

Velkommen til

Kongsveien 27, 9408 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongsveien 27
9408 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	187 / 163 m²
Soverom	4

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kongsveien 27, 9408 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 88, Harstad kommune.

Pris

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

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

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

Sum omkostninger kr 74 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 194,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 163 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 187 m²
TBA: 65 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 702 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Arealet inkl. veiareal.

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales. Synlig grunnmursplate med kantlist på to vegger. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem i 2007, da det er opplyst i gammel salgsoppgave at drenering er byttet ut på to sider, var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser. Boligen er fundamentert på grunnmur av betong. Støttemurer av betong. Skrånet tomt. Opparbeidet med innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Byggeår
1968 for enebolig og 1997 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 78 m²: Entré, soverom, kjøkken, stue, gang, bad, 2 vaskerom, 2 boder.
BRA-e 3 m²: Utebod.

1. etasje
BRA-i 85 m²: Vindfang, entré, trapperom, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, bod.

I tillegg medfølger garasje på 16 m² og utebod på 5 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:
- Bad og WC sammenslått.
- Bod etablert i bakre del av kjøkken (søknadspliktig).
- Balkong oppført over inngangsparti (søknadspliktig).
- Terrasse ved entré oppført (søknadspliktig).

I underetasje gjelder dette:
- To boder og deler av gang sammenslått til vaskerom (søknadspliktig).
- Bad etablert i gang.
- Vaskerom etablert i to boder (søknadspliktig).

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenhette over komfyr, med avsug til friluft.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenets innredning består av en eldre innredning med glatte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat over oppvaskmaskinen. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad, 1. etasje:
Badet opplyses å være fra 2009. Flisbelagte vegger og vegger med panel. Malte takplater i himling. Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt WC, dusjhjørne. Noen malingsflekker på innredningen. Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv. Malte panelplater på vegger og malte takplater i himlinger. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Malt lukket tretrapp mellom etasjene. Forholdsvis bratt. For det meste malte glatte hvite dører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

Bad, underetasje:
Badet er fra byggeår. Det har malt gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Det har innredning med servant, toalett, dusjgarnityr med forheng. Avløp i gulvet. Naturlig ventilering gjennom ventil i tak.

Vaskerom, utleiedel:
Vaskerommet er fra byggeår. Må renoveres, og er derfor ikke beskrevet.

Vaskerom, hoveddel:
Vaskerommet er fra byggeår. Må renoveres, og er derfor ikke beskrevet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er stubbeloftsgulv med bjelkelag av tre. Uisolert i bakre del av underetasjen. Støpt gulv på bad og vaskerom i underetasjen, med ukjent fukt-/frostsikring. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted:
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen. Det er registrert avvik hos feiervesen i 2022: Brennbart materiale for nær feieluke.

Rom Under Terreng:
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 12,8 vektprosent, noe som er innenfor anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer normal fuktighet i området. Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Krypkjeller:
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er sjekket for fuktskader, sopp og råte og skadedyr. Krypkjelleren virker tørr og funksjonell, med akseptabel lufting.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Stoppekran lokalisert i vaskerom.

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

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

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2006. Plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap til utleiedelen er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 25 amp. EL fordelingsskap for hoveddel er plassert i trapperom og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikring på 50 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er også registrert mindre skader i bordkledningen.

- Takkonstruksjon/Loft: Fuktskjolder rundt pipegjennomføring. Mulig fra før siste taktekking.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder de eldste vinduene.
- Balkonger og terrasser: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Delvis drenering fra byggeår og fra 2007.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, 1. etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Vurdering basert på alder. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Det er ukjent hvem og eventuelt hva som er utført elektriske arbeider gjennom årene. Eier opplyser om at det elektriske er sjekket med reparasjon der det var nødvendig.

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Forstøtningsmurer: Støttemur mangler rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Bad, U. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom, utleie: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom, hoveddel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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. 1: Bad i leilighet har skader i gulvbelegg / smurt epoxy. Bad og vaskerom i underetasje er gammelt og slitt, burde totalrenoveres. Feil på nedskylling på toalett hoveddel, stor og liten knapp der den store ikke virker.

Pkt. 2: Smurt epoxy belegg på gulv i bad i leilighet, utført av ufaglært i 2020. Bad hoveddel renovert av tidligere eier i følge salgsoppgave. Utført under egeninnsats med veiledning fra fagkyndig personell i 2009. Ufaglært har byttet servant og vask på bad hoveddel, fjernet gammel innredning. Byttet dusjgarnityr i 2020. Gamle hull ble tettet med Tec7. Ny hull og skruer ble også fylt med Tec7.

Pkt. 4: Lekkasje i garasjetak. Råte i veranda ved soverom oppe.

Pkt. 5: Skifte av ytterdør hoveddel i 2021. Bygget ny platting og inngangsparti hoveddel i 2021. Utført av ufaglært.

Pkt. 12: Råteskader i og rundt soveromsverandaens gulv.

Pkt. 13: Det har vært oppdaget mus en gang vinter 2020 og vinter 2024 i kjøkkenbenk leilighet. Også oppdaget på vaskerom til hoveddel vegg i vegg med kjøkkenbenk 2020. Ufaglært har satt opp musefeller og ikke sett mus etter dette. Samme i 2024.

Pkt. 23: Ny kurs til komfyr leilighet. Lagt nytt skjult anlegg i stue leilighet og 1 soverom hoveddel. Gått over hele det elektriske, med div rep og gjennomgang der det trengtes. Utført av selger/faglært i 2015.

Pkt. 26: I forbindelse med omlegging av vei ble det endringer på støttemur og parkering. Kommunen og SVV som initierte prosjektet. Utført av EntreprenørØst.

Pkt. 27: Lagt gulv plater på deler av kvist for lagring.

Pkt. 30: Leilighet i underetasje.

Pkt. 37: Lekkasje i garasje tak. Mangler dør i ekstern utebod, ellers tilstand på denne er ukjent.

Pkt. 40: Vi har aldri selv bodd i huset og kjenner ikke daglig bruk, videre feil eller mangler.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Utvendig taktekke er montert på opprinnelige taktekking med eternitt, som kan inneholde asbest. Så fremt eternittplatene i huset ditt står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare ved å bo i boligen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.

Vinduer:
Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stuefront fra 2014. Der er også enkelte kobla vindu i underetasjen og på loft fra byggeår.

Dører:
2 stk. hvit ytterdører med glass.
1 stk. hvit balkongdør.
1 stk. boddør.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkonger og terrasser:
Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord. Balkong er råteskadet i forkant. Stor terrasse ved inngangsparti fra 2021.

Utvendige trapper:
Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre. Trapp til utleiedel er av betong. trappen må renoveres.

Utebod:
Redskapsbod, uisolert, oppført med laftet plank. Tekket med papp. For oppbevaring av hageutstyr og redskaper.

Garasje:
Garasje oppført i uisolert bindingsverk med plassbygde sperrer. Støpt betonggulv. Liggende kledning utvendig. Tekket stålplater m/A-profil. Leddport.

Beliggenhet
Boligen ligger pent til i Harstadbotn, 2,1 km. fra Harstad sentrum. Utsikt utover Vågsfjorden mot Senjafjellene i nord-østlig retning. Rikelig solgang. Innen ca. 500 m finner vi barneskole, ungdomsskole, barnehager, butikker/kjøpesenter, småbåthavn og et flott turområde. Offentlig transport like ved.

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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere

og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for bolig datert 02.12.1965, og for garasje datert 1997.

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

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom 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.

