

Velkommen til

Aspeliveien 32, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Aspeliveien 32
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1981
BRA/BRA-i	258 / 195 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Aspeliveien 32! En innholdsrik enebolig med separat utleiedel og en svært innholdsrik garasjebygning med innredet loft og carport.

Dette er en praktisk familiebolig i rolige og landlige omgivelser i Kilbotn. Hovedetasje går over to plan og har en romslig stue med vedovn, luft-til-luft varmepumpe og plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen og ett av soverommene er det utgang til verandaer med utsikt over nærområdet. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, med blant annet nytt tak i 2021 og flere nyere vinduer. Den delen i underetasje som i dag er leid ut har egen inngang, ett soverom og et pent, flislagt bad fra 2019 med varmekabler. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørselen, som leder til den store garasjen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Aspeliveien 32, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 47, Bnr. 122, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 049 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 98 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 99 840,- 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 26 617,- pr 2026. pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 5 348,- pr 2025.

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: 195 m²
BRA - e: 63 m²
BRA totalt: 258 m²
TBA: 55 m²
GUA: 92.00 m²
ALH: 37.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje.: 99 m²,
Underetasje.: 104 m²

Garasje
Hovedetasje.: 55 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
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
Eiendommen har en stor, separat garasje fra 1987 med elektrisk portåpner og trefaset inntak. I tillegg er det en sammenbygd carport (tilbygd 2012) og gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 217 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen. Innkjørsel, parkering og gangveier på tomta er kledd med belegningsstein. Eiendommen ligger i et område med gode solforhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn ble ikke kontrollert.

Fuktsikring og drenering:
Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur med lettblokker og fundamenter i betong. Grunnmuren er grovpusset på overflater.

Forstøtningsmurer:
Tomta er avgrenset med noen støttemurer.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i svakt flatt terreng. Innkjørsel, parkering og gangvei på tomta er kledd med belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har privat vann fra Kilbotn vannverk og er tilknyttet offentlig avløp. Utvendig stoppekrane ble skiftet i år 2000.

Garasje står delvis utenfor eiendomsgrense på Gnr / Bnr. 47/122 og 47/54. Tinglyst avtale foreligger.

Byggeår

1981 for enebolig og 1987 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig

Hovedetasje
BRA-i 99 m²: Vindfang, entré, trapperom, toalettrom, tre soverom, bad, kjøkken og stue.

Underetasje
BRA-i 96 m²: Vindfang, entré, trapperom, gang, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, bad og fem boder.
BRA-e 8 m²: Bod.

Det er verandaer med et samlet areal på 55 m².

Garasje:

Hovedetasje
BRA-e 55 m²: Garasjerom og bod.

I tillegg er det en innredet loftstue over garasjen med et gulvareal på 37 m². Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Eiendommen har også en sammenbygd carport på 60 m².

Boligen er på to etasjer med adkomst via ei utvendig trapp og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp til underetasje. Utgang fra et soverom i hovedetasje til veranda. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra vaskerom i underetasje til bakkenivå. Inngang til utleiedel i underetasje fra bakkenivå. Bod under veranda som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er ikke funnet en datering på disse. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

- Boligen er opprinnelig godkjent med to boenheter. Senere har eier søkt og fått godkjent bruksendring fra to boenheter til én boenhet. Selv om boligen i dag fremstår fysisk som to separate boenheter, er det ikke etablert intern adkomst mellom enhetene. Som følge av bruksendringen er boligen derfor kun offentlig godkjent som én boenhet. Dette innebærer at boligen formelt sett skal brukes som én boenhet, og ikke som to selvstendige boenheter slik den opprinnelig var godkjent. Forholdet kan løses ved å ordne intern adkomst mellom sokkelleilighet og hovedetasje.

- Det er etablert verandaer på til sammen 55 m². Disse er ikke inntegnet på de godkjente tegningene. Oppføring av veranda kan være søknadspliktig.

- En bod under verandaen er ikke inntegnet på tegningene. Oppføring av bod kan være søknadspliktig.

- En bod i bakkant av garasjen er ikke vist på tegningene. Oppføring av bod kan være søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig oppført i 1981 med en eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet i hovedetasjen ble renovert i 2002. Innredningen har finerte, profilerte fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Veggen mellom benk og overskap er kledd med keramiske fliser. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator over platetopp og stekeovn.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet i underetasje ble renovert i 2019. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Det er keramiske fliser på veggen mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over platetopp og stekeovn, og det er montert komfyrvakt.

Bad hoveddel:
Badet i hovedetasjen ble renovert i 1994. Gulv og vegger har keramiske fliser, og det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av en servant, veggskap og speil. Videre er rommet utstyrt med dusjkabinett. Ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte via kaldloftet og tilluft under døren.

Bad underetasje:
Badet i underetasje ble renovert i 2019. Både gulv og vegger har keramiske fliser, og det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er røropplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk, fuktstyrt baderomsvifte i veggen, men rommet har et oppgraderingsbehov knyttet til tilluft.

Vaskerom:
Vaskerommet i hoveddelens underetasje har murpusset betonggulv med varmekabler og murpusset, malt betong på veggene. Rommet er utstyrt med utslagsvask i metall, og her er varmtvannsberederen for hoveddelen plassert. Det er åpent rørsystem med opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og har et omfattende oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet i hovedetasjen har vinyl på gulvet og vinyltapet på veggene. Rommet er utstyrt med toalett, servant og en elektrisk panelovn. Rommet har et oppgraderingsbehov knyttet til ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkett og laminat i hovedetasjen. Vinyl og betong i underetasjens hoveddel. Laminat, keramiske fliser og vinylbelegg i underetasje. Betong og vinylbelegg i boder.
Vegger: Malte plater, trepanel og malt vinyltapet i hovedetasjen. Malte plater og murpusset betong i underetasjens hoveddel. Malte plater og malt vinyltapet i underetasje. Murpusset og malt betong samt malte plater i boder.
Himling: Himlingsplater i alle deler.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet i hovedetasjen er i tre, mens gulvet i underetasjen er i betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe. Det er tilknyttet vedovn i stuen i hovedetasjen og i stuen i underetasje.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp i tre mellom etasjene i hoveddelen. Trappen har belegg i trinnene. Det er avvik i opptrinnshøyde på noen trinn, og håndløper på vegg mangler.

Innvendige dører:
Boligen har en blanding av profilerte dørblad fra 2023 og eldre fyllingsdører med trekarmer.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber-rør, i hovedsak fra byggeåret. Det er påvist noe irr på rør.

Avløpsrør:
Avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk. Våtrom og kjøkken har vifter eller ventiler. Levetiden for anlegget er vurdert til å være passert, og det er bemerket manglende tilluft til enkelte rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder for hoveddelen er på 194 liter fra 1997 og er plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder for underetasje er på 194 liter fra 2019 og er montert i en bod.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og måler for både hoveddel og underetasje. Anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult ledningsnett.

Branntekniske forhold:
Det ble ikke observert branncelleinndeling mellom hovedetasje og underetasje i henhold til dagens forskrifter.

Lagring:
Boligen har svært gode lagringsmuligheter. I hoveddelens underetasje er det fire boder. I tillegg er det en bod under verandaen. Den

separate garasjebygningen inneholder et stort garasjerom, en sammenbygd bod i bakkant, og kott-rom i loftsetasjen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - 3: Vinduene har råteskader. Årsak: Vindu på kjøkken i leilighet er med råte innvendig på karmer.

- Underetasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Årsak: Veggene mangler membran og tettesjikt, noe som gjør materialene uegnet for bruk i våtsoner.

- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Årsak: Gulv er uten tettesjikt og membran. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 og 50 år, og er nå 45 år gammelt. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er påvist andre avvik: Taktekkingen er snødekt, og vurderingen er derfor kun basert på alder. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, da visuell kontroll ikke har vært mulig under befaringen.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Årsak: Takrenner og beslag i metall har en forventet levetid på 25-35 år

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Årsak: Gjennomføringene i taket er ikke utført fagmessig.

- Utvendig - Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Årsak: Ytterdørene har slitasje på overflatene.

- Utvendig - Dører - 1: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Årsak: Dør er med noen tregheter. Ytterdør har slitasje på overflatene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Årsak: Dekke på veranda og rekkverk kan ha skader eller råteskader i treverket som ikke ble oppdaget, da overflater var snødekt.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Årsak: Skjevheter i konstruksjonen skyldes sviktende fundamentering. Rekkverk mangler på én side av trappen.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Årsak: Det er registrert sprekker mellom parkettskjøter på gulvet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak: På gulv i hovedetasjens stue, gang og kjøkken og på gulv i gang og i noen boder i underetasjens hoveddel ble det registert høydeforskjell på mellom 10- 20 mm innenfor en lengde på ca. 2 meter.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Årsak: Noen trinn i trappen har avvikende opptrinnshøyde sammenlignet med de øvrige trinnene. Det mangler håndløper på vegg. Avstanden mellom spilene i rekkverket overstiger dagens krav til maksimal avstand på 10 cm.

- Innvendig - Innvendige dører - 2: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Årsak: Enkelte dører i underetasjens hoveddel tar i karm eller terskel.

- Hovedetasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Årsak: Over halvparten av forventet levetid for membranen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer. Ifølge SINTEF Byggforsk skal man generelt kun ha én dampsperre i en veggkonstruksjon. Dersom det er benyttet foliemembran (våtromsmembran) på badet, fungerer denne som dampsperre. I slike tilfeller skal plastfolien på "soveromssiden" av veggen strengt tatt ikke være nødvendig.

- Hovedetasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Det er manglende godkjent membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel. Årsak: Over halvparten av forventet levetid for membran på gulv er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer.

- Hovedetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger. Årsak: Det forventes at membransjikt på våtrom er vanntett i minst 25 år. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år.

- Hovedetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Årsak: Sprekker i glasuren på servanten har oppstått over tid som følge av aldring og spenninger i materialet.

- Underetasje Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50(16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger. Årsak: Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Sluk er plassert under dusjkabinettet og var tapet igjen(se bilde)

- Underetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Årsak: Våtrommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.

- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er uegnede materialer i våtsoner. Årsak: Gulv på våtrom skal være med et tettesjikt, samt avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

- Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Årsak: Årstall 2010 innførte myndighetene krav lekkasjesikring i alle nye boliger og ved rehabilitering.

- Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist andre avvik: Årsak: Toalett rommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever. Årsak: Kobberrør er med irr.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber og rør i metall er fra 25 - 50år. Årsak: Grønn irr på rør er et resultat av korrosjon på kobber og kobberlegeringer. Det dannes når kobber reagerer med oksygen og andre stoffer i omgivelsene.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Årsak: Man begynte å montere mekanisk ventilasjon allerede på 80-tallet, men først år 2007 ble det et krav fra myndighetene ved nybygg. Forventet levetid for et mekanisk ventilasjon er typisk 15-20 år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Årsak: Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år. Forutsatt at den er korrekt installert og at man sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere. Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dreneringen nærmer seg en alder hvor funksjonssvikt kan forventes, og det er derfor økt risiko for redusert funksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Årsak: Teknisk levetid på rørsystem i plast er fra 25 - 50 år.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Årsak: Støttemurer ble ikke

kontrollert da de var snødekte og derfor utilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Årsak: Dersom terrenget faller inn mot bygningens grunnmurer, kan det oppstå risiko for oppsamling av overflatevann. Dette kan ikke vurderes før snøen er borte og terrenget er synlig.

- Tomteforhold - Oljetank: Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Årsak: Åpninger mellom rekkverket på innvendig trapp er over 10cm.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Årsak: Utvendig trapp mangler rekkverk på begge sider.

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Årsak: Branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift mellom hovedetasje og utleiedel ble ikke observert.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Årsak: Innvendig trapp mangler håndløper på vegg.

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Årsak: Rekkverk på verandaer skal være med en høyde på minimum 1,0m.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Årsak: rekkverk på innvendig trapp er under 0,9m.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad utført i 1994 av faglært. Tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

Pkt. 5: Skiftet vinduer i 2014 og ettertak i 2021. Arbeidet ble utført av faglært.

Pkt. 15: Skiftet utvendig stoppekran i 2000. Arbeidet ble utført av faglært.

Pkt. 16: Privat vannverk og kommunalt avløp. Selger har ikke opplevd at dette er ustabilt.

Pkt. 23: Skiftet til automatsikringer i leilighet. Arbeidet ble utført av faglært.

Pkt. 30: Eiendommen har utleiedel.

Pkt. 31: Boligen har leilighet i underetasje.

Pkt. 37: Boligen har garasje og carport.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med kaldtloft, og tilkomst er via en takluke i hovedetasjen. Taket har lett undertak og er utvendig tekket med steinbelagte takplater i metall fra 2021.

Nedløp og beslag:
Takrenner med nedløp, stigetrinn, pipehatt, luftehatt og beslag i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bindingsverk i tre, kledd med stående, malt trekledning. Utvendige trekledninger ble malt for ca. 8-10 år siden.

Vinduer:
Noen vinduer i hovedetasjen har 2-lags energiglass fra 2008. Flere vinduer har 3-lags energiglass fra 2014. Resterende vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdører er i heltre og balkongdører er malte med 2-lags glass fra byggeår. Det er en enkel ytterdør i tre til bod under veranda fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Verandaer med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer, og rekkverk i tre som er malt. Veranda fra stue i hovedetasje har dekke i betong og malt rekkverksbord i tre. Samlet terrasse- og balkongareal er 55 m².

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til hovedetasje er med vanger i impregnerte konstruksjoner og trinn i strekkmetall, med malte rekkverksbord i tre på en side.

Garasje:
Garasjen er bygget i 1987 og har gulv i betong. Yttervegger er bygd opp med isolerte trekonstruksjoner som utvendig er kledd med malte trekledninger. Innvendige vegger og tak er kledd med malte plater. Taket består av A-takstoler i tre med kott-rom bak knevegger i loftetasje, og er utvendig kledd med takplater, beslag og takrennesystem i metall. Bygningen har en isolert ledd-garasjeport i metall og en malt inngangsdør i tre. Vinduene har 2-lags isolerglass med malte trekarmer, mens vindu og balkongdør i loftetasjen har 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer; disse ble skiftet i 2021. Loftetasjen er kledd med laminat på gulv og trepanel på vegger og i tak. Bygningen ble tilbygd med en carport i 2012. Carporten har gulv i betong, søyler av trekonstruksjoner og tak kledd med bord. En

sammenbygd bod i bakkant har gulv i betong, uisolerte yttervegger av trekonstruksjoner med malte trekledninger, og en plassbygd inngangsdør i tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kilbotn, et veletablert og solrikt boligområde omtrent 12 kilometer sør for Harstad sentrum. Her bor du landlig og tilbaketrukket, med nærhet til både fjord og fjell, samtidig som du har en kort kjøretur til alt du trenger i hverdagen.

For familier er logistikken enkel. Kila skole (1-10 trinn) og Løvåsen idretts- og friluftsbarnehage ligger begge bare en kort biltur unna. Det samme gjelder Kilbotn idrettsanlegg og aktivitetshallen ved skolen, som gir gode muligheter for fotball og andre fritidsaktiviteter. Nærmeste busstopp, Skallen, er i gangavstand fra eiendommen.

