

Velkommen til

Jetthågen 9 D, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jetthågen 9 D
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 871 090,-

BRA/BRA-i	113 / 99 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1968

Energimerke

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jetthågen 9 D, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 230, Snr. 13, Harstad kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 800 000,-
Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 880 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 71 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 531,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Det er for øvrig 36 seksjoner i sameiet.

Areal
BRA - i: 99 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 55 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
3
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Biloppstillingsplass ved eget inngangsparti/siden av huset.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiebrøk
1/36

Sameiets eiendom
Gnr. 50, Bnr. 230, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 14 712 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser. Drenering byttet i 2015. Ingen synlig fuktsikring av mur.
Ifølge eier er det kun byttet masser i området rundt boligen, samt at det er etablert avløp for takvann som fører til utvendig dreneringskum. Boligen har ringmur i betong. Ukjent fundament. Slakt skrånende terreng.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Byggeår
1968 ifølge kommunen. Utebod oppført i 2017 i følge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 54 m²: Entré, bod, vaskerom, gang, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i 45 m²: Gang, 3 soverom, bad.

I tillegg medfølger utebod på 14 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette vindfang og entré som er sammenslått. Etablering av vaskerom i bod. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Sistnevnte tiltak er ikke omsøkt. Det er også oppført balkong i 2. etasje, markterrasser og oppført en frittstående bod ute. Disse tiltakene er heller 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:
Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 2 stk. med glass. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Skuff under vask virker litt "løs" i glideskinne. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 2. etasje:
Bad fra byggeår. Belegg på gulv. Malte bygningsplater og malt panel på vegg. Slettmalte bygningsplater i himling. Innredning med helstøpt servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte. Oppvarming med varmeovn på vegg. Rommet er malt i nåværende eiers tid. Innredning, toalett og avtrekksvifte fra 2015.

Vaskerom, 1. etasje:
Vaskerom av eldre ukjent alder. Belegg på gulv med oppbrett. Belegg er lagt i nåværende eiers tid. Vegger med malte bygningsplater og himling av slettmalte bygningsplater. Innredning med høyskap, benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk gjennom klaffeventil i vegg. Ingen oppvarming.

Innvendige overflater:
Vegger: Boligen har vegger med malte bygningsplater og malt panel.
Gulv: Boligen har gulv med laminat og belegg.
Himling: Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, 30x180 cm malt Huntonit, samt slettmalte bygningsplater.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid (tett før nåværende eier overtok boligen i 2014, samt tidsrommet 2014-2015). Normale bruksmerker registrert. Rettløpstrapp fra byggeår. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Belegg i trinn. Normale bruksmerker registrert. Boligen har malte, profilerte dører. En stk. med glass. Karmer i 2. etg. med pakninger. Dørene er byttet i senere tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå mellom 1. og 2. etg. Etasjeskillet mellom krypkjeller og 1. etg. er bygget opp som en isolert stubbeloftskonstruksjon. Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe av Tegl, pusset og malt. Pipen er fra byggeår.
Feieluke er etablert i stue. Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Ildsted plassert i stue. Ovn av nyere ukjent alder. Feiing utført i 2020 og branntilsyn uten avvik i 2022.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv på bod. Det er lagt presenning på mark av nåværende eier. Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid av nåværende eier.

Andre innvendige forhold:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg. Varmepumpe montert i 2014. Service utført i 2024, ifølge eier.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran plassert i kjøkken.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Ukjent alder. Lufting opp over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter, produsert i 2014. Tanken er plassert i skap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Alle sikringer foruten hovedsikring, og deler av føringer er renovert i senere tid. Målersikring på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser.

Branntekniske forhold:
Brannmeldere i begge etasjer samt 6 kg slukke apparat.

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.
- Veggkonstruksjon: Kledning fra byggeår er stedvis værslitt i områder mot fremtredende vindretning. Det er registrert innfesting av kledning i røst som ikke er ihht. bransjestandard.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder i undertak/tro. Det er stedvis registret tro med svertesopp, samt manglende vindsperrende sjikt over isolasjon. Tak over bod/vaskerom er lukket og har ukjent oppbygging.
- Vinduer: Det er registrert vinduer som er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk, samt slitasje og skade i pakninger. Det er registrert ett vindu på loft med defekt barnesikring. Store vindu i stue mangler innvendige ventiler.
- Dører: Verandadørene er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk. Dør i stue kniper i karm.
- Balkonger og terrasser: Veranda i 2. etg. har rekkverk som er lavere enn dagens forskriftskrav tilsier, samt at rekkverk stedvis er værslitt. Veranda i 1. etg. har stedvis provisorisk fundamentering direkte på mark. Enkelte søyler ved terrasse står nært eller ned i terreng, samt er værslitt.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Gulv i 2. etg. "gir etter" i området uten for bad. Det er registrert en del ujevnheter i gulv på kjøkken, samt stedvise laminatskjøter med svelling. Det mangler taklister i vaskerom.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipen er fra byggeår og normal brukstid er omme.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk samt mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er registrert skjevheter i gulv i området nedenfor trapp. Skjevhet er omtalt under etasjeskiller.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis registrert sprekker i mur.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommuneplan. Eier har opplyst at dreneringskum kan renne over i tider med mye smeltevann/overflatevann.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Oljetank: Det er observert rør for påfylling samt lufting av oljetank, ved taknedløp fra bod/vaskerom. Det vites ikke om oljetank ligger nedgravd, samt at det mangler dokumentasjon på eventuell sanering eller tillatelse for at tank kan bli liggende.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Aldersmessig vurdering. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige trapper: Vanger er stedvis fundamentert direkte på mark.
Trapp ved veranda mangler rekkverk etter dagens forskriftskrav.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende rekkverk.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert innsig av vann i krypkjeller. Eier har opplyst at det i tider med mye smeltevann/overflatevann renner over dreneringskum.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert avvik i begge etasjer. Kontroll er kun utført i ett soverom og gang i 2. etg. samt i stue i 1. etg. Avvik på 26mm registrert på soverom i 2. etg., samt avvik på 39mm i området mellom trapp og kjøkken i 1. etg.
- Krypkjeller: Det er registrert provisorisk understøttelse av etasjeskillet i deler av krypkjeller. Det er registeret innsig av vann i krypkjeller.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Ut fra anleggets opprinnelige alder, samt manglende dokumentasjon samt kabelføringer som ikke er tettet, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Har vært tidligere vannlekkasjer på tak som man kan se på troen. Dette var tørt når vi overtok og har ikke hatt problemer med det. Yttertaket ble byttet i 2019. Har gjort jobben selv. Er utdannet tømrer. Lektret oppå pappshingel og lagt tp18 stålplater.

Pkt. 6: En av soverommene oppe har feil utførelse med beslaget under vinduet. Dette er gjort en midlertidig ordning på. Vinduene på soverom er av eldre dato og begynner å bli slitne. Midlertidig reparering med fugemasse for å unngå vanninntrenging. Utført i 2024 ved egeninnsats.

Pkt. 7: Har lagt ny papp på bod/ vaskeromstak da det ble lekkasje grunnet sig i veranda. Denne reparasjonen burde gjøres om igjen. Taket et tett nå og har vært det siden rep men grunnet veranda ligger nesten helt imot tak er det vanskelig å få skikkelig oppbrett. Det er også mange lag med papp så dette burde byttes på sikt.

Pkt. 9. Innsig av overflatevann. Fikk drenert rundt boligen i 2015 av et firma fra Ramsund. Er enda et problem med at kumme på parkeringsplass renner over om vinteren når det er store nedbørsmengder. Dette kan løses ved å legge rør fra kum til drenering. I 2015 ble det lagt drenering fra bod mot parkering og langs røstveggen og i kum under veranda hos nabo.

Pkt. 10: Innsig av vann og dårlig lufting. Har fått bedre ventilering der nå. Plast er etablert på grunn. Det er bedre etter drenering men kan forekomme at det er litt fukt under plast på grunn. Har byttet svill i 2014. Byttet svill selv.

Pkt. 14: Blir smellelyder i rørene når man tapper varmtvann på kjøkken. Dette oppstår bare når man har på fullt trykk og har nylig oppstått. Dette skjer ikke på bad. Dette skjer ikke ved kaldt vann. Men godt trykk. Naboen har også dette. Nytt inntak med stengeventiler på kjøkken montert i 2014.

Pkt. 19: Har vært koplet på naboen sin pipe. Dette er fikset og godkjent av feier.

Pkt. 23: Faglært har byttet til automatsikringer og kontakter/ brytere i 2014.

Pkt. 26: Utbygging av veranda og frittstående bod/anneks er oppført av eier.

Pkt. 29: Fare for overflatevann.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekking av opplektede plater i metall. Opprinnelig taktekking av shingel ligger under takplater. Eier opplyste på befaringen at tekking er byttet i 2019. Tekking over bod av papp, fra 2022. Taket var delvis dekket av is på befaringstidspunktet.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Fastmontert takstige, samt takhatter i metall. Eier opplyste på befaringen at bygningsdelene er fra 2019. Takrenne på bod i metall fra byggeår. Nedløp i plast og metall av ukjent alder.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende kledning, innvendig kledd med bygningsplater. Røstvegg har kledning av nyere ukjent alder.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde tresperrer. Taket er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Lufting i rafter og røst. Det er etablert inspeksjonsluke til kryploft i gang, i 2. etg. Tak over bod/vaskerom er lukket og har ukjent oppbygging og isolasjonsnivå.

Vinduer:
Boligen har vindu med malte trekarmer, og 2-lags glass. Vindu er fra perioden 1992- 2004. Vindu på vaskerom fra byggeår med malte trekarmer og dobbelt uisolert glass. Bruksmerker registrert.

Dører:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Elektronisk dørlås. Døren er av nyere alder. (2011 eller 2015) 2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder (trolig 1990-tallet). Bruksmerker registrert.

Balkonger og terrasser:
Boligen har veranda i 2. etasje på ca 14 m², med tilkomst fra soverom. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark, samt på tak over bod/vaskerom. Malt rekkverk med stående bord i tre. Malt skillevegg i tre mellom boligene. Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark. Boligen har veranda i 1. etasje på ca 33 m², med utvendig tilkomst, samt fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Drager/søylesystem fundamentert på mark. Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer. Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark. Veranda er utvidet, samt nytt rekkverk montert i 2024. Terrasse ved hovedinngang på ca 8m². Terrassen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark. Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer. Rekkverk er skiftet i senere tid. Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang. Trappen har malte vanger av impregnerte materialer og trinn av strekkmetall. Trappen er fundamentert på mark. Trappen er av eldre ukjent alder. Trapp ved veranda. Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer. Trappen er fundamentert på mark. Trapp er etablert i 2024.

Utebod:
Støpte fundamenter på mark. Ukjent frost og fuktsikring. Gulv mot grunn av stubbeloftskonstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå. Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Ukjent isolasjonsnivå. Saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer. Undertak av tro og taktekking av Shingel. Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Malt verandadør med 2-lags glass. Innlagt strøm.