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bla. boligbebyggelse iht. Detaljregulering for FV 7750 (tidligere FV 12), Kongsveien - Merkurveien F2-2 med planID 756, datert 27.02.2020. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul/rød støysone.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 881 674,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 526 697,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Hilde Elisabeth Olsen og Victor Johan Bertling

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 6
Dato: 04.01.1954
Bestemmelse om veg

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2834
Dato: 26.09.1963
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 2620
Dato: 16.08.1965
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2089
Dato: 26.05.1972
vedr forstøtningsmur

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 725220
Dato: 25.06.2025
Bestemmelse om ny avkjørsel fra fv. 7750
Bestemmelse om ny felles privat adkomstveg

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 725220
Dato: 25.06.2025
Bestemmelse om å flytte, legge og ha liggende overvannsledning, vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur i felles privat adkomstvei
Bestemmelse om rett til å justere, endre og flytte eksisterende private stikkledninger
Bestemmelse om adkomst for vedlikehold av anlegg/ledninger m.v.
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 08-08-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

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 08.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.08.2025
Bygningstegninger, datert 02.12.1965
Bygningstegninger, datert 1997
Matrikkelrapport, datert 18.07.2025
Grunnkart, datert 18.07.2025
Kommuneplan, datert 18.07.2025
Reguleringsplan, datert 18.07.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 27.02.2020
Erklæring, datert 26.05.1972
Bestemmelse om kloakkledning, datert 16.08.1965
Erklæring, datert 26.09.1963
Bestemmelse om veg, datert 25.06.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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









Plantegning







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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 56, bnr. 88

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1226 **Referansenummer:** XG2021

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

F
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1968 med utleiedel, som er oppusset og påbygd i perioder med nyere taktekke, nyere vinduer.
Kjøkkeninnredninger i hoveddel fra 2000. Bad i 1. etasje ble fornyet i 2009. Ellers har boligene våtrom som står forran oppgradering/totalrenovering
Totalbildet viser et godt bygg med potensiale, men det må påregnes kostnader til vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

GENERELT
Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å ikke være iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, isolering og ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side
Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt.

Utvendig taktekke er montert på opprinnelige taktekking med Eternitt, som kan inneholde asbest. Så fremt eternittplatene i huset ditt står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare ved å bo i boligen. Det du likevel bør være obs på, er at boring, saging eller banking i asbestplater kan føre til frigjøring av helseskadelig asbest i luften.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.
Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stuefront fra 2014. Der er også enkelte koblavindu i underetasjen og på loft fra byggeår. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Dører består av:
2 stk. hvit ytterdører med glass
1 stk. hvit balkongdør
1 stk. boddør.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.
Balkong i front er råteskadet i forkant.
Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre.
Trapp til utleiedel er av betong. trappen må renoveres.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv. Malte panelplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Etasjeskille er stubbeloftsgulv med bjelkelag av tre. Uisolert i bakre del av underetasjen. Støpt gulv på bad og vaskerom i underetasjen, med ukjent fukt-/frostsikring.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er usikker aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 12,8 vektprosent, noe som er innenfor anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer [normal fuktighet i området.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er sjekket for fuktskader, sopp og råte og skadedyr. Krypkjelleren virker tørr og funksjonell, med akseptabel lufting.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Malt lukket tretrapp mellom etasjene. Forholdsvis bratt.
For det meste malte glatte hvite dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet opplyses å være fra 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og vegger med panel. Malte takplater i himling.

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc, dusjhjørne.
Noen malingsflekker på innredningen.
Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad i utleiedel
Badet er fra byggeår. Det har malt gulv, fliser på vegger og malte plater ihimling. Det har innredning med servant, toalett, dusjgarnityr med forheng. Avløp i gulvet. Naturlig ventilering gjennom ventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom utleiedel
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom hoveddel
Vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke konstruert for å være et vaskerom.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet mangler sluk.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenets innredning i utleiedelen består av en eldre innredning med glatte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat over oppvaskmaskinen. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Kjøkkenets innredning i hoveddelen består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkkenhette over komfyr, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vaskerom.
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Fujitsu. Innedel plassert i stue.
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2006. Plassert i vaskerom..
EL fordelingsskap til utleiedelen er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 25 amp.
EL fordelingsskap for hoveddel er plassert i trapperom og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Synlig grunnmursplate med kantlist på to vegger. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem i 2007, da det er opplyst i gammel salgsoppgave at drenering er byttet ut på to sider, var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Støttemurer av betong.
Skrånet tomt. Opparbeidet med innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling avviker noe - uvesentlig fra tegningene.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

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

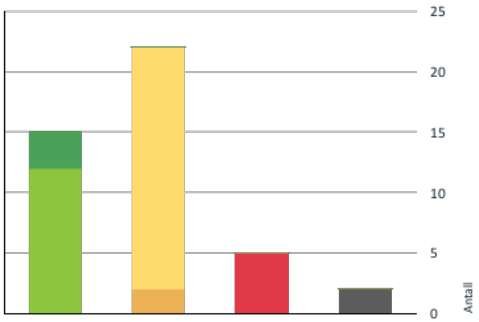
Garasje

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

Rammetillatelse gitt 08.07.1997

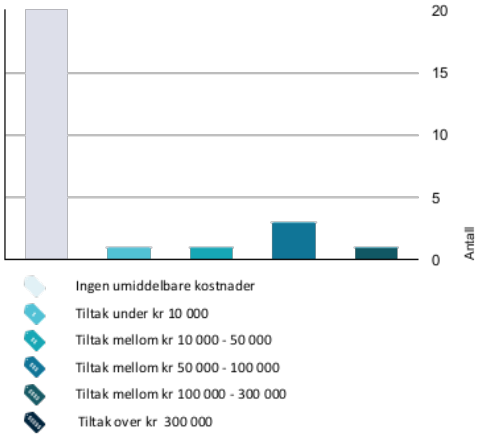
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleiedel > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	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
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking

Beskrivelse

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

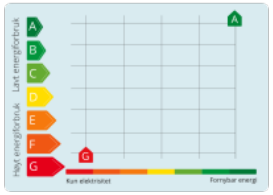
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er utleid.

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt.

Utvendig taktekke er montert på opprinnelige taktekking med Eternitt, som kan inneholde asbest. Så fremt eternittplatene i huset ditt står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare ved å bo i boligen. Det du likevel bør være obs på, er at boring, saging eller banking i asbestplater kan føre til frigjøring av helseskadelig asbest i luften.

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



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er isolert bindingsverk. Isolasjonstype er ukjent. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er også registrert mindre skader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskjolder rundt pipegjennomføring. Mulig fra før siste taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Vinduer

Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stuefront fra 2014. Der er også enkelte koblavindu i underetasjen og på loft fra byggeår. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Gjelder de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Dører består av:
2 stk. hvit ytterdører med glass
1 stk. hvit balkongdør
1 stk. boddør.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.
Balkong er råteskadet i forkant.
Stor terrasse ved inngangsparti fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre.
Trapp til utleiedel er av betong. trappen må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Betongtrappen må renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv. Malte panelplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må stedvis utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er stubbeloftsgulv med bjelkelag av tre. Uisolert i bakre del av underetasjen. Støpt gulv på bad og vaskerom i underetasjen, med ukjent fukt-/frostsikring.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 12,8 vektprosent, noe som er innenfor anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer [normal fuktighet i området.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er sjekket for fuktskader, sopp og råte og skadedyr. Krypkjelleren virker tørr og funksjonell, med akseptabel lufting.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport





TG 2 **Innvendige trapper**

Malt lukket tretrapp mellom etasjene. Forholdsvis bratt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 **Innvendige dører**

For det meste malte glatte hvite dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses å være fra 2009. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flisbelagte vegger og vegger med panel. Malte takplater i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Utførelse av tettesjikt/membran under flis er ikke dokumentert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc, dusjhjørne.
Noen malingsflekker på innredningen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, men ikke tilfredstillende luftespalte for tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår. Det har malt gulv, fliser på vegger og malte plater ihimling. Det har innredning med servant, toalett, dusjgarnityr med forheng. Avløp i gulvet. Naturlig ventilering gjennom ventil i tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke konstruert for å være et vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter.
Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenhette over komfyr, med avsug til fri luft.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenets innredning består av en eldre innredning med glatte fronter.
Underskap, overskap med benkeplate av laminat over oppvaskmaskinen. Oppvaskbenkebeslag av rustfritt stål.
Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannrør er kobberrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 **Avløpsrør**

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 1 **Ventilasjon**

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



TG 1 **Varmesentral**

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





TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder fra OSO på ca 200 liter. Produksjonsår 2006. Plassert i vaskerom..

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

EL fordelingsskap til utleiedelen er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 7 kurser. Hovedsikring på 25 amp.
EL fordelingsskap for hoveddel er plassert i trapperom og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikring på 50 amp.

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.
   1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser om at det elektriske er sjekket med reparasjon der det var nødvendig.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ukjent hvem og eventuelt hva som er utført elektriske arbeider gjennom årene.

