagmessig utførelse av fliseleggingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår, samt plastrør (rør i rør) fra omfattende oppgraderinger.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i teknisk rom.
Der finnes rørfremføringer i fbm. oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt.







TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast. praktisk talt alle rør fra byggeår er byttet ut.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.







TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmesentral

Oppdragsnr.: 20925-1182 Befaringsdato: 28.04.2025 Side: 24 av 39

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder for hoveddelen er fra OSO på ca 200 liter.
Produksjonsår 2023. Plassert i teknisk rom, med avrenning til avløp.
Varmtvannsbereder for utleiedel er fra Altech på ca 200 liter.
Produksjonsår 2016. Plassert i vaskerom, hvor det er sluk i gulvet.









TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

EL fordelingsskap til hovedboenheten er plassert i entrè og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 20 kurser. Hovedsikring av ukjent størrelse.
EL fordelingsskap for utleiedel er plassert i gang i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 6 kurser. Hovedsikring på 25 amp.
El-bil lader er montert i garasjen.
Der finnes oppgraderinger i fbm. oppussingsarbeider som ikke er ferdigstilt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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







Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på stabil grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig stedvis grunnmursplate med kantlist. Type drenering er ukjent. Det er registrert begrenset saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på hullsteinsmur i opprinnelig del. Tilbygg på lettklinkerblokker (Leca).





TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer av lettklinker.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

310 m²/290 m²

Tomannsbolig: Kontor, 2 Toalettrom, 6 Soverom, Entré, 3 Bad, 2 Trapperom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Vindfang, 2 Gang, Omkledningsrom, Vaskerom, Hobbyrom, Teknisk rom, Garasje

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 850 000

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	**5 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 600 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trondenesveien 60B ,9404 HARSTAD 135 m² 1999 4 sov	06-06-2023	3 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**25 926**
2	Trondenesveien 82 ,9404 HARSTAD 234 m² 1954 5 sov	30-03-2022	5 600 000	**5 650 000**		5 650 000	**24 145**
3	Hagebyveien 79A ,9404 HARSTAD 154 m² 1960 4 sov	04-10-2023	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 779**
4	Skrubbhågveien 10A ,9404 HARSTAD 152 m² 1960 4 sov	05-10-2023	3 100 000	**3 025 000**		3 025 000	**19 901**
5	Hagebyveien 49A ,9404 HARSTAD 166 m² 1953 4 sov	08-06-2021	3 400 000	**3 150 000**		3 150 000	**18 976**
6	Hagebyveien 77 ,9404 HARSTAD 254 m² 1955 5 sov	04-03-2019	4 200 000	**4 100 000**		4 100 000	**16 142**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	19 825
Renovasjon	Kr.	14 308
Feiegebyr I	Kr.	1 258
Eiendomsskatt	Kr.	12 714
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 250 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**4 850 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 850 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

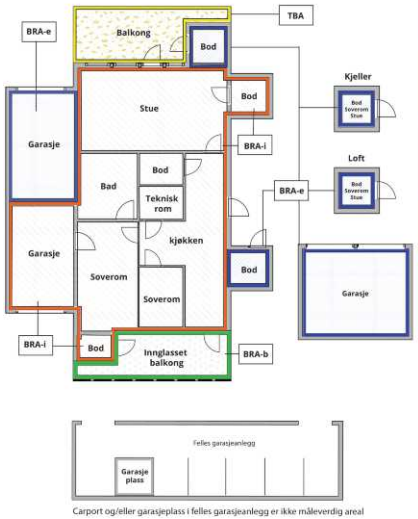
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	58			58		7	65
1. etasje	120			120	44		120
Underetasje	112	20		132			132
SUM	**290**	**20**			**44**	**7**	**317**
SUM BRA	**310**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor m/trapp, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Bad, Bad 2, Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom		
Underetasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Gang, Toalettrom, Gang 2, Omkledningsrom, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Hobbyrom, Teknisk rom	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling avviker fra tegningene. Nærmere undersøkelser anbefales.
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig på boliger fra denne tiden. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	290	20
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Minh-Son Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	79		0	751 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trondenesveien 71

Hjemmelshaver
Tran Minh-Son, Ngo Ngan Thanh Thi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt og forholdsvis sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 3 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 1 km. 100 m til Hagebyen ungdomsskole, barnehage. 1 km. til butikker. Nærhet til flott turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 420 000	2016

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Beskrivelse
Uthus oppført i bindingsverk med prefabrikerte takstoler. Grunnmur av betong/leca. Stående kledning utvendig. Uisolert og ikke kledd innvendig. Tekket med stålplater. 1 stk. 1-lags vinduer. Innlagt strøm.
Uthuset er godt vedlikeholdt og benyttes som redskapsskjul.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2025		Fremvist		Nei
Teknisk etat	10.04.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	29.04.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	03.09.2020		Innhentet		Nei
Eier	28.04.2025		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	29.04.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	10.04.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	17.02.1986		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Trondenesveien 71 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 79
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



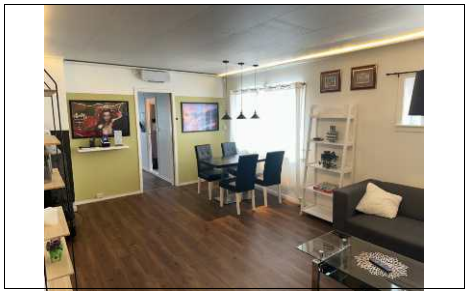
Bildet viser garasjeport



Bildet viser garasjen innvendig



Bildet fra utleiedel



Bildet fra utleiedel



Bildet fra utleiedel



Bildet fra utleiedel

bankID SIGNERT 11.02.2026 Tran, Minh-Son

bankID SIGNERT 11.02.2026 Ngo, Ngan Thanh Thi

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

Minh-Son Tran

Ngan Thanh Thi Ngo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trondenesveien 71
9404 Harstad

5503-63/79/0/0

Fremtind

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?: 2024

Firmanavn: GP Invest AS

Beskrivelse av arbeidet: Complete new bathroom with shower, double washzink, toilette, tiles, lights, walls, pipes, underfloor heating.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: GP-Invest

Beskrivelse av arbeidet: All Waterpipe and pipes has been renewed, all Watertanks has been replace to new one with presser balancing.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: GP-Invest

Beskrivelse av arbeidet: Toilette room in the apartment has been completely renewed with mirror, handwash and manual air ventilation. Tiles on the walls and floor. Floor heat with digital adjust.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Funker AS

   Beskrivelse av arbeidet: All electricitis has been checked and renewed, complete new fuses

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: privat

Beskrivelse av arbeidet: complete new bathroom in the apartment with shower and bathfurniture. Tiles on the floor and PVC plates on the wall. Floor heat with digital adjust (wificonnected)

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: privat

Beskrivelse av arbeidet: complete new kitchen with oven and induction. Tiles around the kitchenplate. Sleeproom, living room and floor has been renovated.