Beliggenhet
Leilighet i rekkehus med 4 boenheter i Breivika, på sørsiden av Harstad by. Sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, nærbutikk og populære turområder. Det er ca. 7 km. inn til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester. Populært boligområde. Normale sol og utsiktsforhold.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 23.10.1968. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Denne boligen benytter i dag en del av sameiets fellesareal til frittstående bod. Dette er ikke inntatt i seksjoneringsbegjæringen som en del av, eller tilleggsdel til, denne seksjonen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på tillatelse til tiltaket/bruken i sameiets vedtekter. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan det komme krav fra sameiet og/ eller kommunen om tilbakeføring/ fjerning av tiltaket. 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.

Det er observert rør for påfylling samt lufting av oljetank, ved taknedløp fra bod/vaskerom.
Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og

destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Breivikhaugen med planID 418, datert 23.02.2006. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom, samt ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 637 287,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 549 148,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Godinho Brunna Celestino og Jim Andre Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4353
Dato: 25.06.1985
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 36

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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 Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS den 06-02-2025.

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 06.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 28.01.2025
Bygningstegninger, datert 06.08.1968
Ferdigattest, datert 23.10.1968
Matrikkelrapport, datert 28.01.2025
Grunnkart, datert 28.01.2025
Kommuneplan, datert 28.01.2025
Reguleringsplan, datert 28.01.2025
Seksjonering, datert 25.06.1985
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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






















Good morning




ALLE
GJØREMÅL
BLIR
MORE MÅL
MORE MÅL
DE GÅR.


Milo
beko















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



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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD

HARSTAD kommune

gnr. 50, bnr. 230, snr. 13

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 **Rapportdato:** 06.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1493 **Referansenummer:** QK3950

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

Paulsen Takst as

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

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

Leilighet i rekkehus med 4 boenheter i Breivika, på sørsiden av Harstad by.
Sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, nærbutikk og populære turområder.
Det er ca. 7 km. inn til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester. Populært boligområde. Normale sol og utsiktsforhold.
Rekkehus i to etasjer med krypkjeller. Bygningen består av 4 boenheter, oppført i 1969.
Bygningen er en del av ett større sameie, bestående av 36 eierseksjoner.
Frittstående utebod, oppført i 2017.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.
Boden har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking:
Taktekking av opplektede plater i metall.
Opprinnelig taktekking av shingel ligger under takplater.
Eier opplyste på befaringen at tekking er byttet i 2019.

Tekking over bod av papp, fra 2022. Taket var delvis dekket av is på befaringstidspunktet.

Takrenner, nedløp og beslag:
Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall.
Fastmontert takstige, samt takhatter i metall.
Eier opplyste på befaringen at bygningsdelene er fra 2019.

Takrenne på bod i metall fra byggeår. Nedløp i plast og metall av ukjent alder.

Yttervegger:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning, innvendig kledd med bygningsplater.
Røstvegg har kledning av nyere ukjent alder.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde tresperrer. Taket er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Lufting i rafter og røst. Det er etablert inspeksjonsluke til kryploft i gang, i 2. etg.

Tak over bod/vaskerom er lukket og har ukjent oppbygging og isolasjonsnivå.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer, og 2-lags glass.
Vindu er fra perioden 1992- 2004.
Vindu på vaskerom fra byggeår med malte trekarmer og dobbelt uisolert glass.

Dører:
1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Elektronisk dørlås. Døren er av nyere alder. (2011 eller 2015)
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder. (Trolig 1990-tallet)

Veranda og terrasse:
Boligen har veranda i 2. etasje på ca 14 m², med tilkomst fra soverom.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark, samt på tak over bod/vaskerom. Malt rekkverk med stående bord i tre.
Malt skillevegg i tre mellom boligene.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark.

Boligen har veranda i 1. etasje på ca 33 m², med utvendig tilkomst, samt fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på mark. Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark. Veranda er utvidet, samt nytt rekkverk montert i 2024.

Terrasse ved hovedinngang på ca 8m².
Terrassen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark.
Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer. Rekkverk er skiftet i senere tid.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark.

Trapper:
Trapp ved hovedinngang.
Trappen har malte vanger av impregnerte materialer og trinn av strekkmetall.
Trappen er fundamentert på mark.
Eldre ukjent alder.

Trapp ved veranda.
Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.
Trappen er fundamentert på mark.
Trapp er etablert i 2024.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte bygningsplater og malt panel.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat og belegg.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, 30x180 cm malt Huntonit, samt slettmalte bygningsplater.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid. (Tett før nåværende eier overtok boligen i 2014, samt tidsrommet 2014-2015)

Etasjeskiller:
Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå mellom 1. og 2. etg.
Etasjeskillet mellom krypkjeller og 1. etg. er bygget opp som en isolert stubbeloftskonstruksjon.
Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe av Tegl, pusset og malt. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i stue.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall.
Ildsted plassert i stue. Ovn av nyere ukjent alder.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv på bod.
Det er lagt presenning på mark av nåværende eier.
Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid av nåværende eier.

Trapp:
Rettløpstrapp fra byggeår.

Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Belegg i trinn.

Dører:
Boligen har malte, profilerte dører. En stk. med glass.
Karmer i 2. etg. med pakninger. Dørene er byttet i senere tid.

Andre innvendig forhold:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe montert i 2014. Service utført i 2024, ifølge eier. (Ingen dokumentasjon)
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom av eldre ukjent alder. Rommet er bygget før 1997.

Belegg på gulv med oppbrett. Belegg er lagt i nåværende eiers tid.
Vegger med malte bygningsplater og himling av slettmalte bygningsplater.
Innredning med høyskap, benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk gjennom klaffeventil i vegg.

Bad:
Bad fra byggeår.
Belegg på gulv. Malte bygningsplater og malt panel på vegg.
Slettmalte bygningsplater i himling.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte. Oppvarming med varmeovn på vegg.
Rommet er malt i nåværende eiers tid. Innredning, toalett og avtrekksvifte fra 2015.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 2 stk. med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast.
Ukjent alder.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter, produsert i 2014. Tanken er plassert i skap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg.
Alle sikringer foruten hovedsikring, og deler av føringer er renovert i senere tid.
Målersikring på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser.

Brannteknisk:
Brannmeldere i begge etasjer samt 6 kg slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Drenering byttet i 2015. Ingen synlig fuktsikring av mur.
Ifølge eier er det kun byttet masser i området rundt boligen, samt at det er etablert
avløp for takvann som fører til utvendig dreneringskum.

Grunnmur og fundament:
Boligen har ringmur i betong. Ukjent fundament.

Terreng:
Slakt skrånende terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløp:
Synlige avløpsrør i krypkjeller av støpejern, fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:
Det er observert rør for påfylling samt lufting av oljetank, ved taknedløp fra bod/vaskerom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Ferdigattest for boligen foreligger.
Det er gjort endringer i bruk av rom merket "brensel/sykler" på opprinnelige tegninger.
Dette rommet fungerer i dag som vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at endring i bruk av rom
kan være meldepliktig. Nærmere undersøkelser med offentlig myndighet (kommune) anbefales.
Det er etablert veranda og terrasse som ikke er anvist på tegninger.
Eier har opplyst om at de arbeider som er utført i hans tid ifm. veranda og frittstående bod ikke er meldt til offentlig myndighet (Kommunen).
Det gjøres oppmerksom på at tiltakene kan være melde -/søknadspliktige. Nærmere undersøkelser må gjøres.

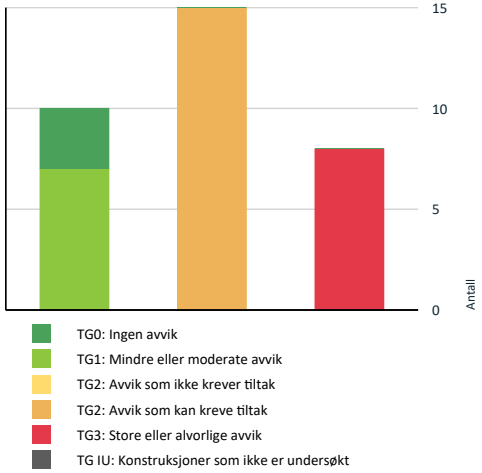
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger. Eier har opplyst i egenerklæring at tiltaket ikke er
meldt/søkt til offentlig myndighet. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det gjøres oppmerksom på at tiltaket kan være underlagt melde-/søknadsplikt eller søknad om dispensasjon.

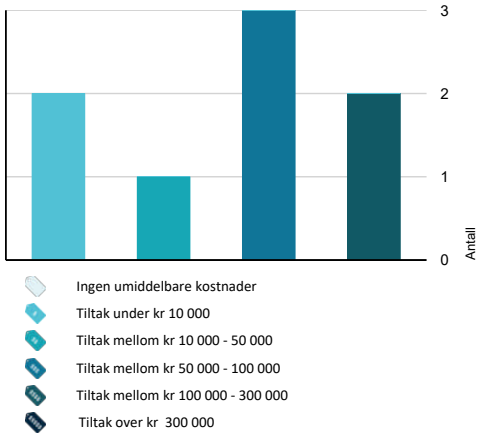
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Ifølge matrikkel/Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av opplektede plater i metall.
Opprinnelig taktekking av shingel ligger under takplater.
Eier opplyste på befaringen at tekking er byttet i 2019.

Tekking over bod av papp, fra 2022. Taket var delvis dekket av is på befaringstidspunktet.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
For tak over bod/vaskerom har eier opplyst følgende: "Har lagt ny papp på bod/ vaskeromstak da det ble lekkasje grunnet sig i veranda.
denne reparasjonen burde gjøres om igjen. Taket et tett nå og har vært det siden rep men grunnet veranda
ligger nesten helt imot tak er det vanskelig å få skikkelig oppbrett. Det er også mange lag med papp så dette
burde byttes på sikt".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tak over bod/vaskerom med flere lag papp kan medføre problemer. Nærmere undersøkelser anbefales av papptekking over bod.
Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall.
Fastmontert takstige, samt takhatter i metall.
Eier opplyste på befaringen at bygningsdelene er fra 2019.

Takrenne på bod i metall fra byggeår. Nedløp i plast og metall av ukjent alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner og beslag, på bod.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Snøfanger må monteres for å lukke avviket.

Estimatet under omfatter kun utbedring av snøfanger. Pris er basert på erfaringstall og anbefales innhentet fra ekstern leverandør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser takrenne og nedløp ved bod, samt nedre del av hovedtaktekking med manglende snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning, innvendig kledd med bygningsplater.
Røstvegg har kledning av nyere ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledning fra byggeår er stedvis værslitt i områder mot fremtredende vindretning.
Det er registrert innfesting av kledning i røst som ikke er ihht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Kledning som er værslitt med flakkende maling eller sprukket treverk kan få råteskader.
Innfesting av liggende kledning skal sitte i nedre tredjedel av bordet. Feil innfesting kan medføre problemer.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser deler av værslitt kledning.