Generell kommentar

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

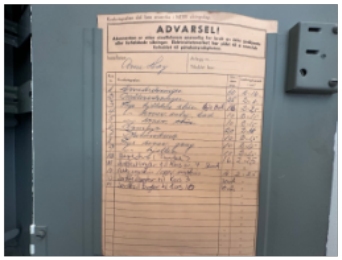
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

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

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplate med kantlist på to vegger. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem i 2007, da det er opplyst i gammel salgsoppgave at drenering er byttet ut på to sider, var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Delvis drenering fra byggeår og fra 2007.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Støttemur mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverk må monteres for å unngå fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

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





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Benyttes av leietaker

Byggeår
1990

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

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

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

Beskrivelse
Redskapsbod, uisolert, oppført med laftet plank. Tekket med papp.
For oppbevaring av hageutstyr og redskaper.

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



Garasje



Anvendelse
Benyttes av leietaker.

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

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

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

Beskrivelse
Garasje oppført i uisolert bindingsverk med plassbygde sperrer. Støpt betonggulv. Liggende kledning utvendig. Tekket stålplater m/A-profil. Leddport.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/163 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Entré, Trapperom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bad, 4 Bod, Gang, 2 Vaskerom

Andre bygg: Utebod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kveldroveien 22 ,9407 HARSTAD 135 m² 1986 4 sov	29-01-2024	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**19 630**
2	Borgveien 26 ,9407 HARSTAD 147 m² 1971 4 sov	15-05-2024	2 800 000	**2 850 000**		2 850 000	**19 388**
3	Bergveien 17A ,9408 HARSTAD 138 m² 1955 3 sov	15-01-2024	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**18 116**
4	Olderveien 18 ,9408 HARSTAD 167 m² 1969 3 sov	08-05-2025	2 950 000	**2 830 000**		2 830 000	**16 946**
5	Kongsveien 62 ,9408 HARSTAD 148 m² 1953 4 sov	17-10-2024	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 892**
6	Storgarden 2 ,9407 HARSTAD 167 m² 1968 4 sov	17-06-2025	2 900 000	**2 730 000**		2 730 000	**16 347**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.		17 023
Renovasjon	Kr.		10 666
Feiegebyr I	Kr.		629
Eiendomsskatt	Kr.		7 873
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**10 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 880 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

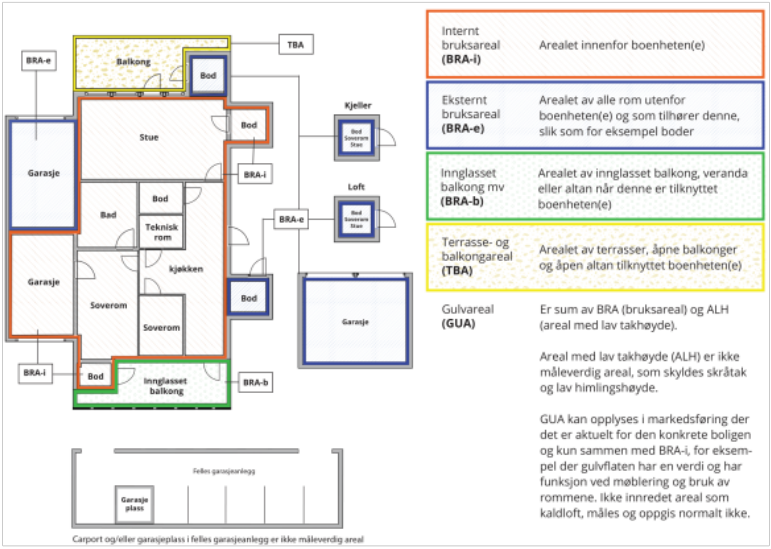
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	85			85	65
Underetasje	78	3		81	
SUM	**163**	**3**			**65**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
Underetasje	Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Vaskerom utleiedel, Vaskerom hoveddel, Bod, Bod 2	Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling avviker noe - uvesentlig fra tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rammetillatelse gitt 08.07.1997

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	14
Utebod	0	5
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Victor Johan Bertling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	56	88		0	702.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsveien 27

Hjemmelshaver
Olsen Hilde Elisabeth, Bertling Victor Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger pent til i Harstadbotn, 2,1 km. fra Harstad sentrum. Utsikt utover Vågsfjorden mot Senjafjellene i nord-østlig retning. Rikelig solgang. Innen ca. 500 m finner vi barneskole, ungdomskole, barnehager, butikker/kjøpesenter, småbåthavn og et flott turområde. Offentlig transport like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere. Bl.a.:
- Bestemmelser om vei
- Diverse erklæringer/avtaler som det anbefales og gjøre seg kjent med.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 175 000	2015

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2025		Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kongsveien 27 , 9408 HARSTAD
Gnr 56 - Bnr 88
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XG2021

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT: 07.08.2025 Bertling, Victor Johan

bankID SIGNERT: 07.08.2025 Olsen, Hilde Elisabeth

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

Victor Johan Bertling

Hilde Elisabeth Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongsveien 27
9408 Harstad

5503-56/88/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Bad i leilighet har skader i gulvbelegg / smurt epoxy.
Bad og Vaskerom i underetasje er gammelt og slitt burde totalrenoveres.
Feil på nedskylling på toalett hoveddel, stor og liten knapp der den store ikke virker.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Smurt epoxy belegg på gulv i bad i leilighet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Beskrivelse av arbeidet: bad hoveddel totalrenovert av tidligere eier i følge salgsoppgave. Utført under egeninnsats med veiledning fra fagkyndig personell.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og vask på bad hoved del, fjernet gammel innredning. Byttet dusj Garnityr

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

• Ja

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

Gamle hull ble tettet med Tec7.
Ny hull og skruer ble også fylt med Tec7.

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

Lekkasje i garasje tak.
Råte i veranda ved soverom oppe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ytterdør hoveddel
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny platting og inngangsparti til Hoveddel.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Råteskader i og rundt soveroms verandas gulv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært oppdaget mus en gang vinter 2020 og vinter 2024 i kjøkkenbenk leilighet.
Også oppdaget på vaskerom til hoved del vegg i vegg med kjøkkenbenk 2020.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: sotte opp musefeller og ikke sett mus etter dette. Samme 2024

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Victor Bertling

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til komfyr leielighet. Lagt nytt skjult anlegg i stue leilighet og 1 soverom hoved del. Gått over hele det elektriske, med div rep og gjennomgang der det trengtes.

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**

I forbindelse med omlegging av vei ble det endringer på støttemur og parkering.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Kommunen og SVV som initierte prosjektet.
Utført av EntreprenørØst

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

• **Ja**

Lagt gulv plater på deler av kvist for lagring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leilighet i underdel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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?

• **Ja**

Lekkasje i garasje tak.
Mangler dør i ekstern utebod, ellers tilstand på denne er ukjent.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Vi har aldri selv bodd i huset og kjenner ikke daglig bruk, videre feil eller mangler.