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

• **Ja**

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

Sleeproom has been transform to a new bathroom

Tetningssjiktet, membranen eller dreneringssystemet er helt nytt.
The sealing layer, membrane, or drainage system is completely new. The pipework is new, and all existing old pipes have been replaced.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Funker AS
   Beskrivelse av arbeidet: completely modernized

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**

It is a double house. One part we are living and one other part we rent it out for airbnb.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

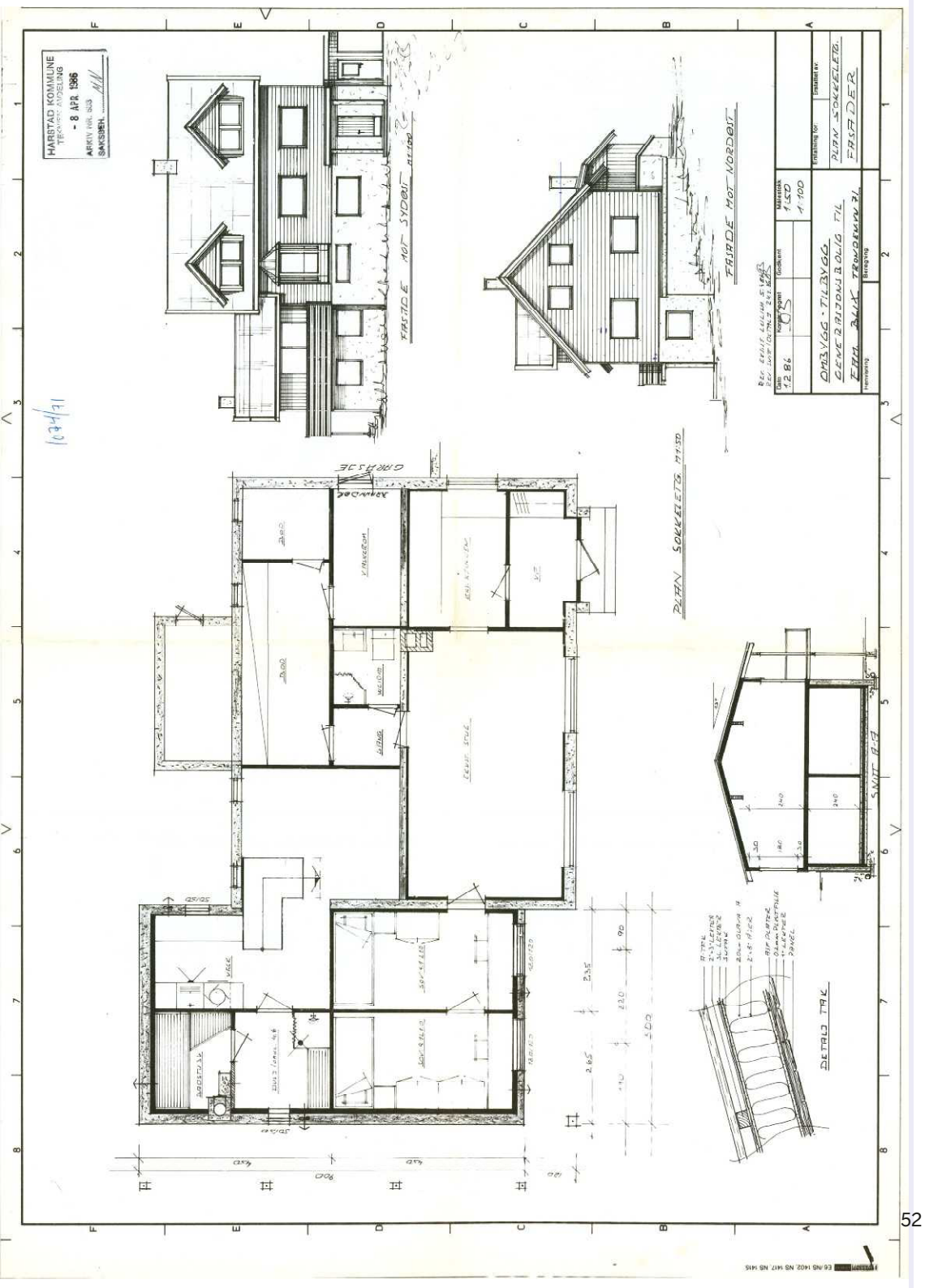
Bolig selges med boligselgerforsikring

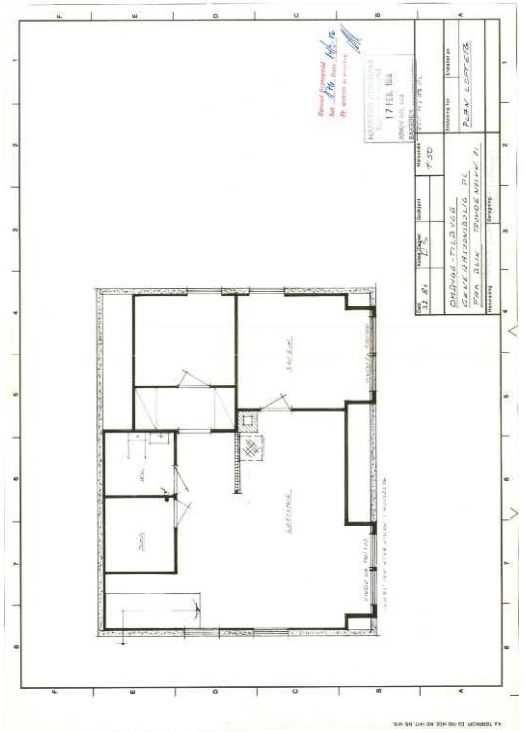
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