Bildet viser innfesting som ikke er ihht. bransjestandard.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde tresperrer. Taket er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurter. Lufting i rafter og røst. Det er etablert inspeksjonsluke til kryploft i gang, i 2. etg.

Tak over bod/vaskerom er lukket og har ukjent oppbygging og isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder i undertak/tro.
Det er stedvis registret tro med svertesopp, samt manglende vindsperrende sjikt over isolasjon.
Tak over bod/vaskerom er lukket og har ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskjolder skal ifølge eier ikke ha endret seg i deres tid og stammer fra tidligere.
Svertesopp kan stamme fra varmegjennomgang i form av lite isolasjon, svekket dampsperre, samt uisolert takluke.
Nærmere undersøkelser anbefales av isolasjon, dampsperre og lufting av konstruksjonen. Vindsperrende sjikt anbefales etablert over isolasjon.
Nærmere undersøkelser anbefales av tak over bod/vaskerom.
Vedlikehold og utbedringer må påregnes.



Bildet viser tilkomst til kryploft



Bildet viser deler av kaldloft.

TG 2 Vinduer

Boligen har vindu med malte trekarmer, og 2-lags glass.
Vindu er fra perioden 1992- 2004.
Vindu på vaskerom fra byggeår med malte trekarmer og dobbelt uisolert glass.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Til info:
Vindu fra byggeår og 1990-tallet er av eldre alder og normal brukstid er omme.
Avvik:
Det er registrert vinduer som er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk, samt slitasje og skade i pakninger.
Det er registrert ett vindu på loft med defekt barnesikring. Store vindu i stue mangler innvendige ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Til info:
Vindu fra byggeår og 1990-tallet har ikke dagens isolerende egenskaper.
Tiltak:
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.
Enkelte vindu bør påregnes utskiftet.



Bildet viser vindu.



Bildet viser vindu.



ildet viser skadet pakning.

TG 2 Dører

1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Elektronisk dørlås. Døren er av nyere alder. (2011 eller 2015)
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. Dørene er av eldre ukjent alder. (Trolig 1990-tallet)

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Til info:
Verandadørene er av eldre ukjent alder og normal brukstid er omme. (Trolig 1990-tallet)
Avvik:
Verandadørene er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk.
Dør i stue kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til info:
Verandadørene har ikke dagens isolerende egenskaper.
Tiltak.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og utbedringer. Justering av dør som kniper i karm må påregnes.



Bildet viser verandadør i 2. etg.



Bildet viser verandadør i 1. etg.



Bildet viser ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har veranda i 2. etasje på ca 14 m², med tilkomst fra soverom.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark, samt på tak over bod/vaskerom. Malt rekkverk med stående bord i tre.
Malt skillevegg i tre mellom boligene.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark.

Boligen har veranda i 1. etasje på ca 33 m², med utvendig tilkomst, samt fra stue.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på mark. Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark. Veranda er utvidet, samt nytt rekkverk montert i 2024.

Terrasse ved hovedinngang på ca 8m².
Terrassen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Drager/søylesystem fundamentert på støpte fundamenter på mark.
Rekkverk med stående spiler av impregnerte materialer. Rekkverk er skiftet i senere tid.
Ukjent frost og fuktsikring av fundament på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veranda i 2. etg. har rekkverk som er lavere enn dagens forskriftskrav tilsier, samt at rekkverk stedvis er værslitt.
Veranda i 1. etg. har stedvis provisorisk fundamentering direkte på mark.
Enkelte søyler ved terrasse står nært eller ned i terreng, samt er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veranda i 2. etg. er av ukjent alder og derav er det ikke mulig å vurdere om rekkverk tilfredstiller krav på oppføringstidspunktet.
Fundamentering direkte på mark kan medføre problemer i form av bevegelser i grunn (tele), fuktopptak og hyppigere vedlikeholdsintervaller.
Søyler som står i mark kan medføre fuktopptak, hyppigere vedlikeholdsintervall og råte.
Kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.


Bildet viser veranda ved 1. etg.


Bildet viser veranda ved 1. etg.


Bildet viser veranda ved 2. etg.


Bildet viser veranda ved 2. etg.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang.
Trappen har malte vanger av impregnerte materialer og trinn av strekkmetall.
Trappen er fundamentert på mark.
Trappen er av eldre ukjent alder.

Trapp ved veranda.
Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.
Trappen er fundamentert på mark.
Trapp er etablert i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vanger er stedvis fundamentert direkte på mark.
Trapp ved veranda mangler rekkverk etter dagens forskriftskrav.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende rekkverk.

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

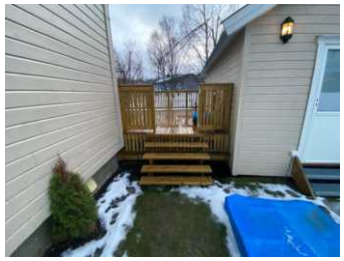
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanger fundamentert direkte på mark kan medføre fuktopptak, samt hyppigere vedlikeholdsintervaller og i verstefall råte.
Rekkverk må monteres for å lukke avvik med tilstandsgrad 3.

Prisestimat omfatter kun montering av manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Bildet viser trapp til veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte bygningsplater og malt panel.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat og belegg.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, 30x180 cm malt Huntonit, samt slettmalte bygningsplater.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid. (Tett før nåværende eier overtok boligen i 2014, samt tidsrommet 2014-2015)
Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv i 2. etg. "gir etter" i området uten for bad.
Det er registrert en del ujevnheter i gulv på kjøkken, samt stedvise laminatskjøter med svelling.
Det mangler taklister i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå mellom 1. og 2. etg.
Etasjeskillet mellom krypkjeller og 1. etg. er bygget opp som en isolert stubbeloftskonstruksjon.
Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

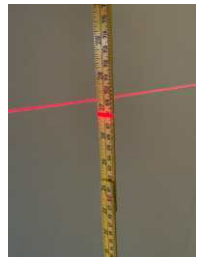
Det er registrert avvik i begge etasjer. Kontroll er kun utført i ett soverom og gang i 2. etg. samt i stue i 1. etg.
Avvik på 26mm registrert på soverom i 2. etg., samt avvik på 39mm i området mellom trapp og kjøkken i 1. etg.

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.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Bilder viser avvik målt i 1. etg.


Bilder viser avvik målt i 1. etg.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Nyttig info:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men dette er ikke et krav.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe av Tegl, pusset og malt. Pipen er fra byggeår.
Feieluke er etablert i stue.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall.
Ildsted plassert i stue. Ovn av nyere ukjent alder.

Feiing utført i 2020 og branntilsyn uten avvik i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipen er fra byggeår og normal brukstid er omme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Det er ikke behov for utbedring av pipen, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.



Bildet viser ovn i stue

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv på bod.
Det er lagt presenning på mark av nåværende eier.
Deler av stubbeloftkonstruksjon er renovert i senere tid av nåværende eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert provisorisk understøttelse av etasjeskillet i deler av krypkjeller.
Det er registeret innsig av vann i krypkjeller.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av innsig av vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres for kontroll av provisorisk understøttelse, samt innsig av vann.
Innsig av vann må ses i sammenheng med drenering og terreng.
Prisestimatet under omfatter kun innsig av vann, og er kun erfaringstall.
Det anbefales innhenting av eksternt tilbud fra aktuelle tilbydere for kontroll av omfang og pris.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilder viser innsig av fukt i krypkjeller.



Bilder viser innsig av fukt i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp fra byggeår.

Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Belegg i trinn.
Normale bruksmerker registrert.

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk samt mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert skjevheter i gulv i området nedenfor trapp. Skjevhet er omtalt under etasjeskiller.

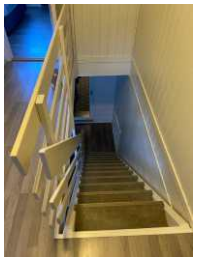
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til endring av høyder og åpninger opp til dagens forskriftskrav.
Håndløper samt åpninger anbefales montert/utbedret.

For å få TG0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser innvendig trapp.



Bildet viser innvendig trapp.

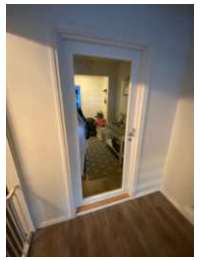
TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører. En stk. med glass.
Karmer i 2. etg. med pakninger. Dørene er byttet i senere tid.

Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe montert i 2014. Service utført i 2024, ifølge eier. (Ingen dokumentasjon)
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom av eldre ukjent alder. Rommet er bygget før 1997.

Belegg på gulv med oppbrett. Belegg er lagt i nåværende eiers tid.
Vegger med malte bygningsplater og himling av slettmalte bygningsplater.
Innredning med høyskap, benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk gjennom klaffeventil i vegg. Ingen oppvarming.

Rommet er i daglig bruk og kan fungere slik det er i dag, men anbefales ikke. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk kan medføre problemer.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Vaskerommet er fra før 1997, og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser vaskerom.



Bildet viser vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av vaskerom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.

Belegg på gulv. Malte bygningsplater og malt panel på vegg. Slettmalte bygningsplater i himling.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte. Oppvarming med varmeovn på vegg. Rommet er malt i nåværende eiers tid. Innredning, toalett og avtrekksvifte fra 2015.

Rommet er i daglig bruk og kan fungere slik det er i dag, men anbefales ikke. Det gjøres oppmerksom på at endret bruk kan medføre problemer. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Badet er fra før 1997, og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

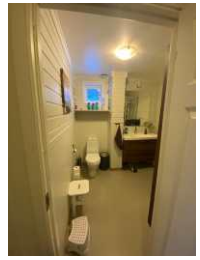
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser bad i 2. etg.



Bildet viser bad i 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.
Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull ved innredning i rommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i 2. etg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

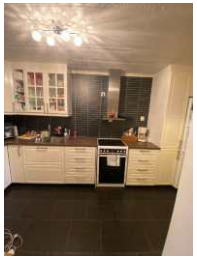
TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 2 stk. med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Komfyrvakt montert.

Skuff under vask virker litt "løs" i glideskinne.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i kjøkken.

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

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



Bildet viser stoppekran, plassert i kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.
Ukjent alder. Lufting opp over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, produsert i 2014. Tanken er plassert i skap på kjøkken.



Bildet viser varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg.
Alle sikringer foruten hovedsikring, og deler av føringer er renovert i senere tid.
Målersikring på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser.

Eldre skrusikringer som ikke er i bruk, er ikke fjernet.

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.
   1969

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i senere tid.
   Se selgers egenerklæring.

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 Eier har opplyst at det har vert kontroll av det elektriske anlegget i 2016.
   Dokumentasjon er ikke fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier.