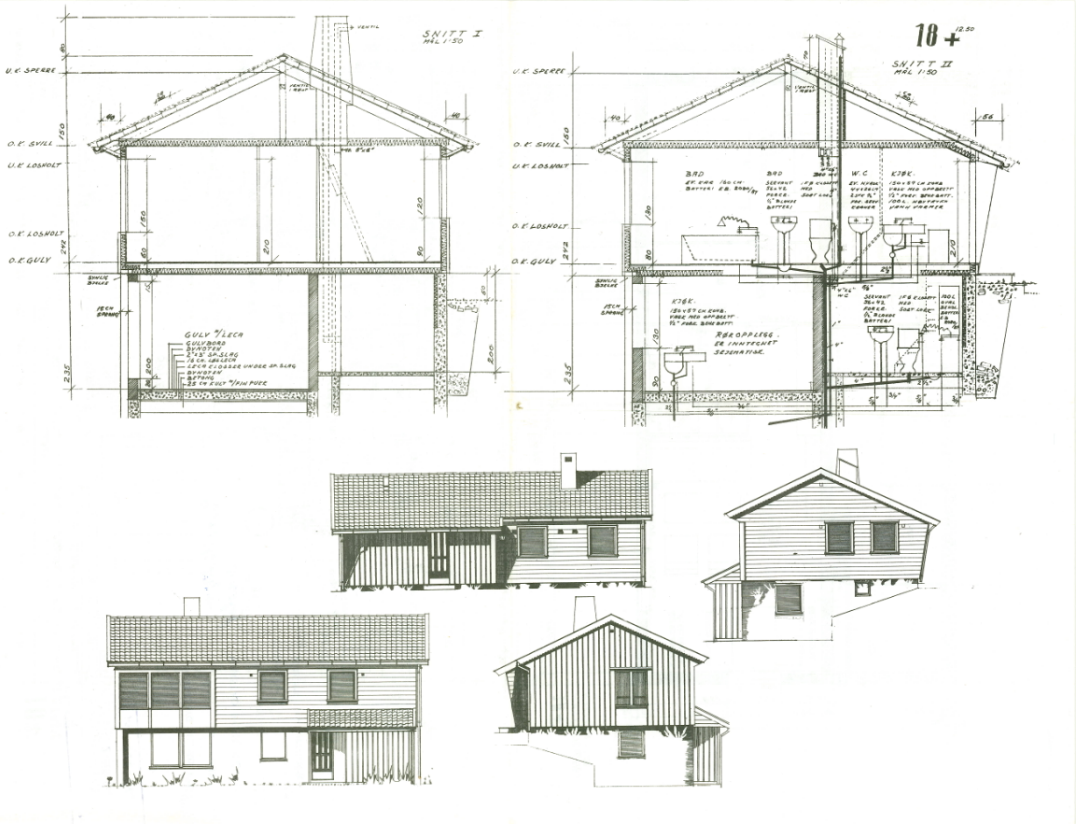
Bolig selges med boligselgerforsikring

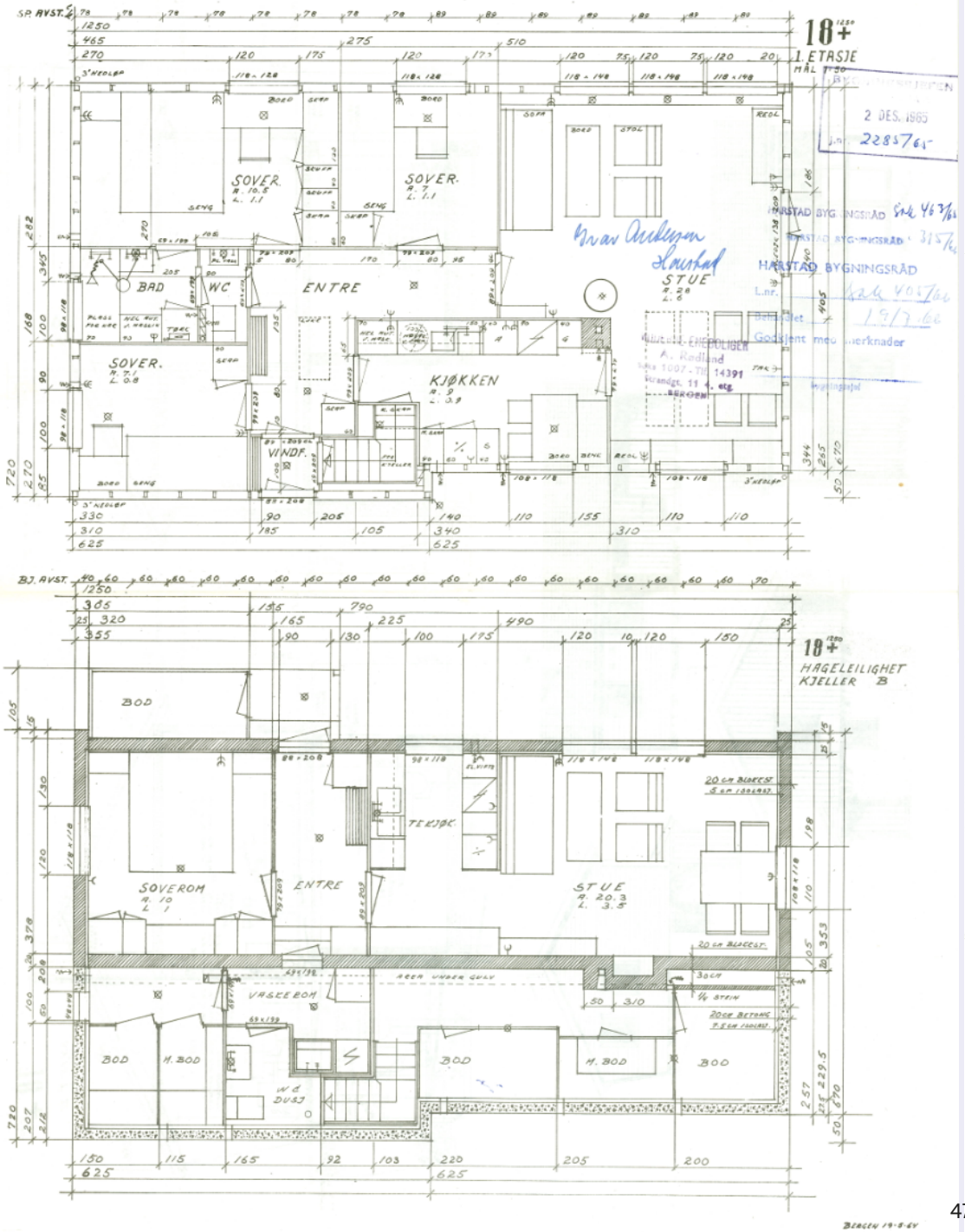
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

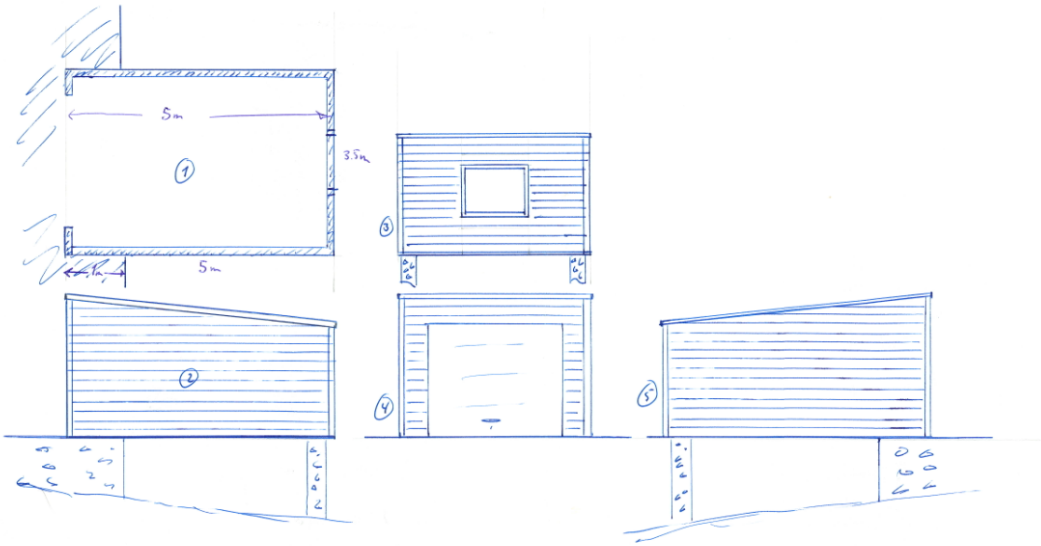
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.







1. Plan
2. Fasade Øst
3. Endevegg Nord
4. Endevegg Sør
5. Fasade Vest.

HARSTAD KOMMUNE
AVD. FOR TEKNISKE TJENESTER
Målestokk 1:50

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 88	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Kongsveien 27, gatenr 1235 9408 Harstad	**Grunnkrets:**	309	Harstadbotn
		Valgkrets:	17	Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Alfheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.01.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	702,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/56/88	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/56/88	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/56/88	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	30.11.2012	Berørt	1901/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	30.11.2012	Berørt	1903/56/76	0,0
			Berørt	1903/56/77	0,0
			Berørt	5503/56/5	0,0
			Berørt	5503/56/7	0,0
			Berørt	5503/56/8	0,0
			Berørt	5503/56/10	0,0
			Berørt	5503/56/13	0,0
			Berørt	5503/56/16	0,0
			Berørt	5503/56/19	0,0
			Berørt	5503/56/30	0,0
			Berørt	5503/56/36	0,0
			Berørt	5503/56/54	0,0
			Berørt	5503/56/66	0,0
			Berørt	5503/56/71	0,0
			Berørt	5503/56/87	0,0
			Berørt	5503/56/88	0,0
			Berørt	5503/56/89	0,0
			Berørt	5503/56/90	0,0
			Berørt	5503/56/97	0,0
			Berørt	5503/56/99	0,0
			Berørt	5503/56/127	0,0
			Berørt	5503/56/130	0,0
			Berørt	5503/56/139	0,0
			Berørt	5503/56/140	0,0
			Berørt	5503/56/248	0,0
			Berørt	5503/56/299	0,0
			Berørt	5503/56/334	0,0
			Berørt	5503/56/348	0,0
			Berørt	5503/56/367	0,0
			Berørt	5503/56/422	0,0
			Berørt	5503/56/423	0,0
			Berørt	5503/56/483	0,0
			Berørt	5503/56/487	0,0
			Berørt	5503/56/579	0,0
			Berørt	5503/56/588	0,0
			Berørt	5503/56/755	0,0
			Berørt	5503/56/771	0,0
			Berørt	5503/56/779	0,0
			Berørt	5503/56/786	0,0
			Berørt	5503/56/787	0,0
			Berørt	5503/57/104	0,0
			Berørt	5503/57/1327	0,0
			Mottaker	1901/56/826	7 987,8
Skyldeling	Forretning:	04.01.1954	Avgiver	5503/56/4	-715,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/56/88	715,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.07.2025 15:06 – Sist oppdatert 18.07.2025 15:06
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongsveien 27	U0101	Bolig	56,0				
Kongsveien 27	H0101	Bolig	103,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12487665			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	78,0		78,0			
H01	1	81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