Dagligvarehandelen gjøres unna ved Kilamyra, som du når på rundt fem minutter med bil. For et bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud som Grottebadet, Harstad Kulturhus og Galleri Nord-Norge, er Harstad sentrum lett tilgjengelig. Området byr også på flotte turmuligheter i Folkeparken og opp til Keipen, perfekt for helgeturer med familien.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg av bolighus, datert 08.03.1979. Kopi av denne følger vedlagt.

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.

Det foreligger også et vedtak om bruksendring fra to til én boenhet, datert 15.03.1994. Vedtaket har som vilkår at det bør ordnes med innvendig atkomst mellom tidligere sokkelleilighet og hovedleilighet. Kopi av denne følger vedlagt.

For verandaer og bod under veranda foreligger det ikke dokumentasjon. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningene måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:

Det foreligger godkjente tegninger for oppføring av garasje, datert 25.01.1983. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Det er oppført en bod i bakkant av garasjen som ikke er vist på godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette tiltaket. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg til garasje med carport:

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg til garasje med carport, godkjent av kommunen 07.08.2008. Kopi av tegningene følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
Boligen varmes opp med Toshiba luft til luft varmepumpe i hovedetasjen. Det er vedovn i hovedetasjen og i utleiedelen. Varmekabler i gulv finnes på bad i hovedetasje, bad i utleiedel og på vaskerom i underetasje. Elektriske panelovner er installert på bad og toalettrom i hovedetasjen. Garasjen har luft til luft varmepumpe.

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

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Den del av boligen som er innredet som utleiedel er uten adkomst til hoveddel. Konsekvens kan være at kjøper ikke får leie ut arealet hos kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Leilighet er i dag utleid for kr. 7.500,- + strøm. Leieforholdet er oppsagt og leietaker flytter ut innen 01.06.2026.

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 uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I kommuneplanen er 1 215 m² av eiendommen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, og 2 m² er avsatt til spredt boligbebyggelse (områdenavn LSB4).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde). Arealet er en del av LNFR-spredt boligområde LSB4 (Kilbotn), som tillater inntil 10 boliger innenfor et samlet areal på 183 daa uten krav om reguleringsplan. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras og flom, og saker skal sendes på høring til NVE. Jordloven og skogbruksloven gjelder uavkortet.

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H320-1: Sone for fare for flom. Innenfor hensynsonen tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl. § 1-6. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som likevel berører areal i hensynssonen, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt i planlegging og utforming. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.
- Hensynssone H510_15: Hensyn landbruk. Sonen er etablert for å sikre landbruket et særskilt vern mot nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord. Innenfor sonen skal det som hovedregel ikke omdisponeres dyrka- og/eller dyrkbart areal til annet formål enn landbruk, og det skal legges stor vekt på å unngå oppsplitting av landbruksarealer. Tiltak som ikke har landbruk som formål, skal som hovedregel søkes lagt utenfor hensynssonen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannforsyning fra privat vannverk (Kilbotn vannverk SA). Årsavgift for vann er kr. 5.348,- pr. år 2025. Det kan forekomme endring for år 2026. Vannavgiften faktureres en gang pr år og inkluderer tilførsel av vann til bolig samt vedlikeholdskostnader i vannverket. Selger opplever vanntrykk og vannkvalitet som god.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 945 122,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 780 489,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Olav Børve

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 455
Dato: 31.01.2003
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2409
Dato: 26.04.1982
Bestemmelse om bebyggelse
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).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-03-2026 av Bjørnar Pedersen.
Enebolig
Boligen er på to etasjer med adkomst via ei utvendig trapp og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp til underetasje. Utgang fra et soverom i hovedetasje til veranda. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra vaskerom i underetasje til bakkenivå. Inngang til underetasje fra bakkenivå. Bod under veranda som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Boder i boligens hoveddel, bod i underetasje og bod under veranda er areal målt som sekundære rom.

Garasje
Garasjen er med sammenbygd bod i bakkant og en sammenbygd carport. Adkomst til innredet loftetasje over garasje via utvendige trapper. Høyde fra gulv til tak i loftetasjens garasje er under 1,90m og rommet er ikke medregnet i arealet. Sammenbygd carport har et areal på 60,0kvm.
Garasjen og sammenbygd bod i bakkant av bygningen er areal målt som sekundære rom. Loftetasje og sammenbygd carport er ikke medregnet i arealet.

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 27.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.03.2026
Energiattest, datert 13.03.2026
Bygningstegninger, datert 19.02.1979
Midlertidig brukstillatelse, datert 08.03.1979
Vedtak bruksendring, datert 15.03.1994
Planopplysninger, datert 18.02.2026
Reguleringsplan, datert 18.02.2026
Kommuneplankart, datert 18.02.2026
Matrikkelrapport, datert 18.02.2026
Tinglyste erklæringer, datert 26.04.1982
Grunnkart, datert 18.02.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Stue



Stue





Bad



Bad



Bad

























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.



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

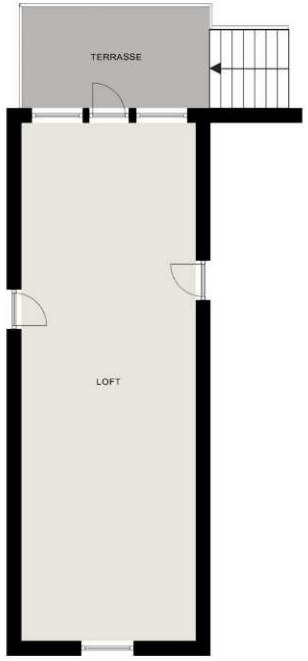


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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



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



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

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

ASPELIVEIEN 32

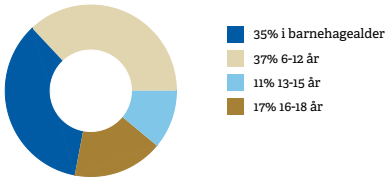
OFFENTLIG TRANSPORT

Skallen	Linje 12, 210, 215, 220, 250	8 min 0.7 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		29 min

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.)	4 min
410 elever, 31 klasser	2.8 km
Stangnes Rå videregående skole	15 min
600 elever, 40 klasser	10.5 km
Heggen videregående skole	18 min
480 elever, 18 klasser	12.2 km

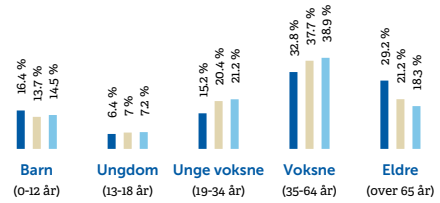
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kilbotn	328	156
Kommune: Harstad	24 804	13 205
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvåsen Idrett- og frilufts bhg. (0-5 ...	4 min
50 barn	2.3 km
Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ...	7 min
27 barn	5.2 km
Sørhusan barnehager Avd Fauskevåg (...	7 min
16 barn	6.4 km