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

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra anleggets opprinnelige alder, samt manglende dokumentasjon samt kabelføringer som ikke er tettet, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

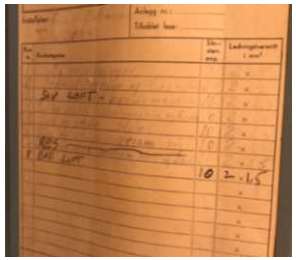
Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse.

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.

Brannmeldere i begge etasjer samt 6 kg slukke apparat.

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

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Drenering byttet i 2015. Ingen synlig fuktsikring av mur.
Ifølge eier er det kun byttet masser i området rundt boligen, samt at det er etablert
avløp for takvann som fører til utvendig dreneringskum.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er registrert innsig av vann i krypkjeller. Eier har opplyst at det i tider med mye smeltevann/overflatevann
renner over dreneringskum. Se selgers egenerklæring. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av innsig av vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innsig av vann kan medføre problemer. Høyt fuktnivå i krypkjeller kan medføre fare for biologisk vekst.
Utvendig fuktsikring av mur anbefales. Det må påregnes kostnader med vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimatet under omfatter kun fuktsikring av mur og hensyntar ikke eventuell fjerning av veranda og terrasse for tilkomst.
Estimatet er kun erfaringstall. Tilbud fra ekstern leverandør må innhentes for eksakt pris.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilder viser innsig av vann i mur.

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilder viser innsig av vann i mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur i betong.
Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i mur kan stamme fra tidligere setninger i grunn.
Overvåk sprekker over tid for kontroll av eventuelle endringer.
Det gjøres oppmerksom på at sprekker i mur som eventuelt utsettes for fukt og frost, kan ekspandere over tid.
Det må påregnes kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer.



Bildet viser en av sprekkene i mur.

TG 2 Terrengforhold

Slakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommuneplan.
Eier har opplyst at dreneringskum kan renne over i tider med mye smeltevann/overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales i tider med mye overflatevann for kontroll av forholdet.
Det kan ikke utelukkes at det kan være nødvendig med justering av terreng. Overflatevann som eventuelt renner inn mot boligen vil medføre økt belastning på drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige avløpsrør i krypkjeller av støpejern, fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier har ikke kjennskap til utvendig vann og avløp.
Nærmere undersøkelser må gjøres.
Det er synlige avløpsrør av soil i krypkjeller. Vurdering basert på denne observasjon. Utvendig vann er ikke vurdert.

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

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



Bildet viser avløpsrør av Soil/støpejern.

TG 2 Oljetank

Det er observert rør for påfylling samt lufting av oljetank, ved taknedløp fra bod/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert rør for påfylling samt lufting av oljetank, ved taknedløp fra bod/vaskerom.
Det vites ikke om oljetank ligger nedgravd, samt at det mangler dokumentasjon på eventuell sanering
eller tillatelse for at tank kan bli liggende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.
Dersom oljetank ligger nedgravd kan det være behov for sanering.

Tilstandsrapport



Bildet viser rør for påfylling, samt lufting fra oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Rekkehus: Bod, Vaskerom, Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødsand 6C ,9415 HARSTAD 99 m²	1969	3 sov	12-09-2024	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**28 283**
2	Jetthågen 3C ,9415 HARSTAD 87 m²	1969	2 sov	25-06-2023	2 350 000	**2 275 000**		2 275 000	**26 149**
3	Jetthågen 5B ,9415 HARSTAD 92 m²	1969	2 sov	26-03-2024	2 190 000	**2 280 000**		2 280 000	**24 783**
4	Budalsveien 5C ,9415 HARSTAD 107 m²	1980	3 sov	27-10-2023	2 750 000	**2 625 000**		2 625 000	**24 533**
5	Budalsveien 7B ,9415 HARSTAD 118 m²	1980	3 sov	08-02-2024	2 900 000	**2 875 000**		2 875 000	**24 364**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	26 530
Forsikring, estimert.	Kr.	8 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**52 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 650 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

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

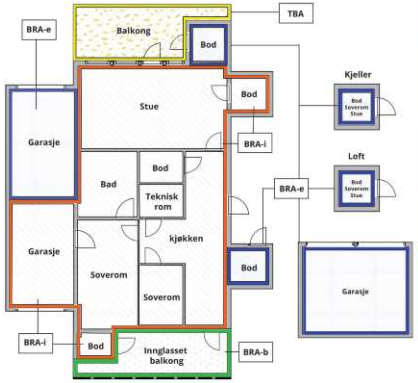
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	54			54	41
2. Etasje	45			45	14
SUM	**99**				**55**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest for boligen foreligger.
Det er gjort endringer i bruk av rom merket "brensel/sykler" på opprinnelige tegninger.
Dette rommet fungerer i dag som vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at endring i bruk av rom kan være meldepliktig. Nærmere undersøkelser med offentlig myndighet (kommune) anbefales.
Det er etablert veranda og terrasse som ikke er anvist på tegninger.
Eier har opplyst om at de arbeider som er utført i hans tid ifm. veranda og frittstående bod ikke er meldt til offentlig myndighet (Kommunen).
Det gjøres oppmerksom på at tiltakene kan være melde-/søknadspliktige. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Brannceller

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

Kommentar: Brannskillende konstruksjoner ifm. takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav.

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: Det er registrert takhøyde under 2,4 meter.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM				**14**	
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger. Eier har opplyst i egenerklæring at tiltaket ikke er meldt/søkt til offentlig myndighet. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det gjøres oppmerksom på at tiltaket kan være underlagt melde-/søknadsplikt eller søknad om dispensasjon.

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)
Rekkehus	97	2
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Godinho Brunna Celestino	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	230		13	14712.7 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Jetthågen 9 D

Hjemmelshaver
Celestino Godinho Brunna Aparecida, Johansen
Jim Andre

Eierandel
1 / 36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i rekkehus med 4 boenheter i Breivika, på sørsiden av Harstad by.
Sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, nærbutikk og populære turområder.
Det er ca. 7 km. inn til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester. Populært boligområde. Normale sol og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.
Mulighet for parkering for 2 biler, ifølge eier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Planidentifikasjon: 418
Feltbetegnelse: B.2.1
Plannavn: Reguleringsplan for Breivikhaugen
Ikrafttredelsesdato: 23.02.2006
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et flomutsatt område, i henhold til kommuneplan.

Om tomten

Slakt skrånende tomt. Stedvis opparbeidet grøntareal med spredt beplanting.

Bebyggelsen

Rekkehus i to etasjer med krypkjeller. Bygningen består av 4 boenheter, oppført i 1969.
Bygningen er en del av ett større sameie, bestående av 36 eierseksjoner.
Frittstående utebod, oppført i 2017.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2014

Jetthågen 9 D , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 230
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/lager

Byggeår
2017

Kommentar
Ifølge eier.

Standard
Boden har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Utvendig bod på ca 14m², oppført i 2017.

Støpte fundamenter på mark. Ukjent frost og fuktsikring.
Gulv mot grunn av stubbeloftskonstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Ukjent isolasjonsnivå.
Saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer. Undertak av tro og taktekking av Shingel.
Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Malt verandadør med 2-lags glass.
Innlagt strøm.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

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
Energirapport	24.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	6	Ja
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2025	Fremvist	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	04.02.2025	Fremvist	Gjennomgått	74	Nei
Situasjonskart	27.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	27.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.





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

Godinho Brunna Celestino

Jim Andre Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jetthågen 9D
9415 Harstad

5503-50/230/0/13

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vært tidligere vannlekkasjer på tak som man kan se på troen. Dette var tørt når vi overtok og har ikke hatt problemer med det. Yttertaket ble byttet i 2019

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Har gjort jobben selv

Beskrivelse av arbeidet: Har gjort jobben selv. Er utdannet tømrer. Lektret oppå pappshingel og lagt tp18 stålplater

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

En av soverommene oppe har feil utførelse med beslaget under vinduet. Dette er gjort en midlertidig ordning på. Vinduene på soverom er av eldre dato og begynner å bli slitne

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Har gjort det selv

   Beskrivelse av arbeidet: Midlertidig reparering med fugemasse for å unngå vanninntrenging

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Har gjort det selv

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ny papp på bod/ vaskeromstak da det ble lekkasje grunnet sig i veranda. denne reparasjonen burde gjøres om igjen. Taket et tett nå og har vært det siden rep men grunnet veranda ligger nesten helt imot tak er det vanskelig å få skikkelig oppbrett. Det er også mange lag med papp så dette burde byttes på sikt

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?

• **Ja**

Innsig av overflatevann. Fikk derenert rundt boligen i 2015 av et firma fra Ramsund. Er enda et problem med at kumme på parkeringsplass renner over om vinteren når det er store nedbørsmengder. Dette kan løses ved å legge rør fra kum til drenering

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Thosma as

Beskrivelse av arbeidet: Lagt drenering fra bod mot parkering og langs røstveggen og i kum under veranda hos nabo.

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

• **Ja**

Innsig av vann og dårlig lufting . Har fått bedre ventilering der nå. Plast er etablert på grunn. Det er bedre etter drenering men kan forekomme at det er litt fukt under plast på grunn
Har byttet svill i 2014
Byttet svill selv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bedre ventilering og dampsperre mot grunn

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Thosma as

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt leilighet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hos nermeste nabo og meg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Blir smellelyder i rørene når man tapper varmtvann på kjøkken. Dette oppstår bare når man har på fullt trykk og har nylig oppstått. Dette skjer ikke på bad. Dette skjer ikke ved kaldt vann. Men godt trykk
Naboen har også dette

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak med stengeventiler på kjøkken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vært koplet på naboen sin pipe.dette er fikset og godkjent av feier

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet over til rett skorstein og murt igjen

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Koplet over til rett skorstein

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Vet ikke 100 % om den et der men det har ivertfall vært oljetank da man ser påfyllingsrør ved veggen

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?:** 2014

   Firmanavn: Harstad elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer og kontakter/ brytere

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utbygging av veranda og frittstående bod/aneks