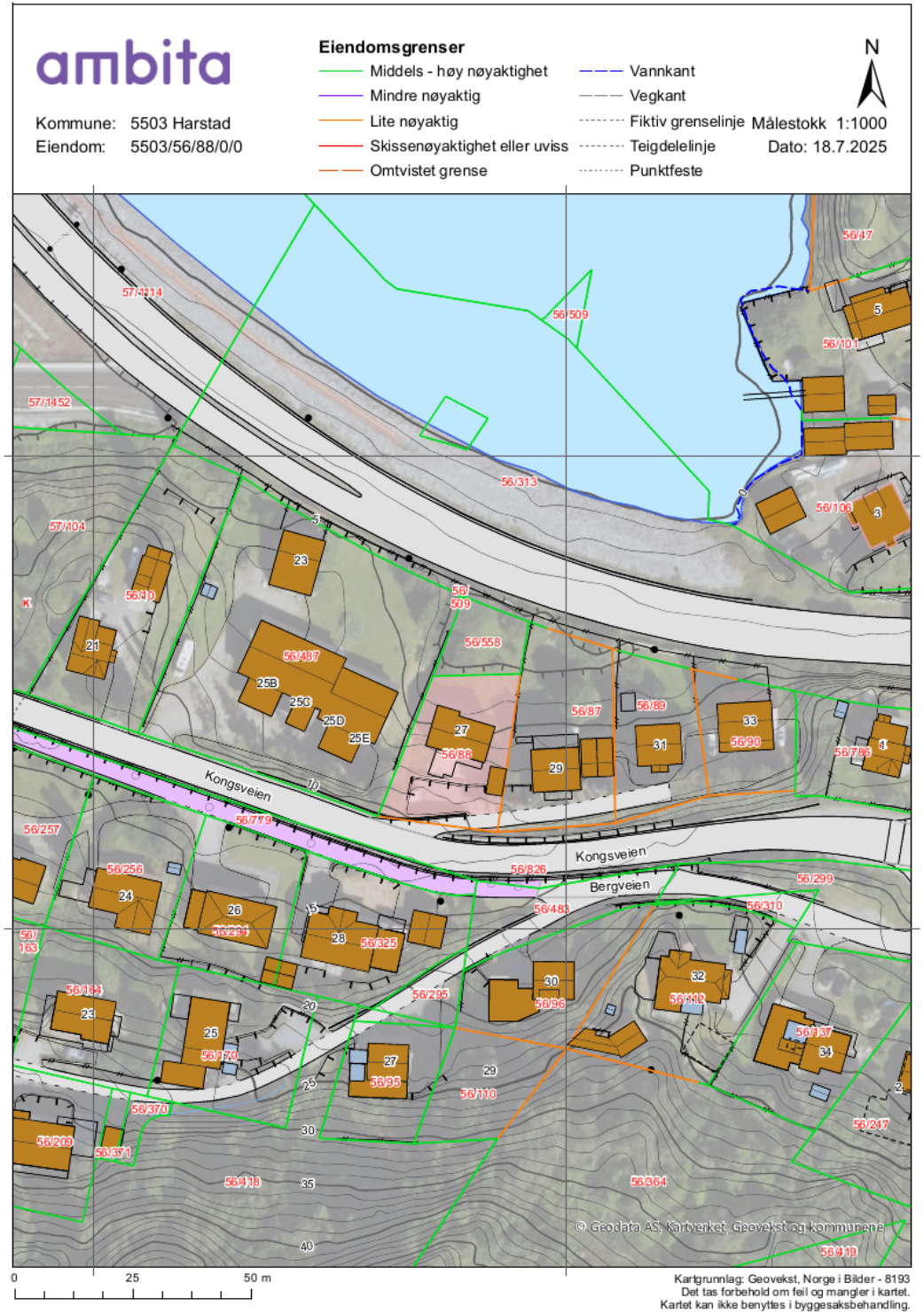
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.07.1997
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.09.1997
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	20234393			Antall etasjer:	1

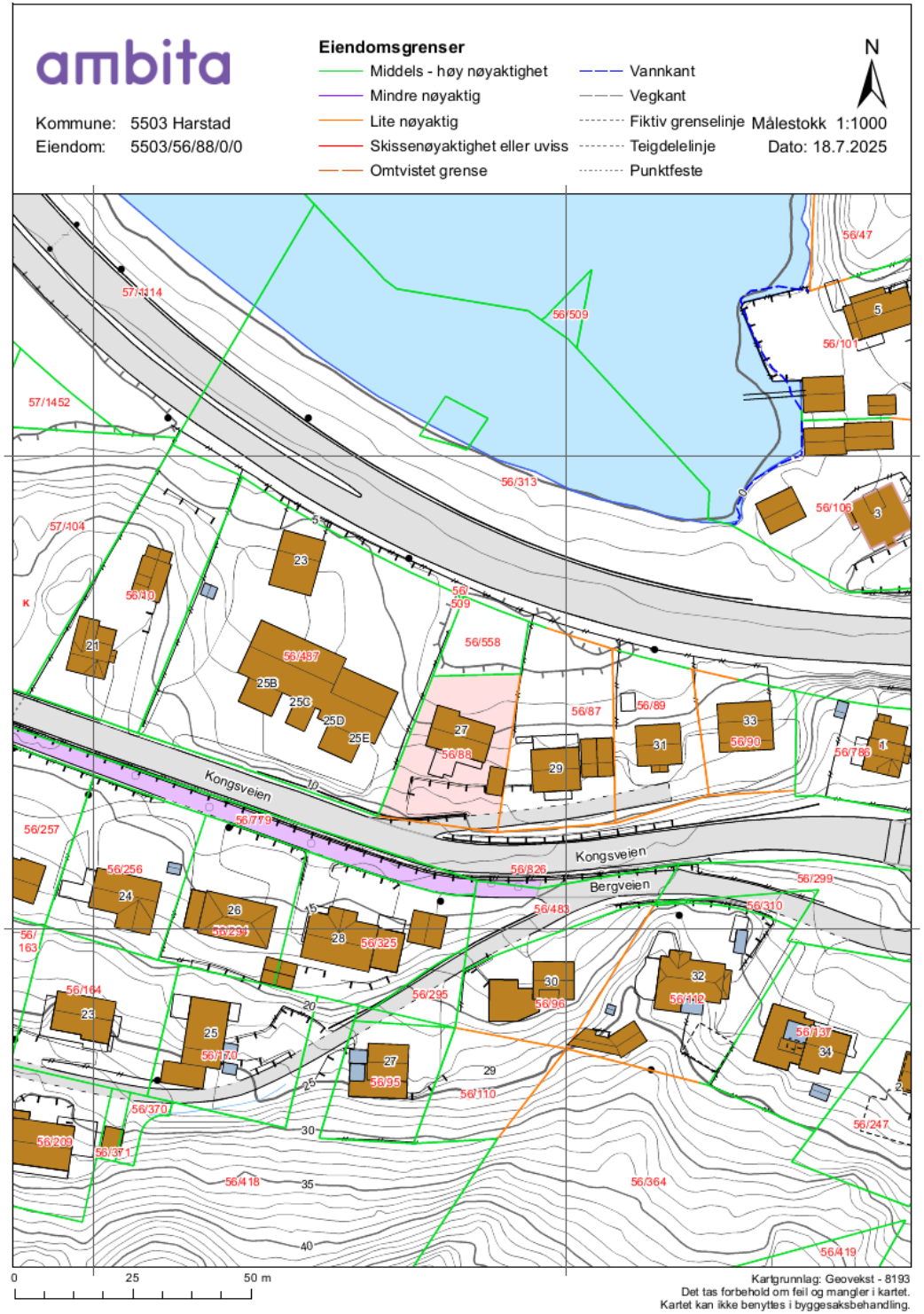
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			17,0	17,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