DAGLIGVARE

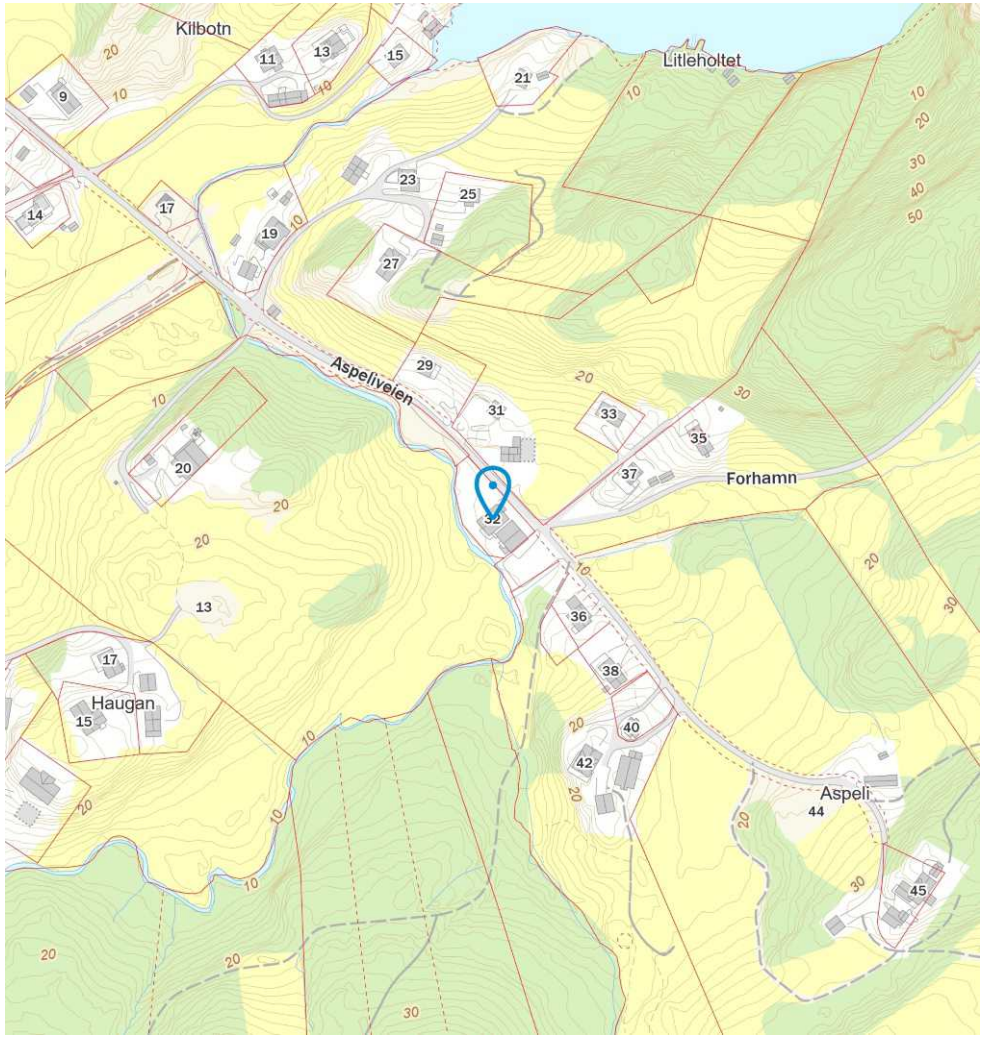
Rema 1000 Kilamyra	5 min
PostNord	3.9 km
Bunnpris Breivika	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	5.2 km

SPORT

Kilbotn idrettsanlegg	4 min
Ballspill, fotball	2.3 km
Kila skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	2.8 km
Feel24 Medkila	9 min
InterPadel Harstad	14 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel.
Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 47, bnr. 122

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1501 **Eiendomsverdi ref nr:** ID1093

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på to etasje med utleiedel i deler av underetasje, som har egen inngang.

Eiendommen er med en stor separat garasje med innredet loftetasje og sammenbygd carport.

Boligens referanse er byggeforskrift av 1969 med endringer og utvidelser som ble gjort frem til år 1981. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3.

Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Eventuelle forhold/mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Boligen er bra vedlikeholdt og fremstår med normalt standard. Flere vindu i hovedetasje, boligens utvendig taktekke er skiftet, innvendige overflater i flere rom og bad i utleiedel er renovert og oppgradert.

Overflater og innredninger som er skiftet de senere år fremstår med bra standard.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur med lettblokker som er grovpusset på overflater.

Yttervegger med bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. I følge opplysninger fra eier er utvendige trekledninger malt for ca. 8 - 10 år siden.

W-takstoler i tre med kaldtloft og lett undertak, som utvendig er kledd med steinbelagte takplater i metall år 2021.

Takrenner med nedløp, stigetrinn, pipehatt, luftehatt og beslag i metall.

Noen vindu i hovedetasje er med 2-lags energiglass fra år 2008. Flere vindu er med 3-lags energilgass fra år 2014. Resterende vindu er med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår.

Heltre hovedinngangsdører og malt balkongdører med 2-lags glass fra byggeår. Enkel ytterdør i tre til bod under veranda fra byggeår.

Verandaer er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Veranda fra stue i hovedetasje er med dekke i betong og malt rekkverksbord i tre.

Utvendige trapp til hovedetasje er med vanger i impregnerte konstruksjoner og trinn i strekkmetall. Malte rekkverksbord i tre på en side.

INNVENDIG Gå til side

Underetasjens hoveddel er med vinyl og betong på gulv. Vegger er med malte plater og murpusset betong. Himlingsplater i tak.

Utleiedel i underetasje er med laminat, keramiske fliser og vinylbelegg på gulv. Vegger er med malte plater og malt vinyltapet.

Innvendig trapp i tre til underetasje. Trinn er kledd med belegg, Rekkverk i tre.

Boder er med vinylbelegg og gulv i betong. Vegger er i betong som er murpusset og malt. Noen vegger er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater. Himlingsplater i tak.

Profilerte dørblad og fyllingsdører med trekarmer.

Hovedetasje er med parkett og laminat på gulv. Vegger er med malte plater, trepanel og malt vinyltapet. Himlingsplater i tak.

Elementpipe med vedovn og keramiske fliser på gulv i hovedetasje. Vedovn på pipa i utleiedel med stålplate på gulv: Feieluke/sotluke i metall.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg i underetasjens del som ligger med yttervegg under og mot terreng.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosent-verdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

I treverk med fuktighet over 20 vektprosent øke faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje.
Gulv og vegger er kledd med keramiske fliser. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, toalett, elektrisk panelovn på vegg, dusjkabinett med kar og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg og til-luft til rommet med ventil-rist i dørbladet.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 6,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

muggsoppvekst dramatisk.

Bad i utleiedel.
Gulv og vegger er kledd med keramiske fliser. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg.

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg fra stue mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerommet i hoveddel.
Murpusset betong og varmekabel i gulv. Vegger er i murpusset malt beong. Himlingsplater i tak. Utslagsvask i metall, varmvannsbereder, stoppekrane og åpen rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk og ventil i tak.

Hulltakning er ikke utført da alle vegger mot våtrommet er i betong. Ved overflatesøk på nedre del av vegger innvendig i rommet ble det målt 14,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold.

Fuktighet over 20 vektprosent på vegger som er i murpusset betong, øker faren for muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje.
Parkett på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med finerte profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp og stekeovn.

Kjøkken i utleiedel.
Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert, i følge opplysninger fra eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hovedetasje: Vinyl på gulv. Vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Toalett, servant, åpent kobber-rør og elektrisk panelovn på vegg. Ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk. Toshiba luft til luft varmepumpe i hovedetasje. Varmvannsbereder for hoveddel fra år 1997 er montert på vaskerommet i underetasje. Varmvannsbereder i utleiedel fra år 2021 er montert i bod. Åpent og skjult ledningsnett for hoveddel og i utleiedel med automatsikringer og måler i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Innkjørsel, parkering og gangvei på tomta er kledd med belegningsstein.

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

Det er ikke utført radonmåling. Rekkverker på verandaer er for lav sammenlignet med dagens krav. Rekkverk på utvendig trapp til hovedinngang mangler på en side.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel.

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

Bod under veranda i røstvegg er ikke inntegnet på oversendte tegninger. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad ikke foreligger, så er dette en mangel.