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fare for overflatevann

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

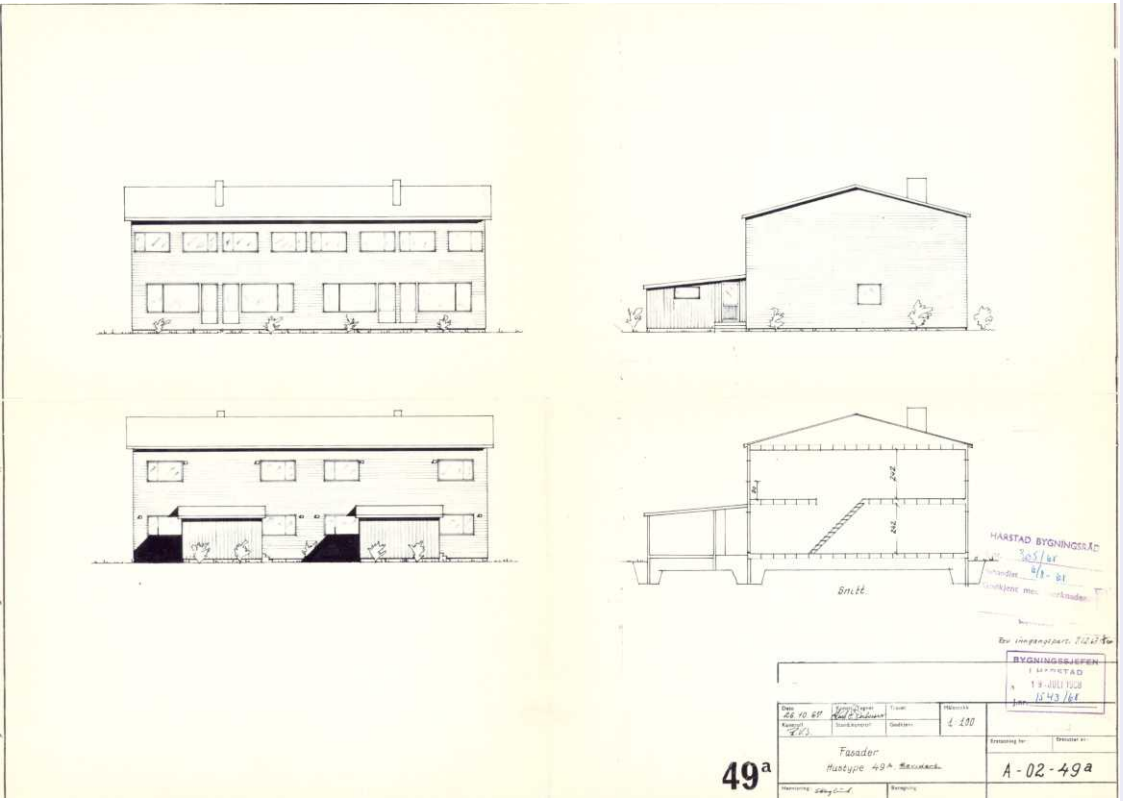
Bolig selges med boligselgerforsikring

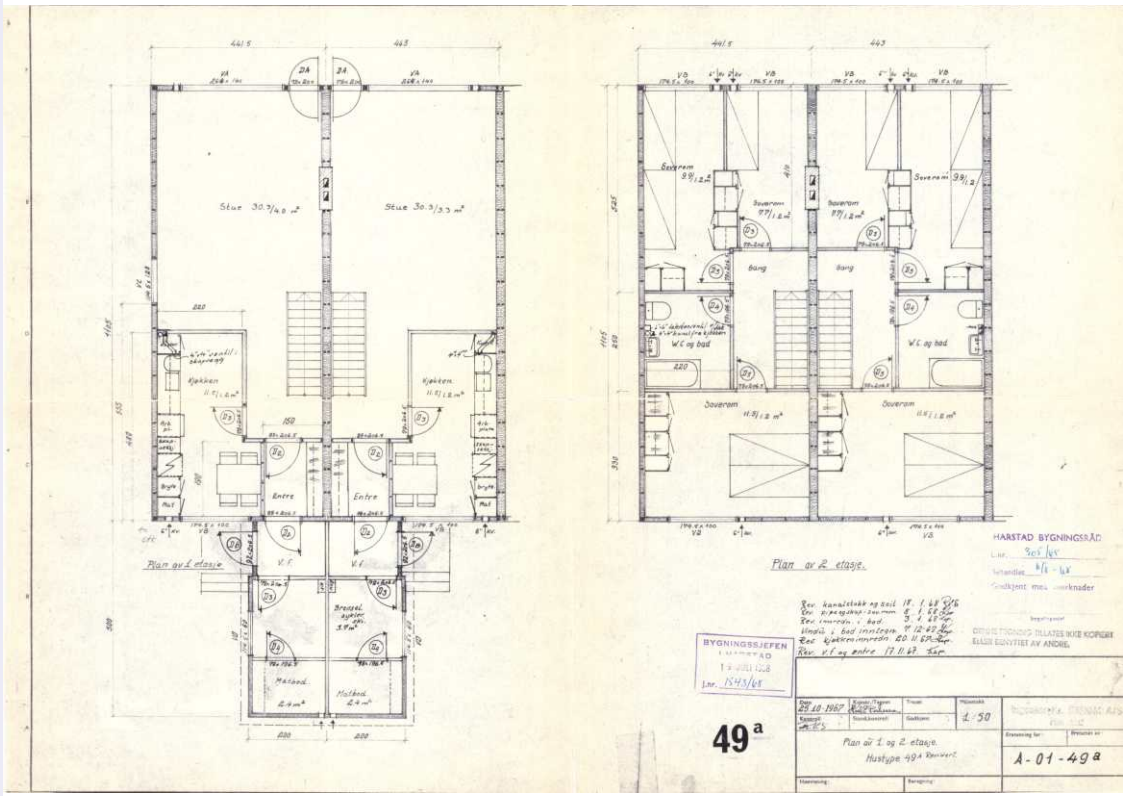
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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


Snitt.
HARSTAD BYGNINGSRÅD
BYGNINGSSJEFEN
I HARSTAD
Lnr. 1543/68
49a
Fasader
Hustype 49A Rekkehus
A-02-49a


Stue 30.3/40 m²
Stue 30.3/33 m²
Kjøkken
Entre
Bad
Plan av 2 etasje.
Soverom
Bang
W.C. og bad
Plan av 2. etasje.
HARSTAD BYGNINGSRÅD
BYGNINGSSJEFEN
I HARSTAD
Lnr. 1543/68
49a
Plan av 1. og 2. etasje.
Hustype 49A Rekkevert
A-01-49a

Harstad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Harstad den 23 oktober 1968

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gate 284 — Journalnr.

Arbeidets art Nybygg — Avsluttende synsforretning

Bygningens art 4 stk frittliggende hus I, II, III, VII

Byggherre Breivik Boligbyg A/L

Byggemester K. Skåra A/S

Ansvarshavende K. Skåra A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S. H. B. 9-62. 5000.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 230, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Jetthågen 9 D, gatenr 1302	**Grunnkrets:**	205	Breivik
(fra bruksenhet)	9415 Harstad	**Valgkrets:**	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.06.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/36
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	14 712,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/230	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/230/0/1	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/2	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/3	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/4	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/5	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/6	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/7	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/8	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/9	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/10	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/11	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/12	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/13	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/14	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/15	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/16	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/17	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/18	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/19	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/20	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/21	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/22	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/23	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/24	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/25	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/26	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/27	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/28	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/29	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/30	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/31	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/32	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/33	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/34	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/35	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/36	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/230	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/230/0/1	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/2	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/3	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/4	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/5	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/6	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/7	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/8	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/9	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/10	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/11	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/12	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/13	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/14	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/15	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/16	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/17	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/18	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/19	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/20	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/21	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/22	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/23	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/24	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/25	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/26	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/27	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/28	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/29	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/30	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/31	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/32	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/33	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/34	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/35	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/36	0,0

Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/230/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/230/0/2	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/3	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/4	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/5	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/6	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/7	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/8	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/9	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/10	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/11	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/12	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/13	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/14	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/15	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/16	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/17	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/18	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/19	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/20	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/21	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/22	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/23	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/24	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/25	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/26	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/27	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/28	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/29	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/30	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/31	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/32	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/33	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/34	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/35	0,0
			Mottaker	5503/50/230/0/36	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.06.1985	Avgiver	5503/50/230	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/50/230/0/13	0,0

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 230, Seksjonsnummer 13 i 5503 HARSTAD kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.01.2025 15:03 – Sist oppdatert 28.01.2025 15:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jetthågen 9 D	Bolig	99,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

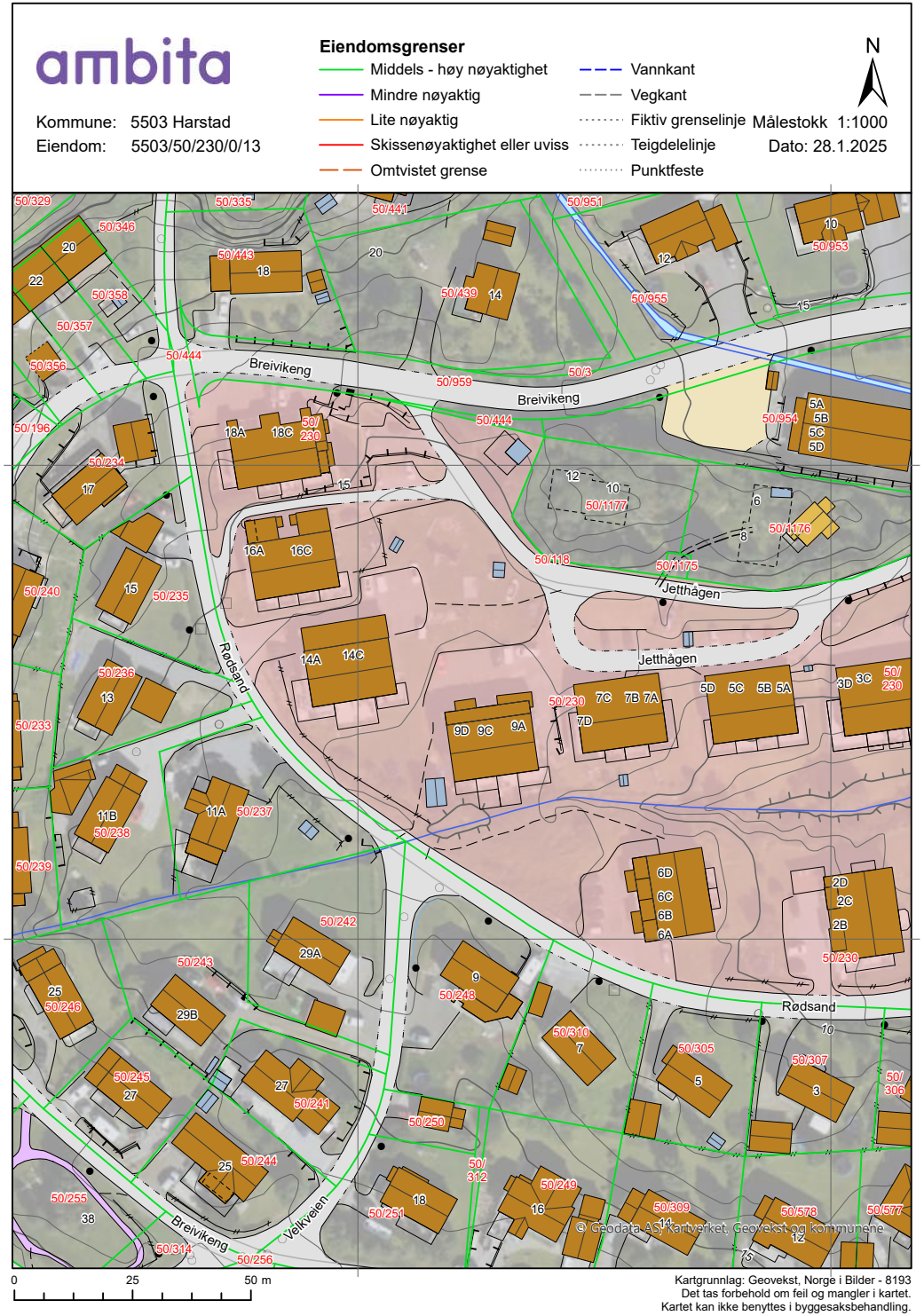
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	396,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	396,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	12482817			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		216,0		216,0				
H02			180,0		180,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