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

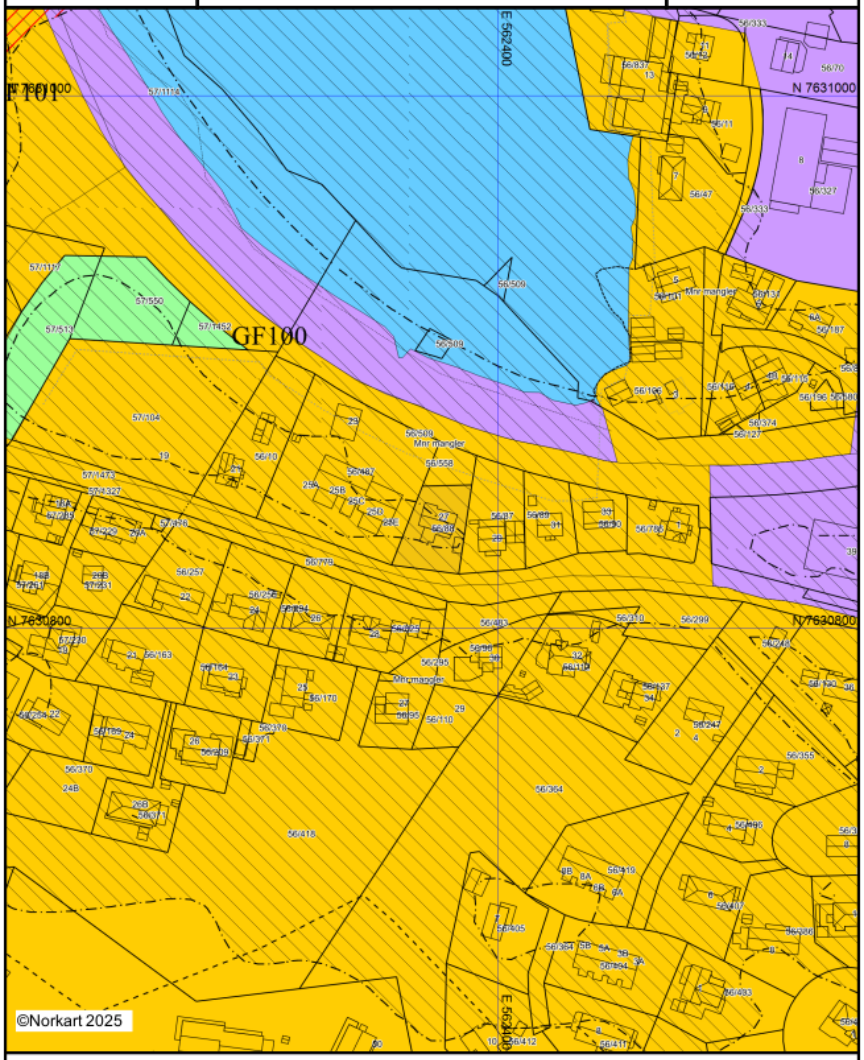
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 56/88
Adresse: Kongsveien 27
Utskriftsdato: 18.07.2025
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
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

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

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

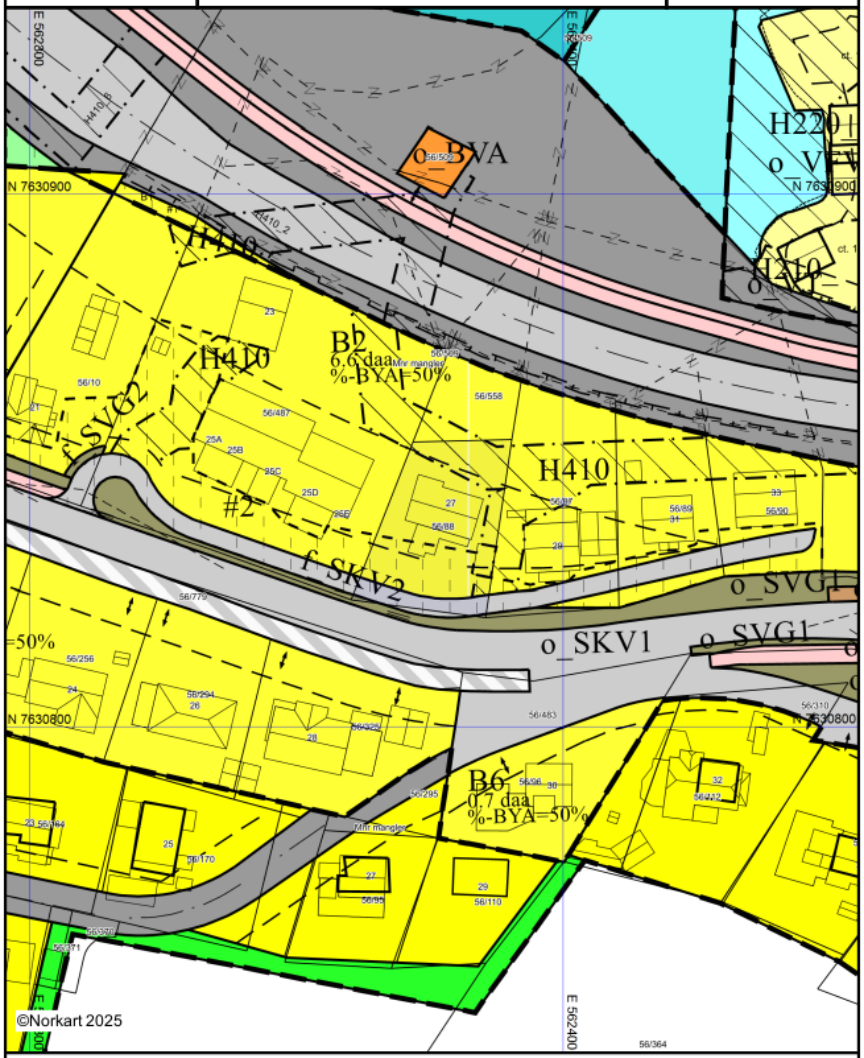
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/88
Adresse: Kongsveien 27
Utskriftsdato: 18.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Skipsled

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor/Industri
Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Vann- og avløpsanlegg
Lekeplass
Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Holdeplass/plattform
Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Farled
Småbåthavn
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Infrastrukturgrense
Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert støyskjerm
Regulert støttemur
Bru
Målelinje/Avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING 7750 (TIDLIGERE FV. 12) KONGSVEIEN–MERCURVEIEN F2–2 – HARSTAD KOMMUNE

Nasjonal arealplan-ID: 756
Planforslag dato: 28.10. 2019, etter høring
Plan vedtatt dato:27.02.2020
Utarbeidet av Statens vegvesen Region nord.

§ 1 Plangrense og formål

§ 1.1 Formål med planen

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av gang-/sykkelveg og fortau på delstrekning av fv. 7750 i Harstad. Tiltaket skal gi bedre framkommelighet og tryggere ferdsel for myke trafikanter, og tilknytning til øvrige gang-/sykkelsystemer i området. Planen skal også legge til rette for etablering og utbedring av bussholdeplasser, avkjørsler og atkomstveger, og en mindre justering av veglinja. Videre legges det føringer for tilgrensende arealer for bebyggelse.

§ 1.2 Avgrensning

Regulert område er vist med plangrenser på plankart R001B datert 3.12.2018, sist endret 28.10.2019

§ 1.3 Arealformål

Arealene innenfor planavgrensningen skal brukes til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse, B1—B7
- Forretning/kontor/industri, BKB1-2
- Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg, SKV1-5
- Fortau, SF
- Gang-/sykkelveg, SGS
- Kombinert formål for samferdselsanlegg - gang/sykkelveg og atkomst til boliger, SKF1-2
- Annen veggrunn – grøntanlegg SVG1-3
- Kollektivholdeplass, SH1-4
- Parkering, SPA

Hensynssoner (pbl § 12-6, jf. 11-8b)

- Sone med rekkefølgebestemmelse for infrastrukturtiltak, H430
- Sone med krav vedrørende infrastruktur – VA, H410

Områdebestemmelser (pbl § 12-7)

- Midlertidig rigg- og anleggsområde, #1-7

Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- Krav om infrastrukturtiltak før utbygging.