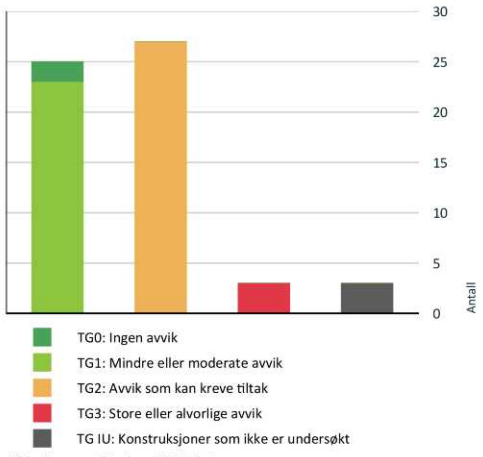
Garasje

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

Bod i bakkant er ikke på tegninger fra kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring ikke foreligger, så er dette en mangel.

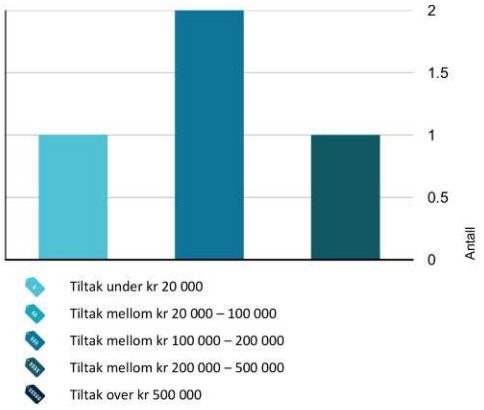
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert.

Alle utvendige overflater og tomta var dekt av snø. Taktekker, takrennesystem med nedløp og beslag, luftehatter med underbeslag, pipehatt med underbeslag, takstige/stigetrinn, grunnforhold til terrasse, verandaer og trapper, grunnmur, drenering og tomta ble ikke vurdert og kontrollert.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av boligen og garasjens tilstand etter befaring ble utført.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og eier skal gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 3** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse
Enebolig med utleiedel.

Standard
Overflater og innredninger fremstår med normal standard.

Vedlikehold
Bygningen virker og være bra vedlikeholdt, siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Steinbelagte takplater i metall. Lett undertak.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er snødekt, og vurderingen er derfor kun basert på alder. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, da visuell kontroll ikke har vært mulig under befaringen.

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

Konsekvens: Manglende visuell kontroll medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan innebære risiko for at skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med nedløp, stigetrinn, pipehatt, luftehatt og beslag i metall. Takrennesystem, beslag, pipehatt ble kun skjønnsmessig vurdert, da taket var snødekt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Årsak: Takrenner og beslag i metall har en forventet levetid på 25–35 år

Konsekvens/tiltak

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på bygningen som følge av sviktende vannavledning.

Tiltak: Takrenner og beslag bør vurderes nærmere, da de var snødekt og at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med stående malte trekledninger. I følge opplysninger fra eier er utvendige trekledninger malt for ca. 8 - 10 år siden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler i tre med tilkomst til kaldtloft via ei takluke i hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Årsak: Gjennomføringene i taket er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Mangelfull utførelse kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på taket. Tiltak: Gjennomføringene i taket bør utbedres slik at de blir utført fagmessig, for å redusere risikoen for vanninntrenging og skader på takkonstruksjonen.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på kjøkken i hovedetasje med 2-lags energiglass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindu med 3-lags energilgass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 3

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vindu med 2 og 3-lags isolerglass

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Årsak: Vindu på kjøkken i utleiedel er med råte innvendig på karmer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og ytterligere skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Heltre hovedinngangsdører og malt balkongdører med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Årsak: Ytterdørene har slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens: Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råte og redusert levetid på dørene.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Enkel ytterdør i tre til bod under veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Årsak: Dør er med noen tregheter. Ytterdør har slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens: Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert isolasjonsevne og fare for fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda fra stue i hovedetasje er med dekke i betong og malt rekkverksbord i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Årsak: Dekke på veranda og rekkverk kan ha skader eller råteskader i treverket som ikke ble oppdaget, da overflater var snødekt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader kan utvikle seg videre og medføre økt risiko for svekket konstruksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp til hovedinngang er med vanger i impregnerte konstruksjoner og trinn i strekkmetall. Malt rekkverksbord i tre på en side.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak: Skjevheter i konstruksjonen skyldes sviktende fundamentering. Rekkverk mangler på én side av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av manglende rekkverk og skjevheter er økt risiko for fall og personskade, samt ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

Tiltak: Rekkverk må monteres på den siden av trappen hvor dette mangler, og skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp ved å forbedre fundamenteringen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje er kledd med parkett og laminat på gulv. Vegger er kledd med malte plater, trepanel og malt vinyltapet. Tak er kledd med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det er registrert sprekker mellom parkettskjøter på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk på gulvet.

TG 1 Overflater - 2

Beskrivelse

Utleiedel i underetasje er kledd med laminat, keramiske fliser og vinylbelegg på gulv. Vegger er kledd med malte plater og malt vinyltapet. Himlingsplater i tak.

TG 1 Overflater - 3

Beskrivelse

Underetasjens hoveddel er kledd med vinyl og betong på gulv. Vegger er kledd med malte plater og murpusset betong. Himlingsplater i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje er med gulv i betong og hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre. Det ble registrert høydeforskjell innenfor 2 meter i hovedetasjens stue, gang og kjøkken. I underetasjens del ble det registert høydeforskjell i gang og boder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak: På gulv i hovedetasjens stue, gang og kjøkken og på gulv i gang og i noen boder i underetasjens hoveddel ble det registert høydeforskjell på mellom 10- 20 mm innenfor en lengde på ca. 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av høydeforskjellene er økt risiko for knirk, ujevn slitasje på gulvbelegg og redusert komfort.

TG 1 Pipe og ildsted

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn og keramiske fliser på gulv i hovedetasje. Vedovn i utleiedel med stålplate på gulv: Feieluke/sotluke i metall. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen er utført 20.01.2026. Feiing av skorstein er utført 12.03.2019. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten av Harstad Kommune.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg i underetasjens del som ligger med yttervegg under og mot terreng.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosent-verdien for fuktighetsinnhold og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

I treverk med fuktighet over 20 vektprosent øke faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre til underetasje. Trinn er kledd med belegg, Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Noen trinn i trappen har avvikende opptrinnshøyde sammenlignet med de øvrige trinnene. Det mangler håndløper på vegg. Avstanden mellom spilene i rekkverket overstiger dagens krav til maksimal avstand på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikende opptrinnshøyde bør utbedres slik at alle trinn får lik høyde, for å redusere snublefare og risiko for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta personsikkerheten. Avstanden mellom spilene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å hindre gjennomfall, spesielt for barn.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilerte dørblad med trekarmer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Fyllingsdører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Enkelte dører i underetasjens hoveddel tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boder er med vinylbelegg og gulv i betong. Vegger er i betong som er murpusset og malt. Noen vegger er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater. Himlingsplater i tak.

VÅTROM

HOVEDETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og Byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årsak: Over halvparten av forventet levetid for membranen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer.

Ifølge SINTEF Byggforsk skal man generelt kun ha én dampsperre i en veggkonstruksjon. Dersom det er benyttet foliemembran (våtromsmembran) på badet, fungerer denne som dampsperre. I slike tilfeller skal plastfolien på "soveromssiden" av veggen strengt tatt ikke være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader eller lekkasjer i konstruksjonen, da membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere tiltak som for eksempel installasjon av dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på veggene.