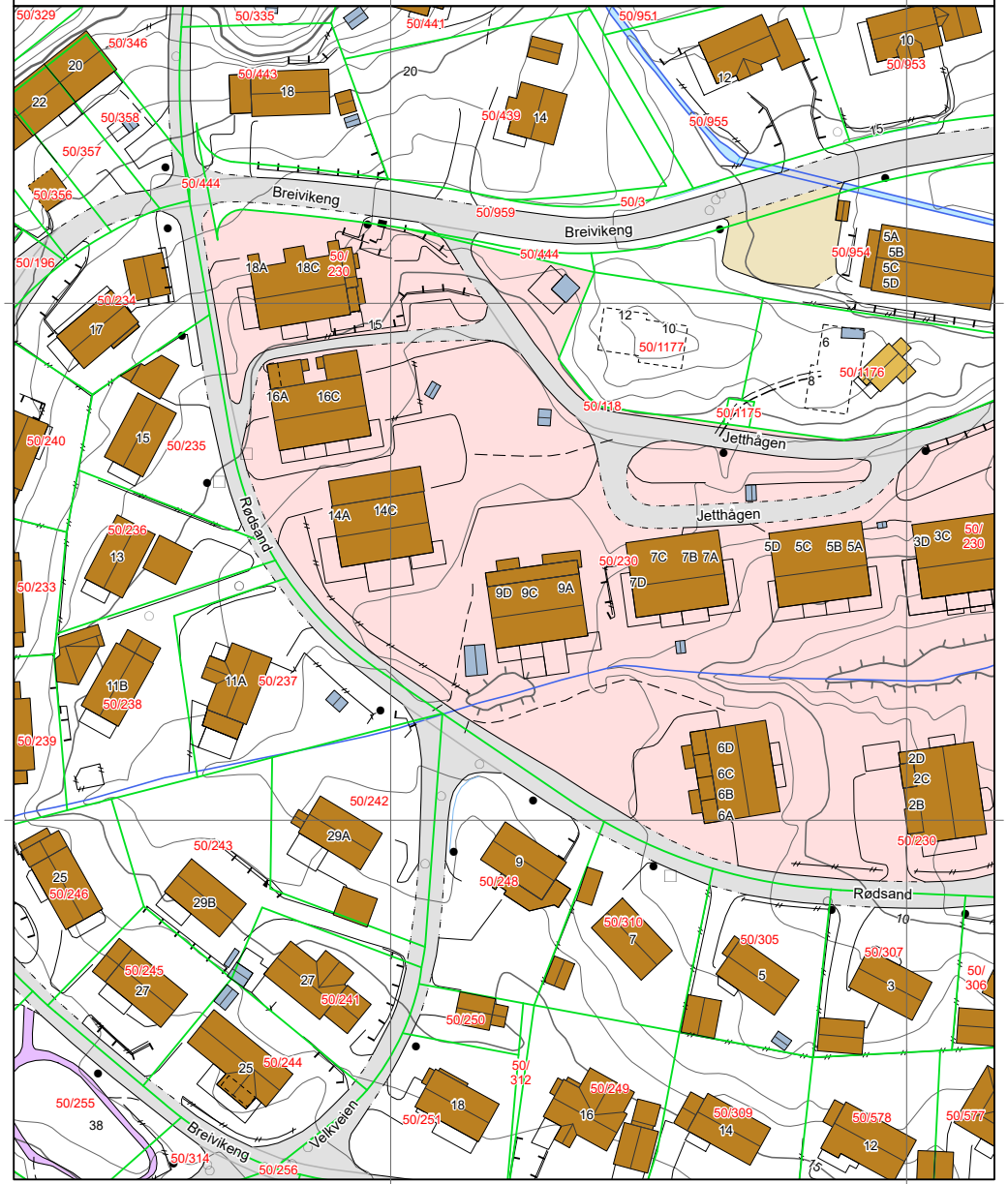
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/230/0/13

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

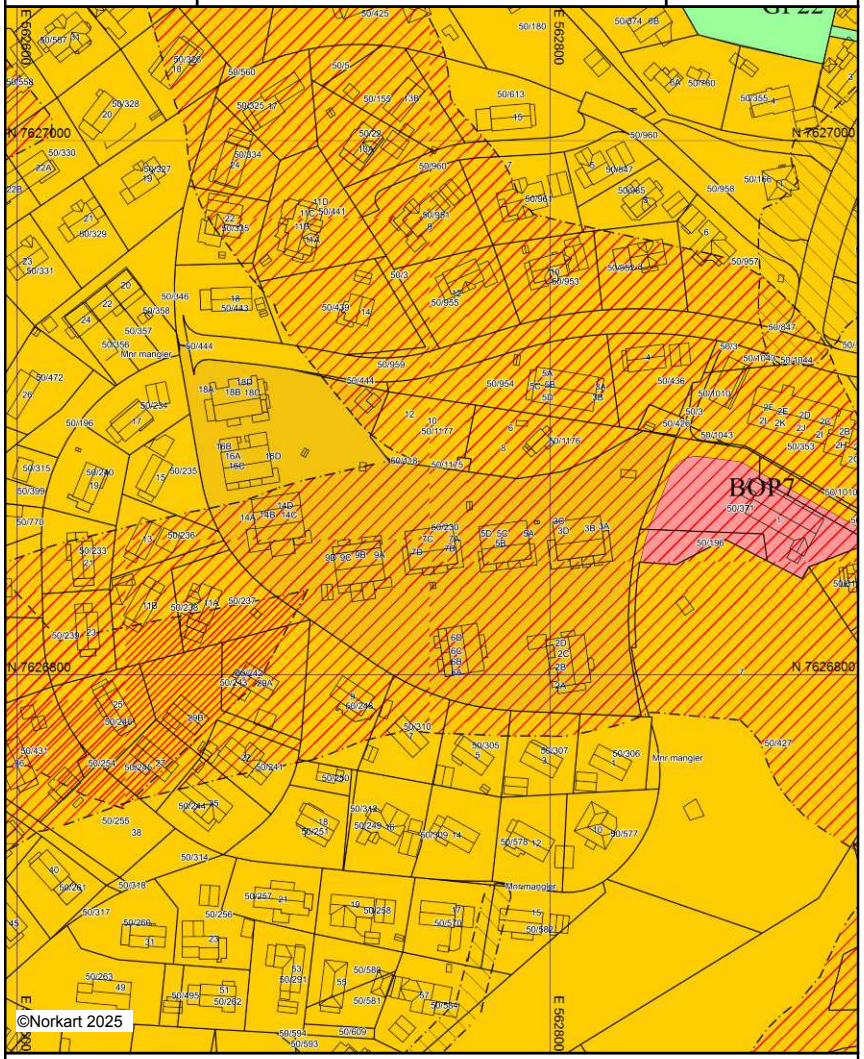
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/230/0/13
Adresse: Jetthågen 9D
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense

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

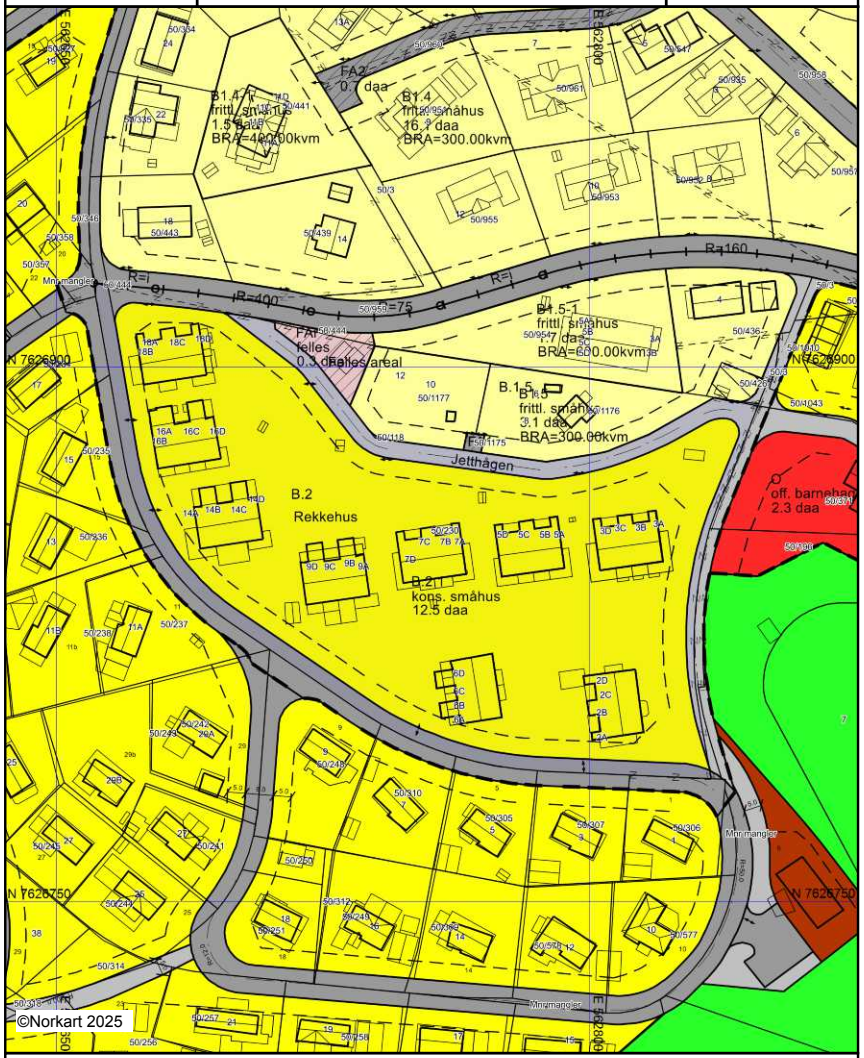
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/230/0/13
Adresse: Jetthågen 9D
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Langseth Bakke - 3240255
Vår referanse: 3664561/25631263
Bestilling: C3 2025-01-29 (3) 69

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4353	79	25.6.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5503 HARSTAD	50	230	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT 4353
25 JUNI 85 04353
SORENSKRIVEREN I TRONDENES

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Trond Bertelsen	9401 Harstad	61440