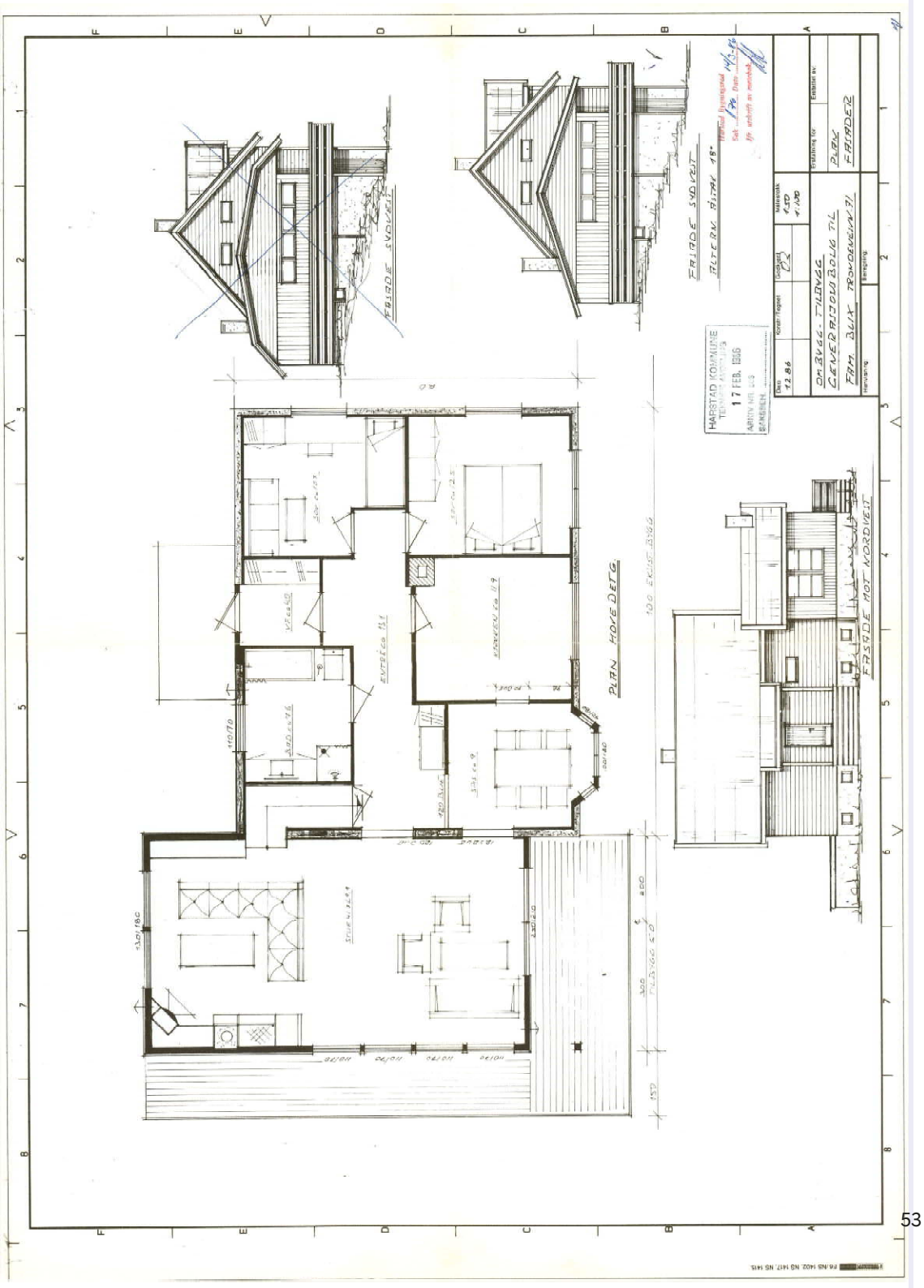
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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


HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
- 8 APR 1986
ARKIV NR. 603
SAKSNR.
1094/91
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT NORDØST
PLAN SOKKELETG.
SNITT A-A
DETALJ TAK
Dato 12.86
Målestokk 1:50 1:100
OMBYGG. TILBYGG
LEILIGHETSBOLIG
Eiendom
Plan
Tegning
PLAN SOKKELETG.
FASADER
Endring for:
Erstatter tegn:


17 FEB. 1986
OMBYGG. TILBYGG
LEILIGHETSBOLIG
PLAN
Tegning



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 79	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Trondenesveien 71, gatenr 1074 9404 Harstad	**Grunnkrets:**	502	Trondenes Hageby
		Valgkrets:	19	Hagebyen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hegre	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.03.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	751,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/63/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/63/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Oppmålingsforretning	Forretning:	24.01.2017	Avgiver	5503/63/3	-5 295,0
	Matrikkelført:	09.02.2017	Berørt	1903/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5503/63/2	0,0
			Berørt	5503/63/5	0,0
			Berørt	5503/63/28	0,0
			Berørt	5503/63/29	0,0
			Berørt	5503/63/32	0,0
			Berørt	5503/63/37	0,0
			Berørt	5503/63/40	0,0
			Berørt	5503/63/46	0,0
			Berørt	5503/63/57	0,0
			Berørt	5503/63/66	0,0
			Berørt	5503/63/70	0,0
			Berørt	5503/63/71	0,0
			Berørt	5503/63/79	0,0
			Berørt	5503/63/85	0,0
			Berørt	5503/63/93	0,0
			Berørt	5503/63/104	0,0
			Berørt	5503/63/116	0,0
			Berørt	5503/63/120	0,0
			Berørt	5503/63/123	0,0
			Berørt	5503/63/124	0,0
			Berørt	5503/63/130	0,0
			Berørt	5503/63/138	0,0
			Berørt	5503/63/148	0,0
			Berørt	5503/63/149	0,0
			Berørt	5503/63/155	0,0
			Berørt	5503/63/163	0,0
			Berørt	5503/63/168	0,0
			Berørt	5503/63/170	0,0
			Berørt	5503/63/175	0,0
			Berørt	5503/63/195	0,0
			Berørt	5503/63/201	0,0
			Berørt	5503/63/202	0,0
			Berørt	5503/63/211	0,0
			Berørt	5503/63/213	0,0
			Berørt	5503/63/214	0,0
			Berørt	5503/63/217	0,0
			Berørt	5503/63/225	0,0
			Berørt	5503/63/226	0,0
			Berørt	5503/63/227	0,0
			Berørt	5503/63/238	0,0
			Berørt	5503/63/242	0,0
			Berørt	5503/63/253	0,0
			Berørt	5503/63/267	0,0
			Berørt	5503/63/270	0,0
			Berørt	5503/63/273	0,0
			Berørt	5503/63/276	0,0
			Berørt	5503/63/288	0,0
			Berørt	5503/63/294	0,0
			Berørt	5503/63/298	0,0
			Berørt	5503/63/299	0,0
			Berørt	5503/63/300	0,0
			Berørt	5503/63/323	0,0
			Berørt	5503/63/328	0,0
			Berørt	5503/63/330	0,0
			Berørt	5503/63/334	0,0
			Berørt	5503/63/413	0,0
			Berørt	5503/63/454	0,0
			Berørt	5503/63/476	0,0
			Berørt	5503/63/490	0,0
			Berørt	5503/63/508	0,0
			Mottaker	5503/63/542	5 295,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	15.12.2016	Berørt	1903/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2017	Berørt	5503/63/3	0,0
			Berørt	5503/63/29	0,0
			Berørt	5503/63/32	0,0
			Berørt	5503/63/40	0,0
			Berørt	5503/63/46	0,0
			Berørt	5503/63/57	0,0
			Berørt	5503/63/66	0,0
			Berørt	5503/63/70	0,0
			Berørt	5503/63/71	0,0
			Berørt	5503/63/79	0,0
			Berørt	5503/63/85	0,0
			Berørt	5503/63/93	0,0
			Berørt	5503/63/104	0,0
			Berørt	5503/63/116	0,0
			Berørt	5503/63/123	0,0
			Berørt	5503/63/124	0,0
			Berørt	5503/63/138	0,0
			Berørt	5503/63/148	0,0
			Berørt	5503/63/149	0,0
			Berørt	5503/63/168	0,0
			Berørt	5503/63/170	0,0
			Berørt	5503/63/175	0,0
			Berørt	5503/63/195	0,0
			Berørt	5503/63/211	0,0
			Berørt	5503/63/213	0,0
			Berørt	5503/63/214	0,0
			Berørt	5503/63/217	0,0
			Berørt	5503/63/225	0,0
			Berørt	5503/63/226	0,0
			Berørt	5503/63/227	0,0
			Berørt	5503/63/238	0,0
			Berørt	5503/63/334	0,0
			Berørt	5503/63/454	0,0
			Berørt	5503/63/490	0,0
			Berørt	5503/63/508	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/63/79	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	01.03.1950	Avgiver	5503/63/3	-748,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/63/79	748,0

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 79 i 5503 HARSTAD kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.04.2025 15:21 – Sist oppdatert 10.04.2025 15:21
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trondenesveien 71	U0101	Bolig	75,0				
Trondenesveien 71	H0101	Bolig	105,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1953
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11402844			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		75,0		75,0				
H01	1		71,0		71,0				
L01			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 10.04.2025

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.	63	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131293133	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11402844	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trondenesveien 71, 9404 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131293133.

BruksenhetId	131293132	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11402844	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trondenesveien 71, 9404 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	0	2	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.		Konvertert	Peis
Kjøkken.		Konvertert	Lukket Peis
1 etasje.		Konvertert	Trolla 414

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet	Siste utførte tiltak røykløp

Dato	Type	Dato	Type
22.05.2024	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig.	20.04.2009	Feiing av skorstein.

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Adkomst på tak.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Tildekket skorstein.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Mangler sotluke.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Adkomst på tak.