§ 2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser om bruk og utforming innenfor planområdet gis i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7:

§ 2.1 Støy

I anleggsperioden gjelder grenseverdier i Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2016, tabell 4 og 5. Gjeldende støygrense er Lden = 55dBA ved uteplass for bolig og fritidsboliger og utenfor rom med støyfølsom bruk til bolig.

Støyskjerm i B1 gjelder ved utbygging av arealet til boligformål. Omfang og plassering tilpasses ut fra behov for tiltak etter støyberegning, i forhold til gjeldende støykrav ved utbyggingstidspunkt.

§ 2.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 2.3 Universell utforming

Det skal etterstrebes god tilgjenglighet fra alle brukere, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette oppfylles. Søknad om tiltak skal vedlegges utomhusplan som viser hvordan utearelet skal opparbeides og behandles. Det skal også vises hvordan universell utforming er ivaretatt i tiltaket.

§ 2.4 Byggegrenser

Byggegrenser mot veg er vist i plankart. Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vegen i planområdet. Forbudet gjelder også gjenoppbygging etter brann o.l.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Områdets areal og maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i plankart.

Frisiktlinjer angir områder i vegkryss med forbud mot sikthindringer mellom frisiktlinjen og veg. Enkeltstående stolper, master og trestammer anses ikke som sikthindre, heller ikke eksisterende bygg.

§ 3.2 Boligbebyggelse B1-B7
Områdene reguleres til boligbebyggelse.

B1: Maksimalt tillatt kotehøyde på tak er 15,0 meter. Før nye boliger i B1 kan tas i bruk må ansvarlig utbygger dokumentere at gjeldende støykrav er oppfylt.

§ 3.3 Kombinert formål BKB1-2
Området reguleres til kombinert formål forretning, kontor, industri.

§ 3.4 Område for tjenesteyting o_BOP
Området reguleres til offentlig tjenesteyting.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Formål omfatter alle arealer til bygging av kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau, rekkverk, holdeplasser, avkjørsler, murer, grøft, fyllings- og skjæringsarealer og annet som naturlig hører til veganlegget.

Det tillates ikke å etablere andre avkjørsler fra offentlig veg enn de som er vist med pil i plankartet.

I anleggsperioden tillates området benyttet til all virksomhet som er nødvendig for bygging av veganlegget, herunder midlertidig trafikkavvikling, midlertidig parkering, lagring etc.

Kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg opparbeides som vist i plankart og beskrivelse, der ikke annet er spesifisert.

§ 4.2 Kjøreveg, offentlig formål
o_SKV1 benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 4.3 Kjøreveg, privat formål
f_SKV2 benyttes til felles privat atkomstveg for gnr. 56/10, 56/87, 56/88, 56/89, 56/90 og 56/487. Opparbeiding innebærer etablering av ny avkjørsel fra fv. 7750 og felles vegforbindelse for eiendommene. Standard og dimensjonering skal oppfylle funksjonen og tilpasses eksisterende trafikkareal og stedlige forhold.

SKV3 er privat atkomstveg til gnr. 56/97.

f_SKV4 er felles privat atkomstveg for gnr. 57/104.

f_SKV5 er felles privat atkomstveg for gnr. 56/360, 56/367 og 56/368.

§ 4.4 Fortau
o_SF1 reguleres til offentlig fortau.

§ 4.5 Gang-/sykkelveg
o_SGS reguleres til offentlig gang-/sykkelveg.

§ 4.6 Kombinert formål
o_SKF1 er kombinert gang-/sykkelveg og atkomstveg til eiendommene gnr/bnr 57/309, 57/355 og 57/347.

o_SKF2 er kombinert gang-/sykkelveg og atkomstveg for eiendommene gnr/bnr 57/285, 57/261, 57/229, 57/231, 56/257 og 56/325.

§ 4.7 Annen veggrunn - grøntanlegg.
Annen veggrunn o_SVG1-3 omfatter grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, tekniske anlegg og lignende. Mindre endringer i skråningsutslag innenfor planområdet tillates.

§ 4.8 Kollektivholdeplass
Holdeplass for buss o_SH1-4 opparbeides med plattform atskilt fra kjørebanen med kantstein. Felt o_SH1-3 er kantstopp, o_SH4 tillates etablert som busslomme. o_ SH3 bygges som enkeltstående plattform, de øvrige som en integrert del av gang-/sykkelveg eller fortau. Belysning, skilt, sykkelparkering og andre fasiliteter kan etableres så lenge kravene til universell utforming oppfylles.

o_SH2 kan bygges kortere enn kravet i vegnormalene ved plassmangel. Krav til universell utforming oppfylles så langt som mulig.

§ 4.9 Parkering
SPA er parkeringsplass for gnr. 56/97. Oppføring av garasje kan tillates etter byggesøknad.

§ 5 Hensynssoner

H430 er areal som ikke skal opparbeides før krav i § 7 er oppfylt.
H410 er hensynssone for kommunalt ledningsnett for vann, avløp og overvann (VAO). Ved utbygginger skal Harstad kommune involveres i detaljerings- og prosjekteringsfasen, og plan for VAO skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

§ 6 Områdebestemmelser

§ 6.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felles områdebestemmelser #1-7

Arealene kan benyttes til rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeid pågår. Det kan omfatte midlertidig trafikkomlegging, parkering, lagring av masser, maskiner, utstyr og materiell, og til annet som naturlig hører til anleggsarbeidet.

Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt, arealet går da tilbake til regulert formål. Området skal istandsettes innen ferdigstilling og skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

§ 6.2 Midlertidig rigg- og anleggsområde, spesielle områdebestemmelser

#1 Arealet brukes til rigg- og anleggsområde dersom det fortsatt er ubebygd ved anleggsstart.

5 Bruk av brannstasjonstomta gnr. 56/368 til rigg- og anleggsområde og atkomst må skje i tett dialog med brann- og redningsetaten under hele anleggsperioden, slik at anleggsarbeidet ikke blir til hinder for virksomheten.

§ 7 Rekkefølgebestemmelse

§ 7.1 Krav om infrastruktur før utbygging

Påkjøringsrampe til rv. 83 fra Mercur skal være etablert før gang-/sykkelveg gjennom kulvert under riksveg bygges og kjøreveg innsnevres til ett kjørefelt. Det vises til reguleringsplan rv. 83 Kanebogen-Byskillet, plan-ID 411.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/2834/79
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 09:57

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2834/1963.
Trondenes sorenskriverembete 26/9

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)				Født (dato og år)
Bjarne Hellevik				
Eier av (gårdsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**	
Alfheim	56	88	Sandtorg	

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	26,5 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

26,5 m kabelgrøft	à kr. 0/35	= kr. 9,27
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 9,27

27/9-63

Summen med bokstaver ni kroner og tjuesju øre — **som er betalt**

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med skilt merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Harstad 31. august 1963
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Fred Hanssen (sign)
Underskrift

Bjarne Hellevik (sign)
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Thorleif Olsen (sign)

F. Hanssen (sign)

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Kabelanlegg Narvik - Harstad	Harstad - Gausvik

Stolpenummer

Vederlag alters (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 1211 a. 10 000.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjøiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjelere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Ledninges Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmesaig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være forneden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Stempelmerket kr. 5,-
ks. 16/8-65

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2620 1965
Trondenes sorenskriverembete 16/8

E R K L Æ R I N G

Undertegned Bjarne Hellevik, som eier av gnr 56 bnr 88 "Alfheim", gir herved Harstad kommune ved byingeniøren tillatelse til å ha liggende den av Halvdan Guttormsen og Anton Marthinussen nedlagte 9" kloakkledning over min eiendom, når kloakken overtas som kommunens eiendom.

Likeså gis kommunen rett til oppgraving av kloakken ved reparasjoner og utskiftinger av rør. Skade på eiendommen som påføres av kloakken eller under arbeide med denne, skal erstattes. Forøvrig betales ingen erstatning.
Eieren av gnr 56 bnr 88 skal vederlagsfritt kunne kople til kloakk
Av hensyn til tinglysningsgebyret settes verdien av disse rettigheter til kr 50.oo.