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
50	230		Harstad

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/L BREIVIK BORETTSLAG, HARSTAD.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 jf.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 36	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 36
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21	B	1
2	"	"	22	"	"
3	"	"	23	"	"
4	"	"	24	"	"
5	"	"	25	"	"
6	"	"	26	"	"
7	"	"	27	"	"
8	"	"	28	"	"
9	"	"	29	"	"
10	"	"	30	"	"
11	"	"	31	"	"
12	"	"	32	"	"
13	"	"	33	"	"
14	"	"	34	"	"
15	"	"	35	"	"
16	"	"	36	"	"
17	"	"	37		
18	"	"	38		
19	"	"	39		
20	"	"	40		
Sum teller skal stemme med nevner		=	Sum teller skal stemme med nevner		36

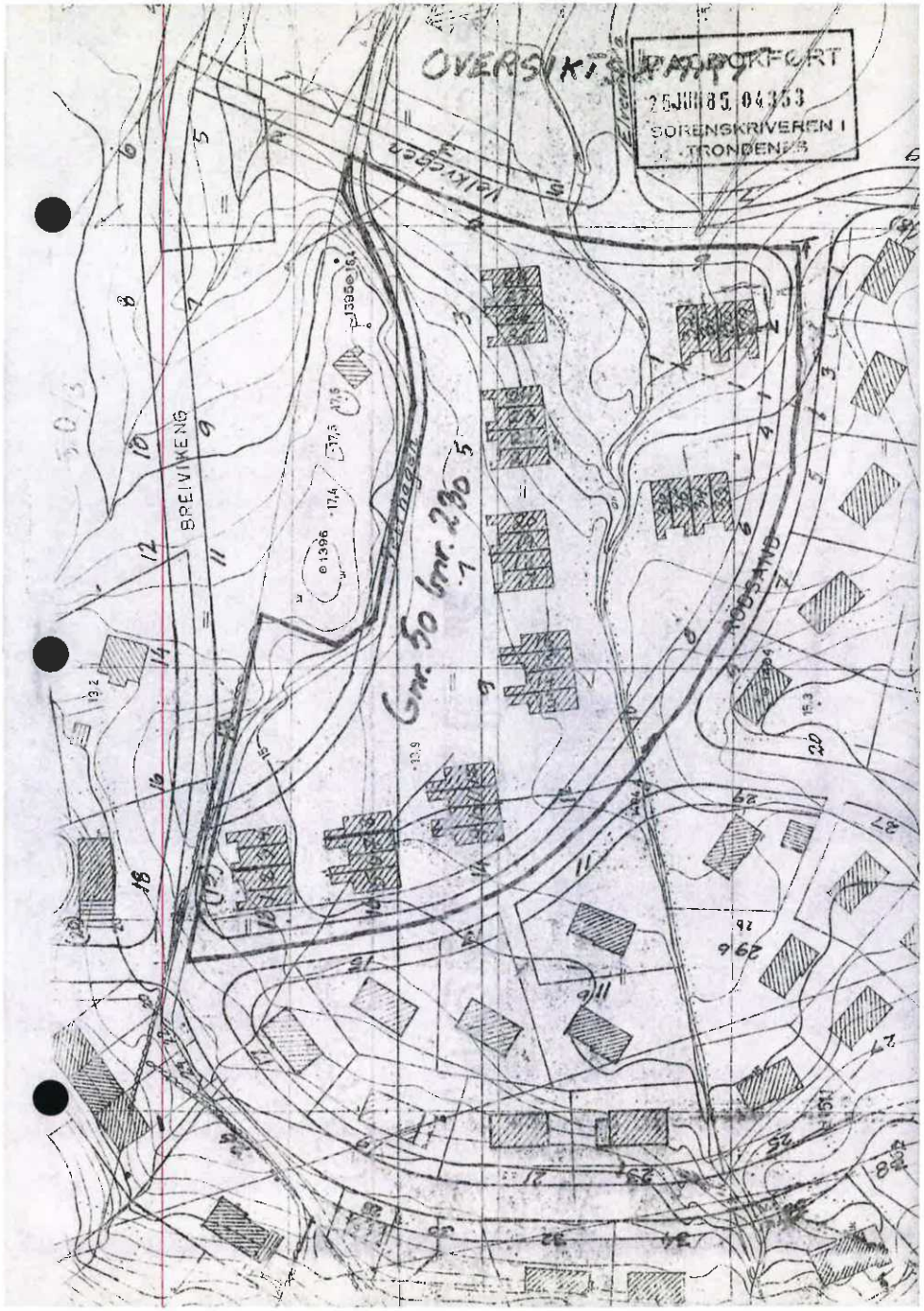
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

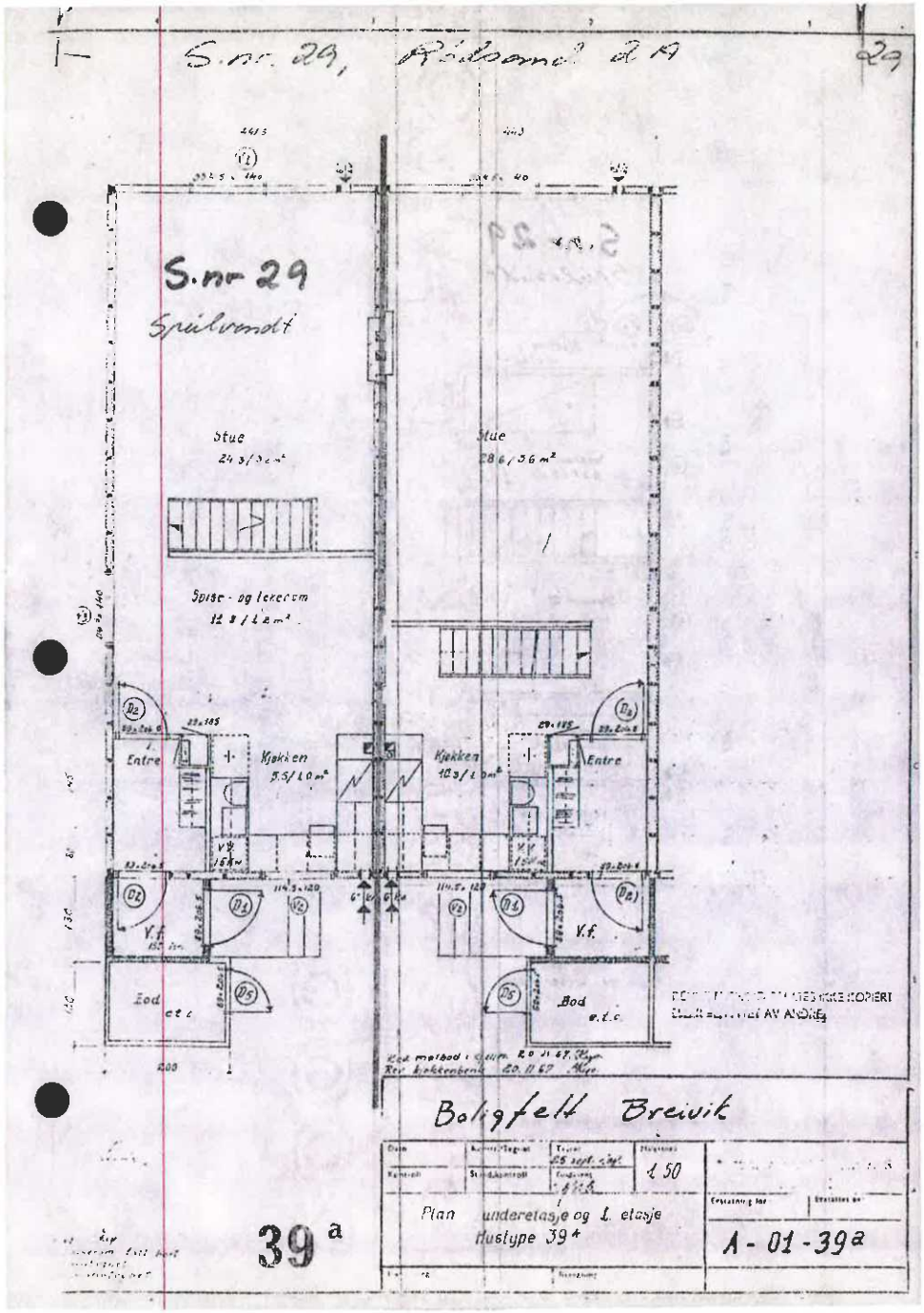
Ad kolonne 3 (jfr. § 6 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

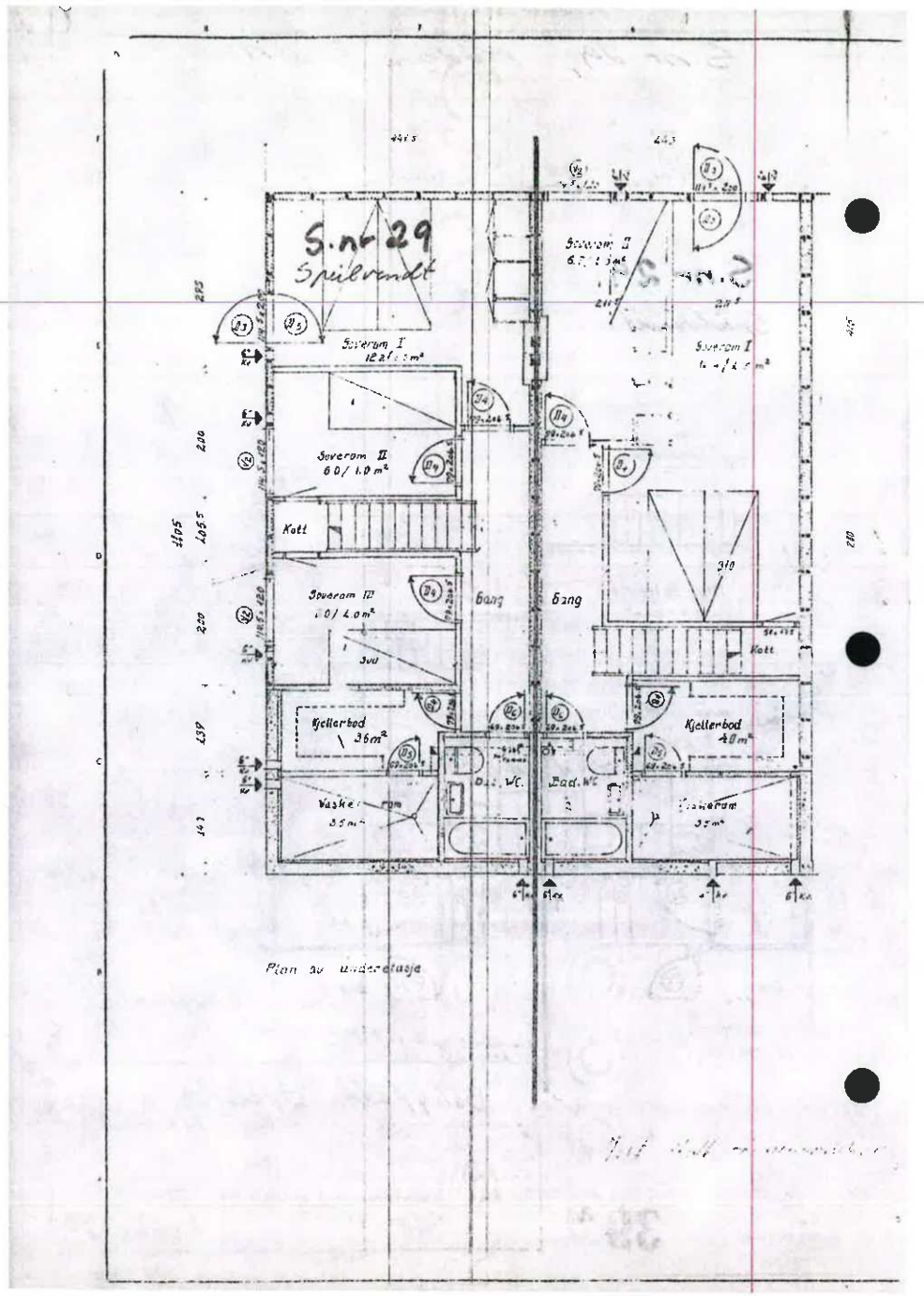
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
30.03.85	Etter fullmakt: Trond Bertelsen Trond Bertelsen advokat
Sted Harstad	