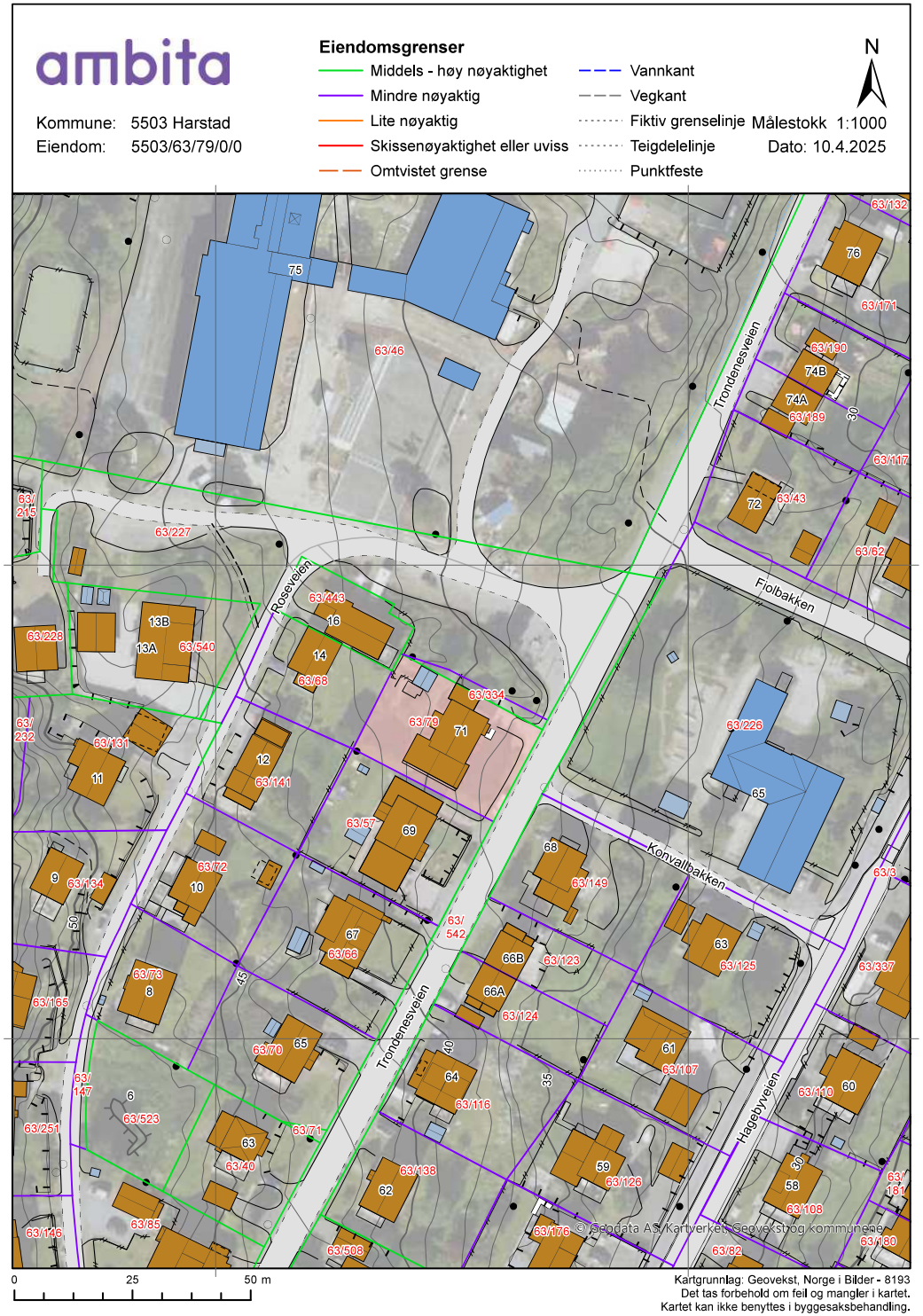
Informasjon for bruksenhetId 131293132

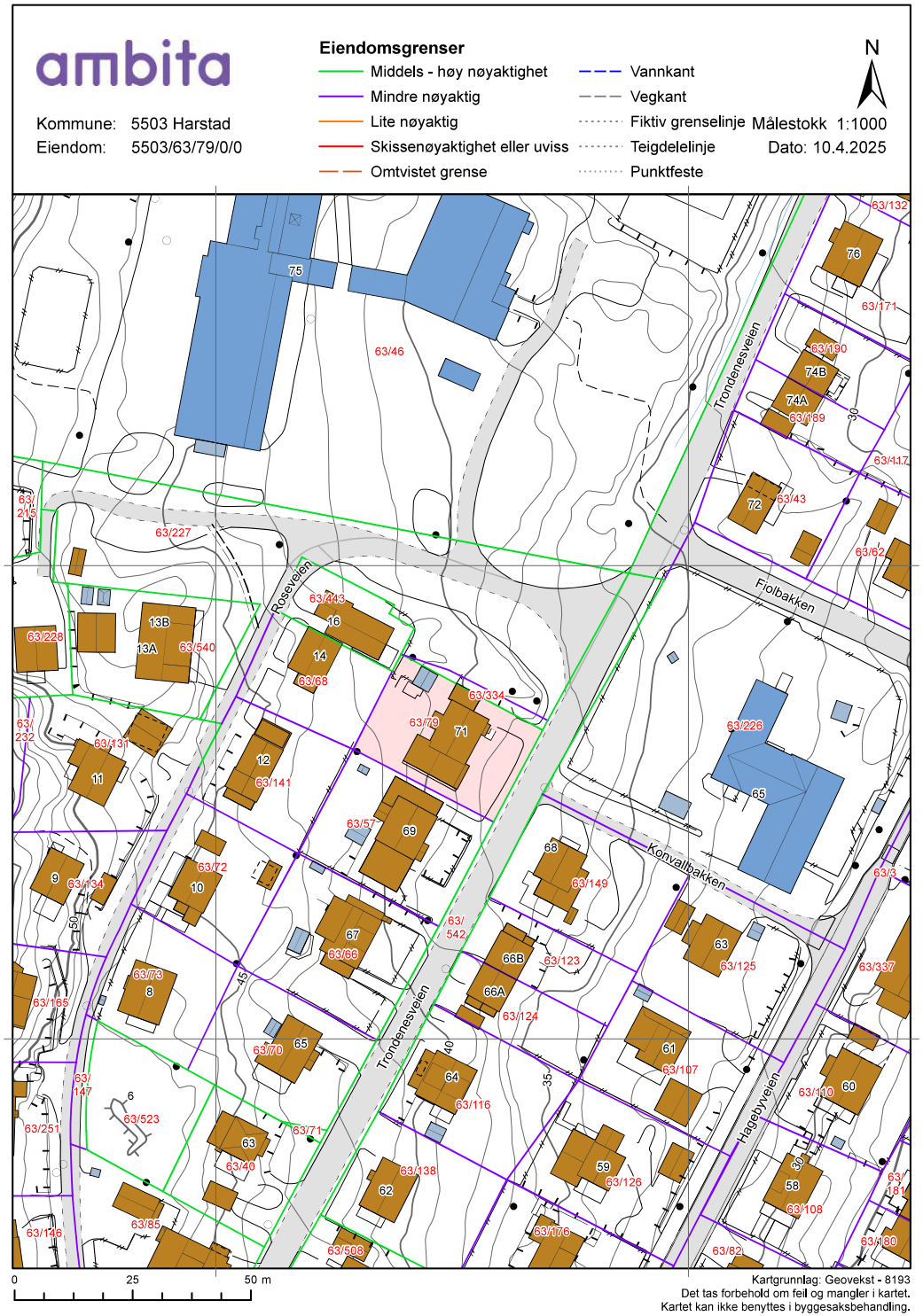
BruksenhetId	131293211	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	11402844	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trondenesveien 71, 9404 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131293211.

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.