Harstad, den 11/8-1965

Bjarne Hellevik

Til vitterlighet:

1. Øivind Rogen

2. Magnar Lorentzen

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Trondenes sorenskriverembete
som nr. den 19
Ført inn i grunnboka båtboka
personregisteret
Hefteiser anmerkes mot kr. 5.00
Anmerkes

15. MAI 1972

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2089 19 72
Trondenes lensmannskontor

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen Kongsvegen 27, gnr 56, bnr 88 " Alfheim " erklærer med dette at den forstøtningsmur jeg skal føre opp mot Kongsvegen , jfr Bygningsrådsvedtak sak 205/71, vil bli revet når Bygningsrådet forlanger det.

Denne erklæring kan tinglyses.

Harstad 9 mai 1972

Ivar Andersen
Ivar Andersen

Til vitterlighet:

1. Per A. Kjelsaas .....

2. Ole Hjelm .....

Husbanken samtykker i at nærværende erklæring tinglyses.
Bodø, 18. mai 1972.
Den norske Stats Husbank
Avdelingskontoret, Bodø
Sigmund As
E. Jørgensen

A0/13.

Doknr: 725220 Tinglyst: 25.06.2025
STATENS KARTVERK

Vegnummer: Fv. 7750
Kommune: Harstad kommune (5503)
Saksnummer: 23/00431
Saksbehandler: Andreas Janson

Kjøpekontrakt

Ritt kopi
Troms fylkeskommune
Sjur O. Lislue

Kjøper:
Troms fylkeskommune

Selger:
Victor Johan Bertling og Hilde Elisabeth Olsen, eier av gnr. 56 bnr. 88 i Harstad kommune
Adresse: Kongsveien 27, 9408 Harstad

1. **Kontrakten gjelder**
   Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til å gjennomføre bygging/utbedring av Fv. 7750 Kongsveien – Mercurveien.

   Inngrepet/avståelsen går fram av vedlagt W-tegning datert 08.10.2021 og samsvarer med reguleringsplanen Kongsveien – Mercurveien vedtatt av Harstad kommune 27.02.2020.

   Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

2. **Erstatning**
   Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	**Mengde**	**kr**	**Sum kr**
Permanent erverv av tomtegrunn	4 kvm	490,00	1 960,00
Midlertidig erverv av tomtegrunn	274 kvm		13 430,00
Total erstatning:			**15 390,00**

Erstatningen betales som **rund sum.**

a) Rund sum
Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Avsavnsrenten settes til 4 % per år, renten løper fra 22.11.2022, jf. avtale om tiltredelse mellom partene. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b). Areal utover 4 kvadratmeter erstattes med kroner 490 per kvadratmeter etter endelig oppmåling.

b) Forbehold om panthavere
Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

3. **Spesielle kontraktsvilkår**

a) Bruk av midlertidig erverv et grunn
Midlertidig erverv et grunn kan tas i bruk og benyttes så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidet. Grunnen skal ryddes etter bruk og settes i tilsvarende stand som før. Vegetasjon som er fjernet som følge av anleggsarbeidet gjenoppføres ikke. Endring i skråningsutslag fra fylkesveg mot eiendom kan forekomme.

b) Ny adkomst til bolig
Dagens avkjørsel til fylkesvegen via gnr. 56 bnr. 88 stenges, eiendommen får ny felles privat atkomstveg med gbnr. 56/10, 56/87, 56/89, 56/90 og 56/487 via Kongsveien borettslag lenger mot vest. Opparbeiding innebærer etablering av ny avkjørsel fra fv. 7750, felles vegforbindelse for eiendommene og etablering av mur langs ny atkomstveg mot fylkesvegen.

Eier av gnr. 56 bnr. 88 gir gnr. 56 bnr. 87, 88 og 90 i Harstad kommune vegrett over eiendommen slik det fremgår av vedlegg 2, og plankart for Fv. 12 Kongsveien – Mercurveien merket som kjøreveg f_SKV2 i plankartet. Vegretten tinglyses på eiendommene.

c) Infrastruktur
Troms fylkeskommune og Harstad kommune gis rett til vederlagsfritt å flytte, legge og ha liggende overvannsledning (vann- og avløpsledninger) og annen teknisk infrastruktur i felles privat adkomstvei. Grunneier gir samtidig Troms fylkeskommune rett til å justere, endre og flytte eksisterende private stikkledninger i forbindelse med anleggsarbeidet.

Troms fylkeskommune og Harstad kommune gis rett til uhindret adkomst i anleggstiden samt for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner.

Grunneier kan ikke, uten samtykke fra Troms fylkeskommune og Harstad kommune eller andre rettighetshavere til infrastrukturen, utføre byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette anlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.

Eventuelle skader som slike anlegg påfører eiendommen i etableringsfasen, samt anleggsskader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av tiltakshaver etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Grunneier samtykker til at rettigheter til teknisk infrastruktur kan tinglyses på eiendommen. Fylkeskommunen kan tiltransportere disse rettighetene til andre rettighetshavere av teknisk infrastruktur.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke
Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger
Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger
Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene og er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen
Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen
Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing
Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 56 bnr. 88. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

Grunneier gir Troms fylkeskommune fullmakt til å rekvirere oppmålingsforretning etter reglene i matrikkelloven. Nye grenser markeres med godkjente grensemerker. Fylkeskommunen bærer alle omkostninger i forbindelse med oppmålingsforretningen.

Selger er forpliktet til å signere på de nødvendige dokumenter som skjøte, oppmålingsdokumenter mv for gjennomføringen av denne avtale.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger		**Kjøper**	
Sted: Harstad	Dato: 05.11.24	Sted: Tromsø	Dato: 19.11.2024

Grunneier 1 signatur: [redacted]

(Blokkbokst.):

Personnummer:

Eierbrøk/andel

Bankkontonr.

Troms fylkeskommune
Org.nr.: 938 068 128

Dato:

Signatur: Jan Egil Vassbakken

(Blokkbokst.): JAN EGIL VASSBAKKEN

Grunneier 2 signatur:

(Blokkbokst.):

Personnummer:

Eierbrøk/andel

Bankkontonr.



KONGSVEIEN 27

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Langnesveien	Linje 10, 15, 542	2 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		38 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	290 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	273 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	45 elever, 3 klasser	5 min 2.4 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	325 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	6 min 2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Åsby	15 min
AMFI Kanebogen	18 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

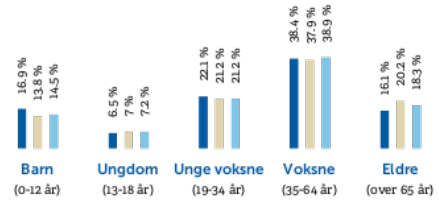
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Grønnebakkan andelsbarnehage (0-5 ...	54 barn	11 min 0.8 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år)	115 barn	12 min 1.1 km
Heggen barnehager Avd Sletta (1-5 år)	31 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad		12 min
Kiwi Gangsås	PostNord	13 min 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

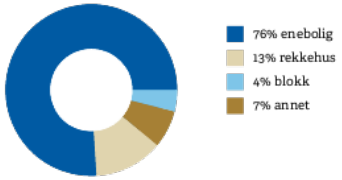
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Seljestad skole	Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Kanebogen skole	Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Feel24 Seljestad		4 min
Family Sports Club Harstad Flex		19 min

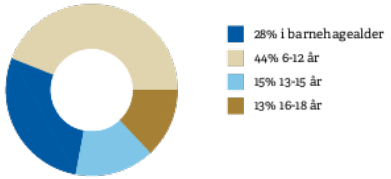
BOLIGMASSE



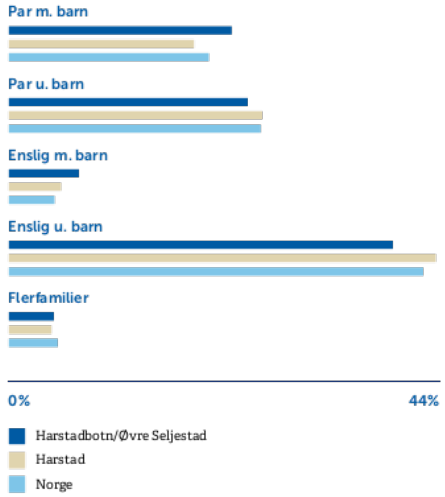
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	16 min
Vitusapotek Kanebogen	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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. PLUSS dekningen 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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250166 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Kongsveien 27, 9408 Harstad.
Gnr. 56, Bnr. 88, 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: 3250166
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.08.2025

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no