Tinglysingsstempel




S.nr. 29,
S.nr 29
Spilvrndt
Stue
24 3/36 m²
Stue
28 6/36 m²
Spise- og leserom
12 8/14 m²
Entre
Kjøkken
5.5/10 m²
Kjøkken
10 3/10 m²
Entre
V.f.
V.f.
Bod
e.t.c.
Bod
e.t.c.
Boligfelt Breivik
1:50
Plan underetasje og 1. etasje
Hustype 39a
A-01-39a
39 a


S.nr 29
Spilvrndt
Soverom I
12.2/10 m²
Soverom II
6.0/10 m²
Soverom II
6.0/10 m²
Soverom I
Kott
Gang
Gang
Kjellerbod
36m²
Kjellerbod
40m²
Bad. WC
Bad. WC
Vaskerom
3.5m²
Soverom
9m²
Kott
Plan av underetasje

JETTHÅGEN 9D

Nabolaget Breivik - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Breivika Ruggevikveien Linje 11, 250, 542	**3 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**35 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 419 elever, 29 klasser	**4 min** 2.7 km
Medkila skole (1-7 kl.) 190 elever, 12 klasser	**5 min** 3.3 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	**7 min** 5.1 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**8 min** 5.5 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**11 min** 7.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kilamyra	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

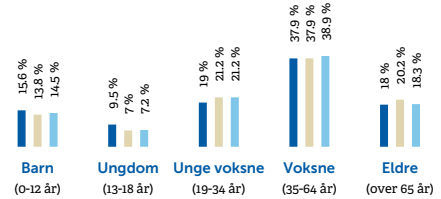
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**2 min** 0.2 km
Holtet barnehage (1-5 år) 69 barn	**17 min** 1.3 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ... 39 barn	**5 min** 3.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 0.3 km
Rema 1000 Kilamyra PostNord	**17 min** 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

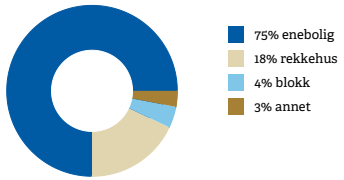
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Breivika nærmiljøanlegg ballbinge Ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Ruggevika nærmiljøanlegg Ballspill	**11 min** 0.8 km
Feel24 Medkila	**4 min**
InterPadel Harstad	**8 min**

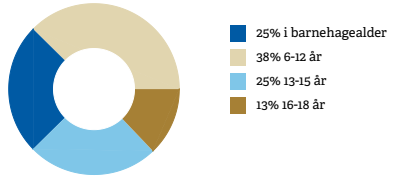
BOLIGMASSE



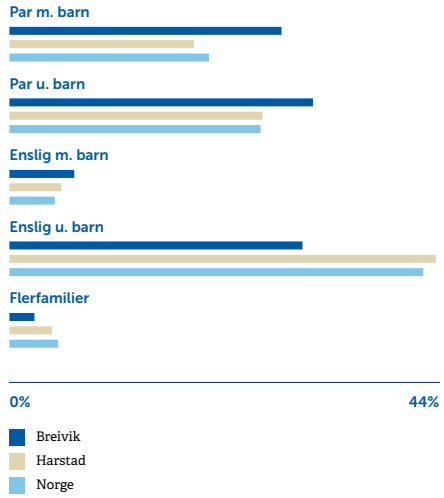
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

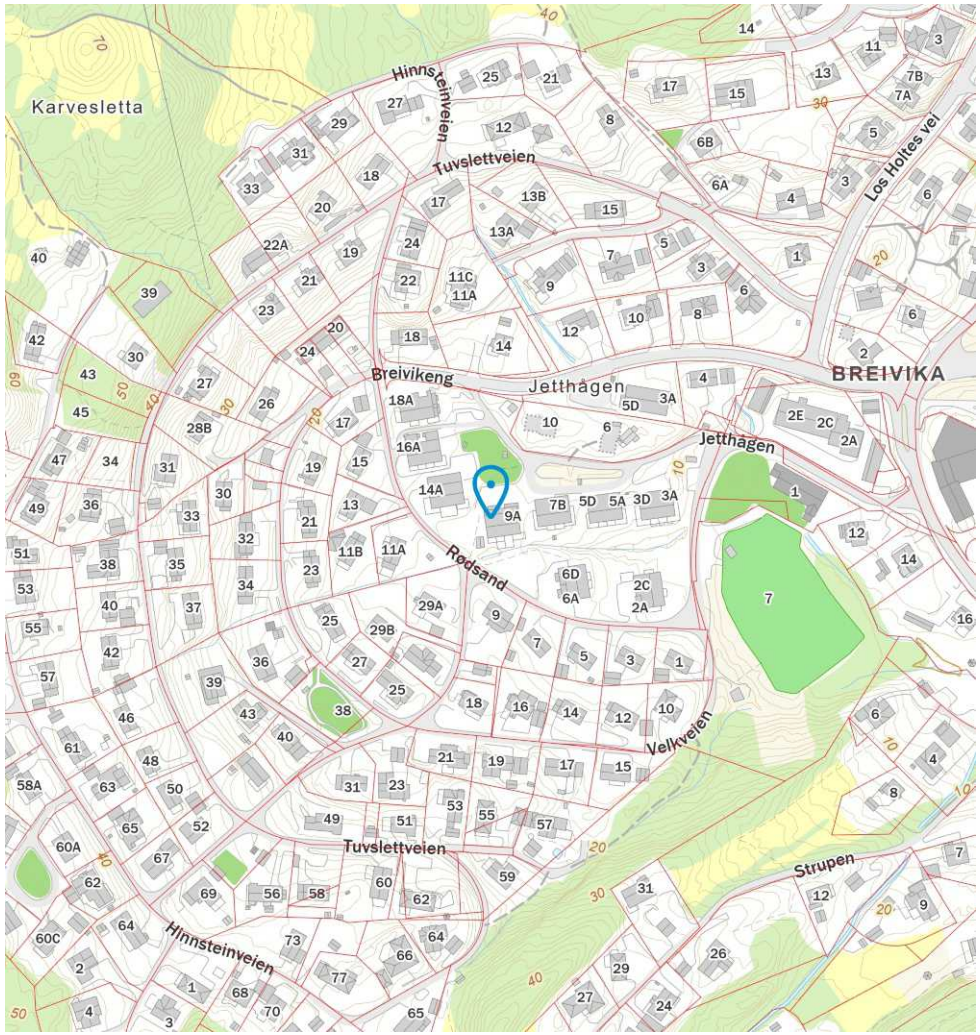


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

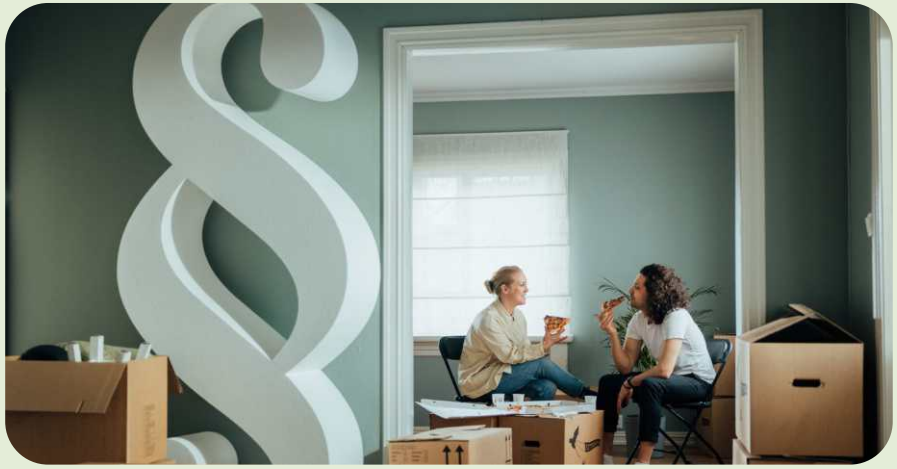
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

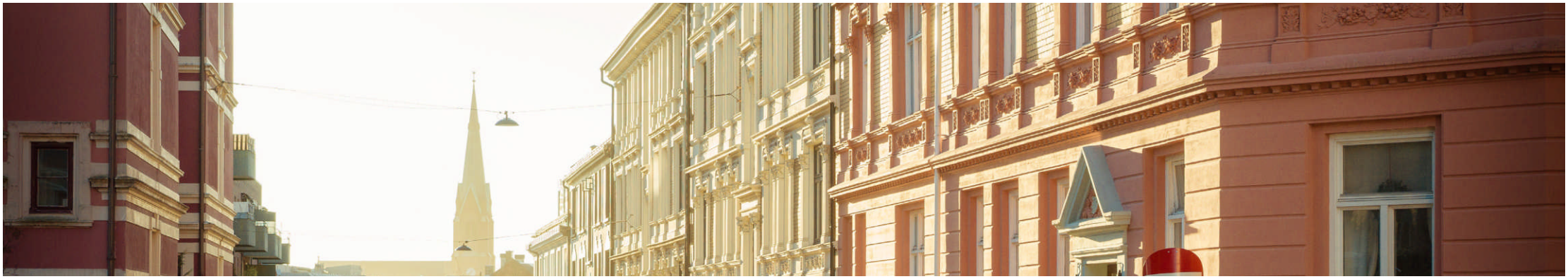
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240255 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Jetthågen 9 D, 9415 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 230, Snr. 13, 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: 3240255
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no