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Fall på gulv mot sluk ble målt til å være 1,0cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til å være 1,0cm.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Det er manglende godkjent membran og tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Årsak: Over halvparten av forventet levetid for membran på gulv er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og fall til sluk, samt sikre godkjent membran og tettesjikt ved dørterskel, for å redusere risikoen for vannskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av membran, da denne har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for fremtidige skader.

HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med ukjent tetteskjikt og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Årsak: Det forventes at membransjikt på våtrom er vanntett i minst 25 år. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år.

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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggskap, speil og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Årsak: Sprekker i glasuren på servanten har oppstått over tid som følge av aldring og spenninger i materialet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere forringelse av sanitærutstyret.

HOVEDETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk og til-luft til rommet med flat terskel under dør.

HOVEDETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 6,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





UNDERETASJE. > BAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet i utleiedel omhandler Byggteknisk forskrift(TEK17) og Byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Det ble målt 0 cm fall på gulv mot sluk. Det ble målt 0 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50(16 mm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk.

Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Manglende fall og høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk og nødvendig høydeforskjell ved dørterskel, i tråd med gjeldende krav.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Tettesjikt og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Årsak: Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Sluk er plassert under dusjkabinettet og var tapet igjen(se bilde)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt usikkerhet rundt utførelsen, samt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom membran eller sluk ikke fungerer som forutsatt.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes åpning for kontroll dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges. Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og regelmessig rengjøring for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.



UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt baderomsvifte i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende til-luft kan føre til dårlig luft-utskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt på nedre del av vegg innvendig fra stue mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet for hoveddel.
Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Murpusset malt betong på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Veggene mangler membran og tettesjikt, noe som gjør materialene uegnet for bruk i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvens: Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Murpusset betong og varmekabler i gulv. Fall på gulv mot sluk ble målt til 2,0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør ble målt til 1,0 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Gulv på våtrom skal være med et tettesjikt, samt avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvens: Manglende fall, høydeforskjell innvendig mot dørterskel og manglende godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel og på gulv øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, ved en eventuell vannskade.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Gulv i betong er uten membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Gulv er uten tettesjikt og membran. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 og 50 år, og er nå 45 år gammelt. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak: Det bør etableres tettesjikt og membran på gulvet, samt vurdere utskifting av sluk, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask i metall, varmvannsbereder, innvendig stoppekrane, vanntrykks ventil og åpen rørsystem med røropplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg med naturlig avtrekk og ventil i tak, som er tilkoblet mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke utført da alle vegger mot våtrommet er i betong.

Ved overflatesøk på nedre del av vegger innvendig i rommet ble det målt 14,4 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold.

Fuktighet over 20 vektprosent på vegger som er i murpusset betong, øker faren for muggsoppvekst dramatisk.



KJØKKEN

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med finerte profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator over platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator under veggskap over platetopp.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i skap over platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert, i følge opplysninger fra eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Årsak: Årstall 2010 innførte myndighetene krav lekkasjesikring i alle nye boliger og ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens: Manglende lekasjesikring øker faren for vannlekasjer i gulv og mot tilstøtende vegger. Tiltak: Vannstoppersystem til oppvaskmaskin bør monteres.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator under veggskap over platetopp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedetasje.
Vinyl på gulv. Vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Toalett, servant, åpent kobber-rør og elektrisk panelovn på vegg. Ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Toalett rommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.

Årsak: Kobberrør er med irr.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende til-luft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Kobberrør med irr bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da irring kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasje over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er med kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber og rør i metall er fra 25 - 50år. Årsak: Grønn irr på rør er et resultat av korrosjon på kobber og kobberlegeringer. Det dannes når kobber reagerer med oksygen og andre stoffer i omgivelsene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og viser tegn til korrosjon.

Tiltak: Det bør gjennomføres en vurdering av vannledningene av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre korrosjon og grønn irr på rørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til våtrom med hoveddel på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Man begynte å montere mekanisk ventilasjon allerede på 80-tallet, men først år 2007 ble det et krav fra myndighetene ved nybygg. Forventet levetid for et mekanisk ventilasjon er typisk 15–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Det bør etableres ventiler i alle oppholdsrom som ikke har det og mekanisk ventilasjon må påregnes skiftet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Årsak: Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år. Forutsatt at den er korrekt installert og at man sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvens: Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Varmvannsbereder 194.liters for hoveddel er montert på vaskerommet i underetasje.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere.

Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Konsekvens: Varmtvannsbereder er 29 år gammel, og det må påregnes at den kan få plutselige skader eller svikte.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmvannsbereder 194.liters for utleiedel er montert i bod.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult ledningsnett for hoveddel med automatsikringer og måler i skap.

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.
   1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

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
   Ukjent

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

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 Tilstand på resterende deler bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg - 2

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult ledningsnett i utleiedel med automatsikringer og måler i skap.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Skiftet til automatsikringer i skap. Årstall, ukjent. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

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
   Ukjent

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstand på resterende deler bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dreneringen nærmer seg en alder hvor funksjonssvikt kan forventes, og det er derfor økt risiko for redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt. Tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen for å vurdere behov for utskifting.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med lettblokker og fundamenter i betong. .

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomta er avgrenset med noen støttemurer.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Støttemurer ble ikke kontrollert da de var snødekte og derfor utilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte feil eller svekkelser kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsproblemer. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i svakt flatt terreng.

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

Årsak: Dersom terrenget faller inn mot bygningens grunnmurer, kan det oppstå risiko for oppsamling av overflatevann. Dette kan ikke vurderes før snøen er borte og terrenget er synlig.

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

Konsekvensen av manglende vurdering er økt risiko for at overflatevann kan ledes inn mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på konstruksjonen. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat vann fra Kilbotn vannverk. Offentlig avløp. Utvendig stoppekrane er skiftet år 2000 i følge opplysninger fra eier.

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.

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem i plast er fra 25 - 50 år.

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

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsstans som følge av aldring og slitasje på rørsystemet.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Innkjørsel, parkering og gangvei på tomta er kledd med belegningsstein.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Radonmåling. Rekkverk på innvendig trapp. Rekkverk på verandaer. Rekkverk på utvendig trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Årsak: Utvendig trapp mangler rekkverk på begge sider. Branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift mellom hovedetasje og utleiedel ble ikke observert. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverk på verandaer skal være med en høyde på minimum 1,0m. rekkverk på innvendig trapp er under 0,9m. Åpninger mellom rekkverket på innvendig trapp er over 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utføre og innhent dokumentasjon av radonmåling for utleiedel.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for personskade.

Branncelleinndeling mellom hovedetasje og utleiedel bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risiko for spredning av brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/195 m²

Enebolig med utleiedel. : 2 Vindfang, 2 Entré, 2 Trapperom, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 5 Bod, Gang, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 9 050 000

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	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

Markedsvurdering
Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningene i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindjotveien 9 ,9415 HARSTAD 181 m²	1980	5 sov	14-03-2022	4 400 000	**4 550 000**		4 550 000	**22 980**
2	Engenesveien 25 ,9415 HARSTAD 182 m²	1975	5 sov	01-04-2019	3 750 000	**4 300 000**		4 300 000	**21 608**
3	Kilbotnveien 86 ,9415 HARSTAD 142 m²	1964	3 sov		3 000 000				**21 127**
4	Mølnhusveien 5 ,9415 HARSTAD 178 m²	1971	5 sov	19-06-2024	3 850 000	**3 775 000**		3 775 000	**20 296**
5	Villaveien 20 ,9415 HARSTAD 168 m²	1986	4 sov	31-03-2025	3 750 000	**3 970 000**		3 970 000	**18 128**
6	Grindjotveien 9 ,9415 HARSTAD 181 m²	1980	5 sov	15-05-2017	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**16 414**
7	Aspeliveien 33 ,9415 HARSTAD 148 m²	1972	4 sov	29-05-2025	2 450 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 340**
8	Aspeliveien 13 ,9415 HARSTAD 172 m²	1985	4 sov	25-05-2021	2 500 000	**2 675 000**		2 675 000	**15 552**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt år 2025.	Kr.		26 617
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**26 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 250 000
Verandaer og trapp.	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel.	Kr.		**5 000 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 050 000
Elektriske installasjoner.	Kr.		140 000
Carport og bod.	Kr.		270 000
Innredet loftetasje.	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**1 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 950 000**