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

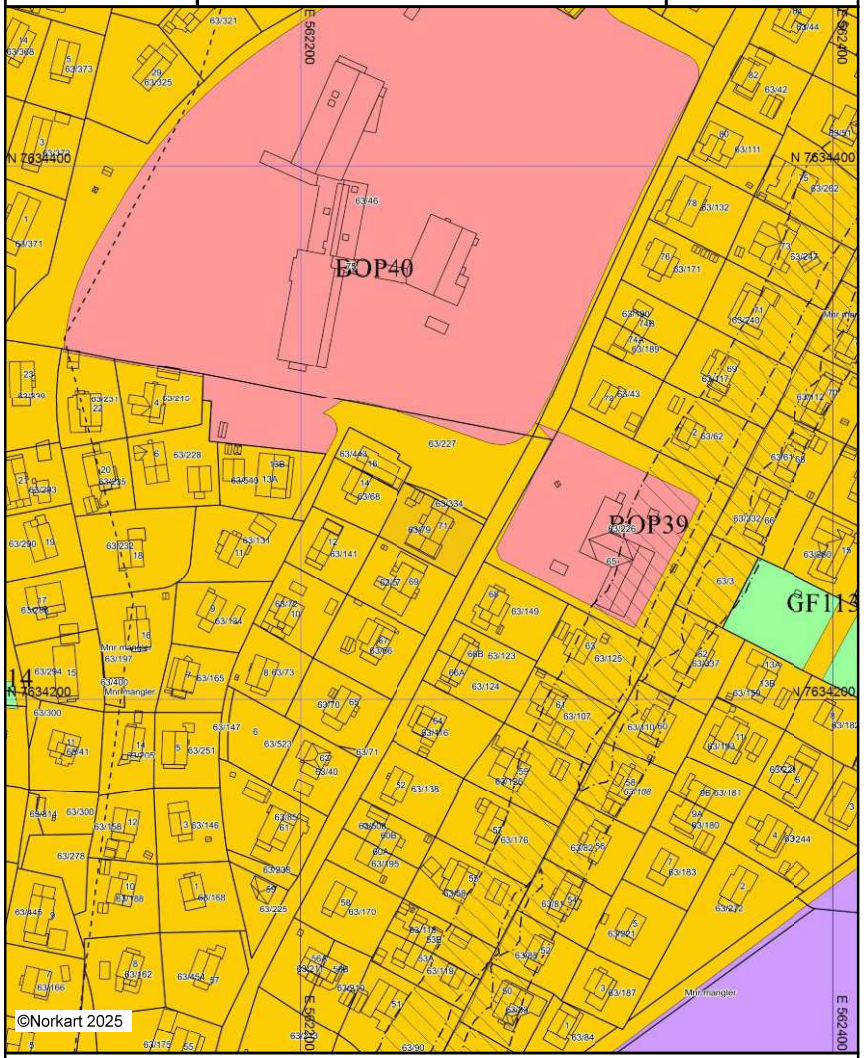
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/79
Adresse: Trondenesveien 71
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

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

Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/79
Adresse: Trondenesveien 71
Utskriftsdato: 10.04.2025
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
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som k

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Undervisning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for gjeldende endret områderegulering for Sama-Trondenes, del 1 og 2, i Harstad kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: RP SAMA-TRONDENES, DEL 1 OG 2

Deler av Sama, Samasjøen og Hagebyen.

Plannr: 362

Vedtatt: 26.05.99

Supplerende bestemmelse følgende søknad om reguleringsendring av 25.02.2022 markert i rødt.

1.1 BOLIGER

Signaturen B

a) Bygningene bør ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15° (23°) og 45°.
b) Bebyggelsesplan skal tillate etablert etasjehøyde for bebyggelsen med adresse Samagata 10, Solgryvegen 8 - 14 og Trondenesvegen 106.
c) Bynndalsveien 3. gnr. 63 bnr. 525:

Støttemur skal etableres iht til plassering angitt i plankart. Støttemur kan plasseres nærmere kommunal vann- og avløpsledning enn 4 meter dersom støttemuren fundamenteres under nivå for VA-ledning, eller direkte på fast fjell. Støttemurens plassering og fundamentering skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før byggetillatelse kan gis.

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med snødeponi.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER

Signaturen F (K)

a) Langs Hagebyvegen kan bebyggelsesplan tillate etablering av mindre bedrifter.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

Signaturen P og vegnettet

a) Den viste atkomstpil angir at hele, eller deler av et byggeområde, skal ha atkomst til angitt offentlig veg. Unntatt fra dette er Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg.
b) De tillatte avkjørsler for tomter langs Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg er særskilt vist på planen.

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor det skraverte området.
b) Ved utarbeiding av forslag til endringer innenfor det skraverte området skal det legges spesielt vekt på at tiltaket skal virke harmonisk i forhold til de bevaringsverdige verdiene.

6.5 FREDET KULTURMINNE

a) Alle tiltak innenfor fredningssonen er meldepliktig etter Lov om kulturminner av 1978, § 8.
b) Tiltak i nærområdet som på noen måte kan tenkes å skjule, tildekke, skjemme eller på annen måte virke inn på verneformålet, er likeledes meldepliktige etter kulturminnelovens § 3.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 5104 76
30/8
Trondenes [illegible]

E R K L Æ R I N G

Eier av gnr 63, bnr 227
gir med dette Petter Blix, eier av gnr 63, bnr 79
anledning til å oppføre garasjetilbygg i avstand
2.20 m fra felles eiendomsgrense.

Jeg er kjent med at eventuell senere bygging på
gnr 63, bnr 227 må stå minst 8.0 m fra garasje til
Blix.

Denne erklæring kan tinglyses.

Harstad den 2/7 1976.
ORDFØREREN I HARSTAD
.....
Eier av gnr 63, bnr 227

Til vitterlighet:
1.....

2.....

TRONDENESVEIEN 71

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagebyen skole Linje 10, 240, 275, 280, 290	**1 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 371 elever, 23 klasser	**17 min** 1.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	**5 min** 2.4 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 285 elever, 21 klasser	**2 min** 0.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**5 min** 2.7 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**12 min** 6.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

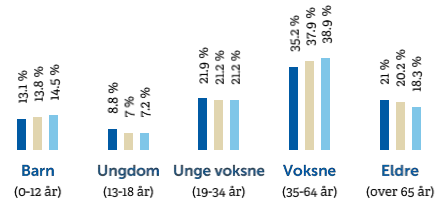
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1... 42 barn	**2 min** 0.1 km
Trondenes kulturbarnehage (1-5 år) 14 barn	**9 min** 0.8 km
Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ... 42 barn	**17 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama PostNord	**12 min** 1.1 km
Bunnpris Havnegata Post i butikk, søndagsåpent	**18 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

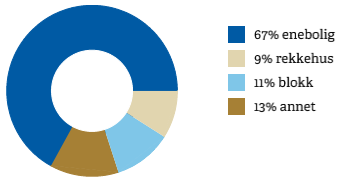
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kraftløkka Fotball	**2 min** 0.2 km
Hagebyen ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Feel24 Sama	**12 min**
Feel24 Grottebadet	**22 min**