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.		850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 100 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 050 000**

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

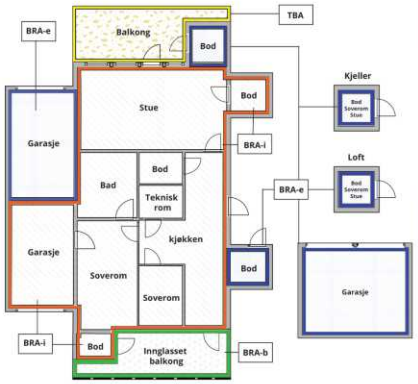
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.	99			99	55
Underetasje.	96	8		104	
SUM	**195**	**8**			**55**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.	Vindfang, entré, trapperom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Underetasje.	Vindfang, entré, soverom, bad, bod, kjøkken, stue, bod 2, bod 3, trapperom, gang, bod 4, vaskerom	Bod 5	

Kommentar

Boligen er på to etasjer med adkomst via ei utvendig trapp og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp til underetasje. Utgang fra et soverom i hovedetasje til veranda. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra vaskerom i underetasje til bakkenivå. Inngang til utleiedel i underetasje fra bakkenivå. Bod under veranda som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod under veranda i røstvegg er ikke inntegnet på oversendte tegninger. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad ikke foreligger, så er dette en mangel.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje.		55		55			55
Loftetasje.						37	37
SUM		**55**				**37**	**92**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.		Garasje, bod	
Loftetasje.		Loftstue	

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Kommentar

Garasjen er med sammenbygd bod i bakkant og en sammenbygd carport. Adkomst til innredet loftetasje over garasje via utvendige trapper. Høyde fra gulv til tak i loftetasjens garasje er under 1,90m og rommet er ikke medregnet i arealet. Sammenbygd carport har et areal på 60,0kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i bakkant er ikke på tegninger fra kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring ikke foreligger, så er dette en mangel.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel.	178	25
Garasje	0	55

Kommentar

Enebolig med utleiedel.	Boder i boligens hoveddel, bod i utleiedel og bod under veranda er areal målt som sekundære rom.
Garasje	Garasjen og sammenbygd bod i bakkant av bygningen er areal målt som sekundære rom. Loftetasje og sammenbygd carport er ikke medregnet i arealet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Olav Børve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	47	122		0	1217 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aspeliveien 32

Hjemmelshaver
Børve Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kilbotn ca. 12,50km Sør for Harstad sentrum i et området er med gode solforhold. Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 12,50km, Kila skole ca. 3,0km, barnehage innenfor mindre en 3,0km, Rema 1000 og Plantasjen Kilamyra ca. 4,0km, og buss stop ca. 650m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannverk(Kilbotn vannverk)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i området som er vedlagt i prospekt fra megler eller Kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen. Innkjørsel, parkering og gangveier på tomta er kledd med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med carport.

Byggeår
1987

Kommentar
Bygningen er tilbygd med carport r 2012.

Standard
Bygningen fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen virker og være godt vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

Beskrivelse
Garasjen er med gulv i betong. Yttervegger er bygd opp med isolerte konstruksjoner i tre som utvendig er kledd med malte tre kledninger. Innvendige vegger og tak er kledd med malte plater. A-takstoler i tre med kott-rom bak knevegger i loftetasje, som utvendig er kledd med takplater, beslag og takrennesystem i metall.

Isolert ledd garasjeport i metall og inngangsdør i tre som er malt. Vindu med 2-lags isolerglass med malte trekarmer og vindu i loftetasje er med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer. Balkongdør i loftetasje er med 2-lags energiglass fabrikkmalte trekarmer.

Garasjen er med elektriske installasjoner og sikringsskap med automatsikringer og trefaset inntak. Garasjen er med ei luft til luft varmepumpe fra ca. år 2007. Elektrisk portåpner.

Det ble observert noen sprekker/løs papir mellom skjøter på noen innvendige takplater i garasje. Utsparing i yttervegg over garasjeport er ikke tilpasset.

Loftetasje er kledd med laminat på gulv. Trepanel på vegger og i tak. Isolerte dører i knevegger mot kott-rom. Innfelte spotter i tak og elektriske installasjoner. Inngangsdør/ balkongdør med 2-lags energiglass og fabrikkmalte overflater.

Sammenbygd carport er med gulv i betong. Søyler med konstruksjoner i tre. Tak er kledd med bord i tre. Sammenbygd bod i bakkant av garasje er med gulv i betong. Uisolerte yttervegger med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger. Plassbygd inngangsdør i tre.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Balkongdør og vindu i garasjens loftetasje er skiftet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	Rapporten er godkjent av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 122
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270468**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12666403**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
232,18 kWh/m²	**45 276 kWh**



Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innime lom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	OLAV BØRVE
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger

Boligen som selges

Adresse: Aspeliveien 32	Postnummer: 9415	Sted: HARSTAD
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgerer ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		☒ Ja ☐ Nei

Selgers initialer: OBB

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført 1994 Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført ☒ skiftet vinduer i 2014 – " – yttertak i 2021

Selgers initialer: .....

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: .....

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Skiftet utendig stoppekrane 2000
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Privat vannverk Kommunalt avløp
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Skiftet til automatsikringer i leilighet

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere leilighet i underetasje
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og s uttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, kke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje + carport
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 månedene.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er at kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato 10.03.2026	Selger 1: underskrift Olav Rygrøl
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimel om rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges
Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Spørsmål 3
Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 6
Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 4
Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5
Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 7
Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9
Drenering kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10
Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11
Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12
Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13
Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyc kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kaker akker, sølvkre, skjeggkre, voggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakos ag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17
Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22
Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det luktor svidd.

Spørsmål 23
Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26
Eksempler kan være utvidelse el er bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27
Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28
En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av brat terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30
Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31
En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32
Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34
Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35
Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37
En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