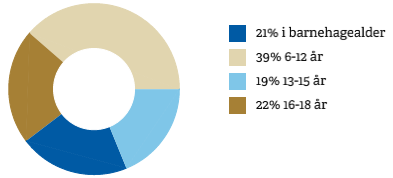
BOLIGMASSE



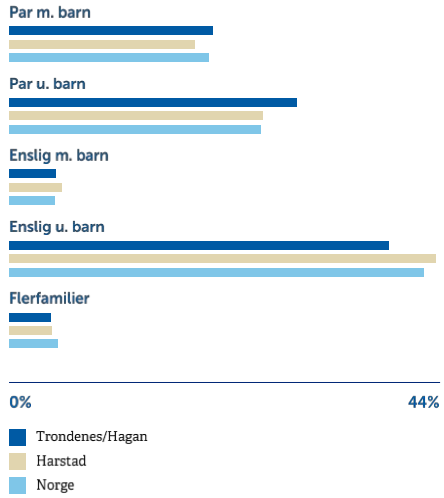
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**23 min**
Vitusapotek Harstad	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



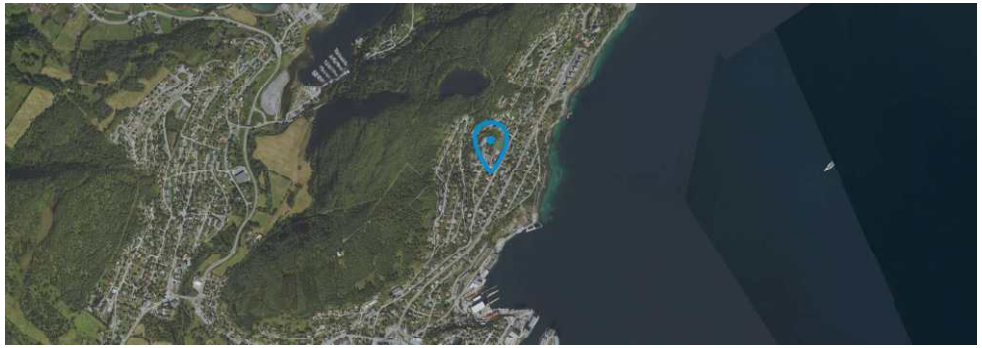
FAMILIESAMMENSETNING

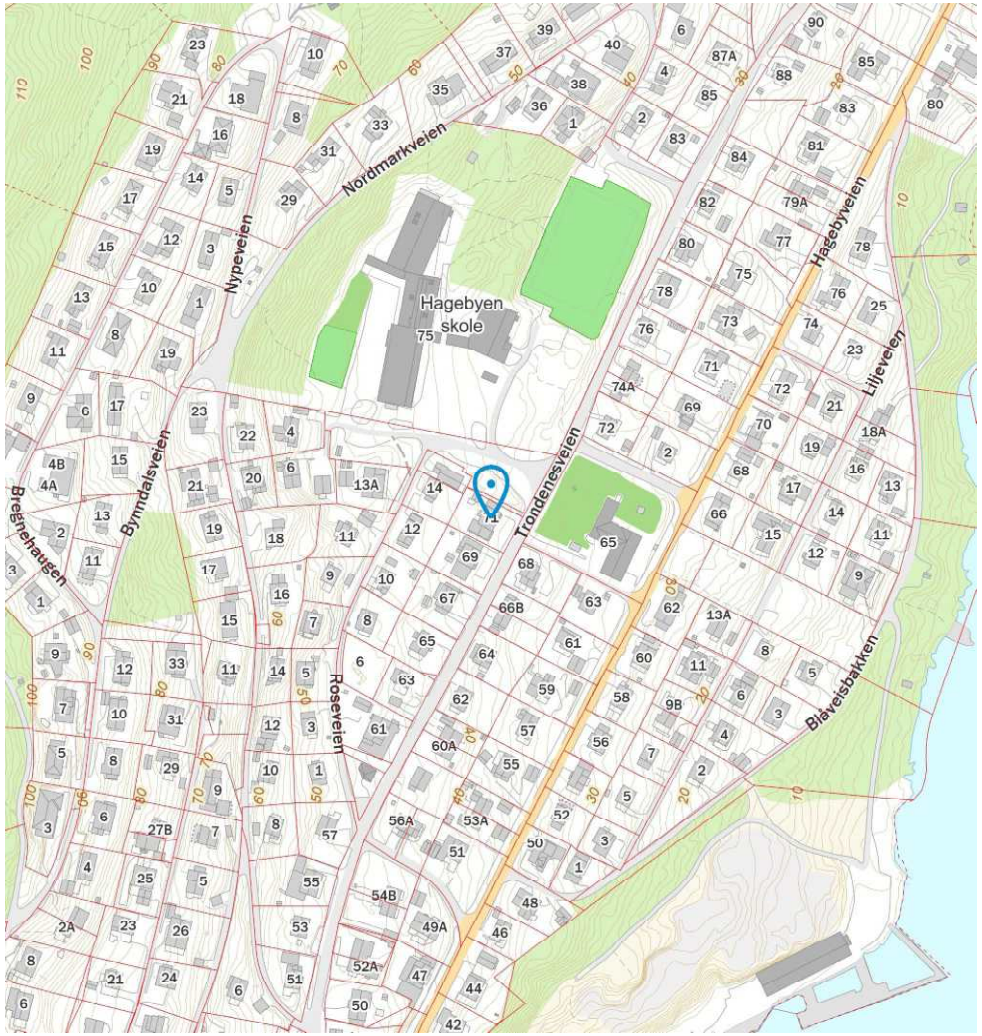


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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

TRONDENESVEIEN 71

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagebyen skole Linje 10, 240, 275, 280, 290	**1 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**45 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**17 min** 1.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**5 min** 2.6 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**3 min** 0.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**5 min** 2.6 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**12 min** 6.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

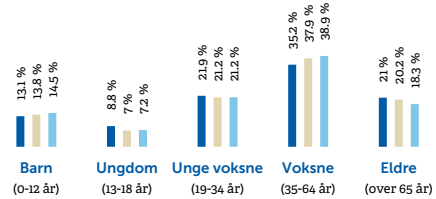
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1... 44 barn	**2 min** 0.1 km
Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ... 44 barn	**17 min** 1.4 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 60 barn	**5 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama PostNord	**12 min** 1.1 km
Bunnpris Havnegata Post i butikk, søndagsåpent	**17 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

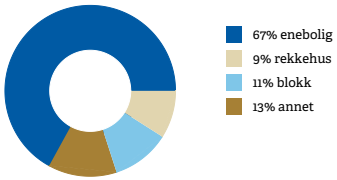
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kraftløkka Fotball	**2 min** 0.2 km
Hagebyen ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Feel24 Sama	**12 min**
Feel24 Grottebadet	**22 min**

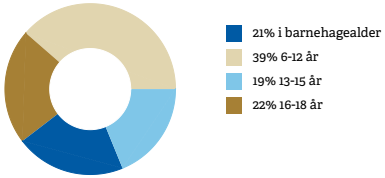
BOLIGMASSE



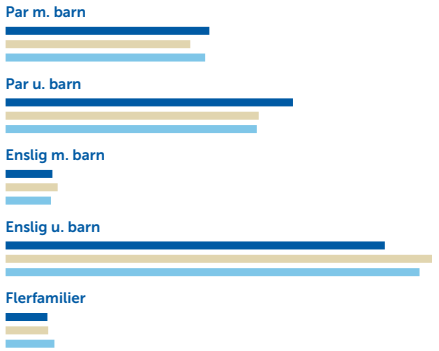
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**23 min**
Apotek 1 Bysenteret	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



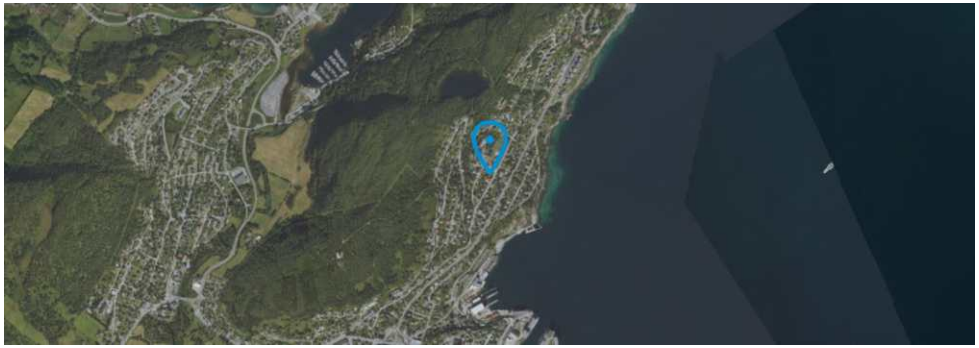
FAMILIESAMMENSETNING

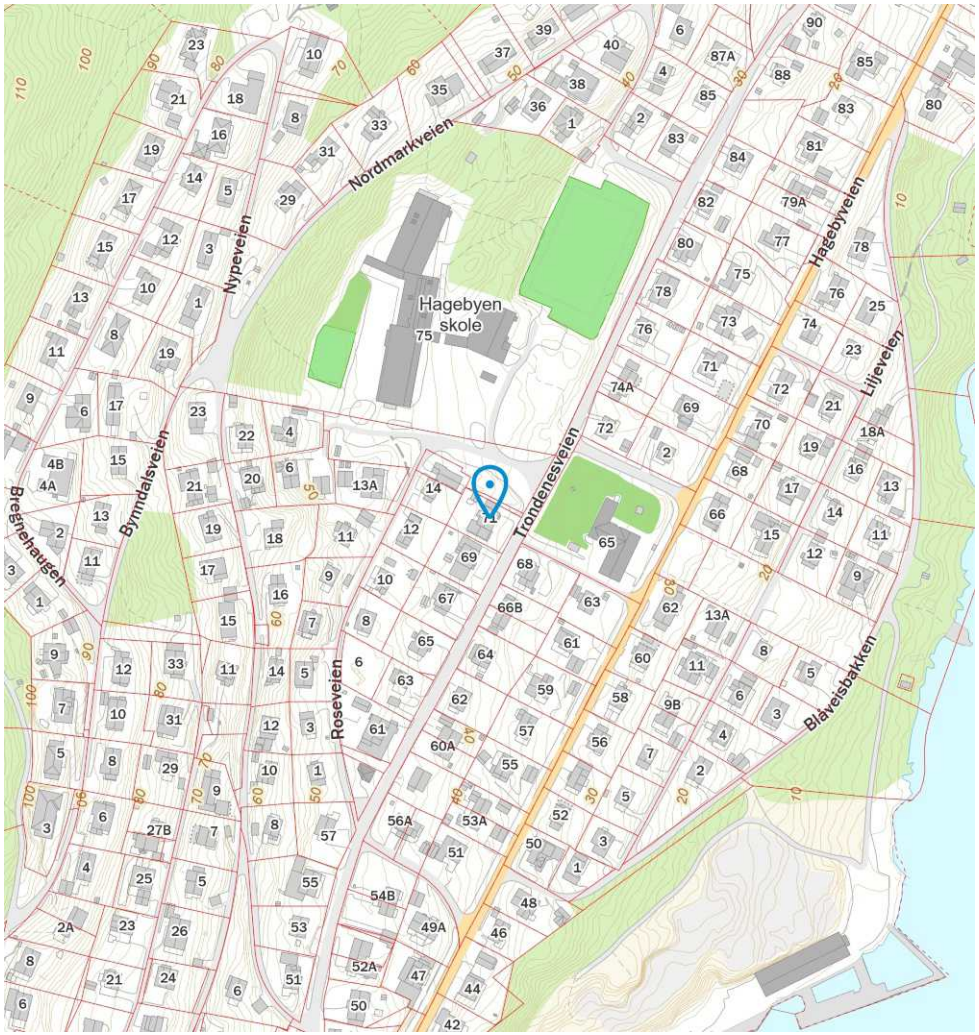


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

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: 3260036 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Trondenesveien 71, 9404 Harstad.
Gnr. 63, Bnr. 334 og Gnr. 63, Bnr. 79, 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: 3260036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no