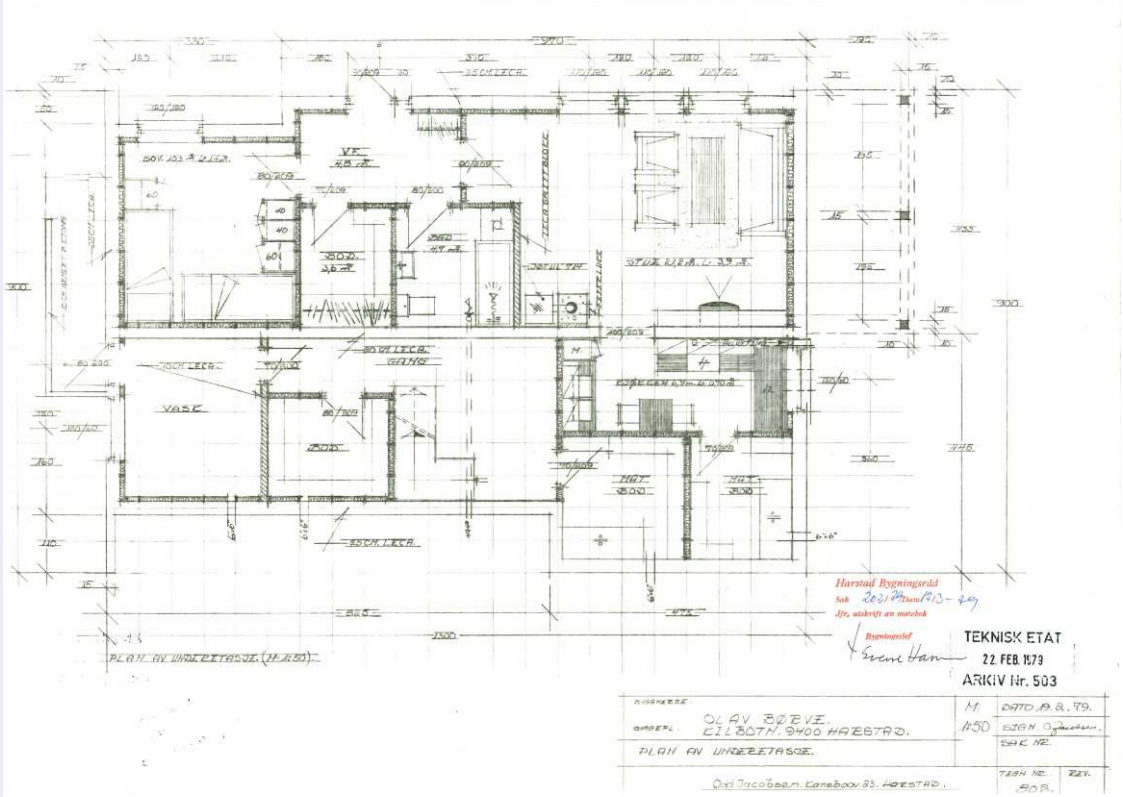
Spørsmål 38
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer

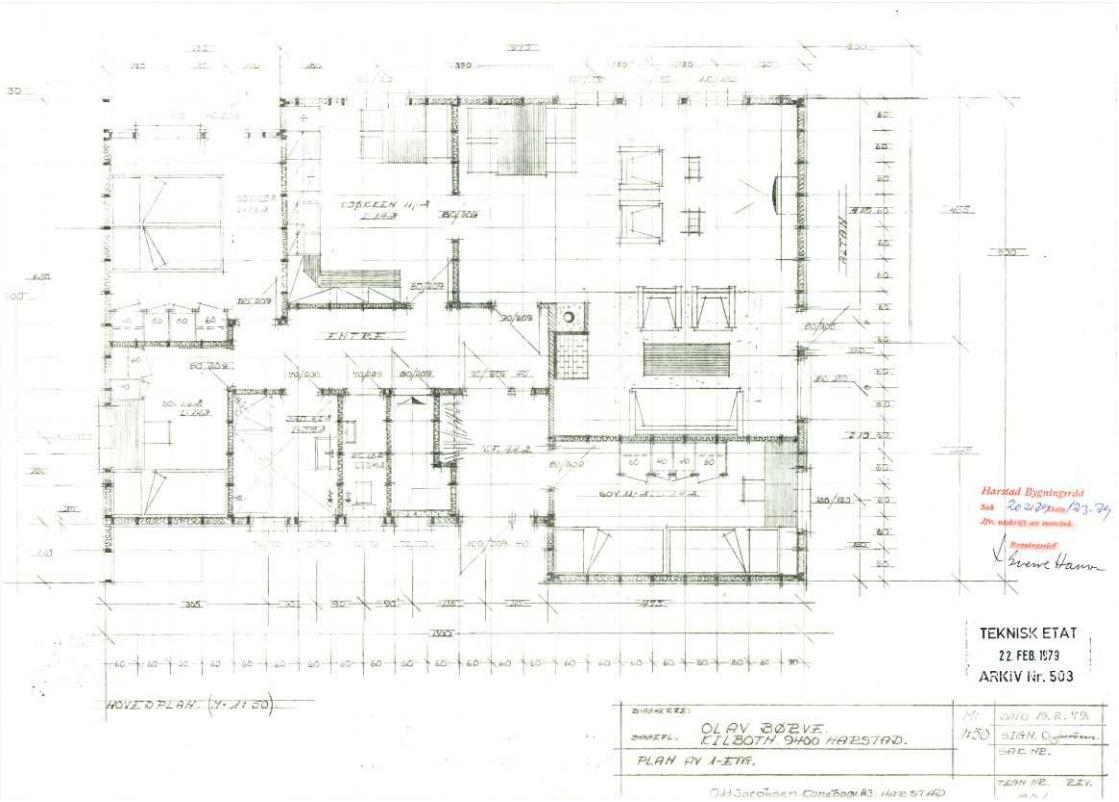
Spørsmål 39
Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

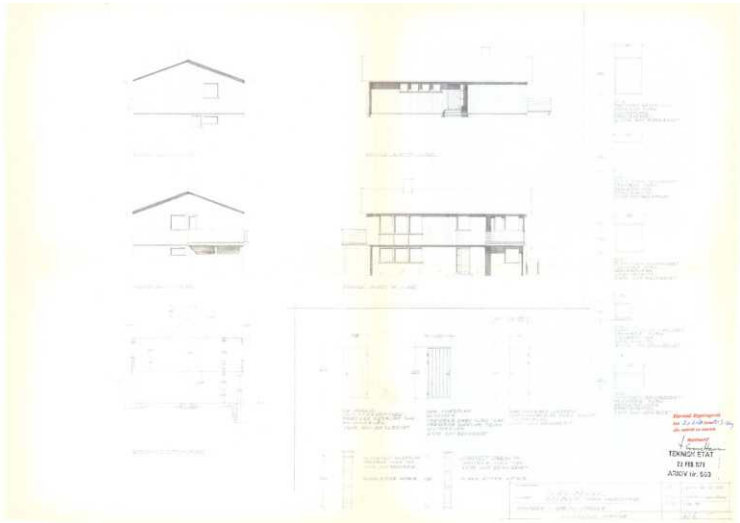
Spørsmål 40
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

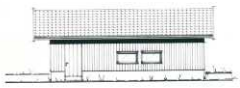
Spørsmål 41
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at: andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdspliktt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdspliktt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.




HOVEDPLAN (M: 1:50)
ENTRE
Harstad Byggningsråd
Sak 2020/73 Dato 23.7.73
Byggningssjef
TEKNISK ETAT
22 FEB. 1973
ARKIV Nr. 503
OLAV BØEVE
KILBOTN 9400 HARSTAD.
PLAN AV 1-ETG.
M: 1:50
DATO 19.8.72.
SIGN.
GAR. NR.
TEGN NR.
REV.
O.H. Jacobsen Conebogen 23, HARSTAD

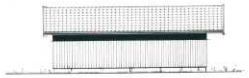




fasade mot NORD



fasade mot ØST



fasade mot SYD



fasade mot VEST





SNITT

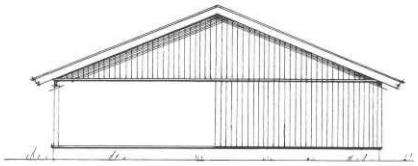
Harstad Bygningsråd
Dnr 3/83 Dato 14-1-83
Dn. endringer av merket

Harstad Bygningsråd
Dnr 3/83 Dato 14-1
Dn. endringer av merket

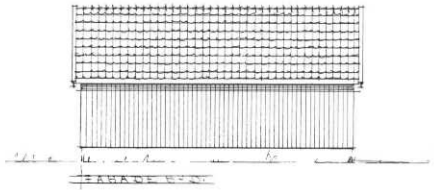
TEKNISK ETAT
25 JAN 1983
ARKIV Nr. 503

TORKIL NILSEN
Arkitekt og Ing.kontor
Nordmannsgt. 2 Boks 287 - Tlf. 84 612
9400 HARSTAD

TN



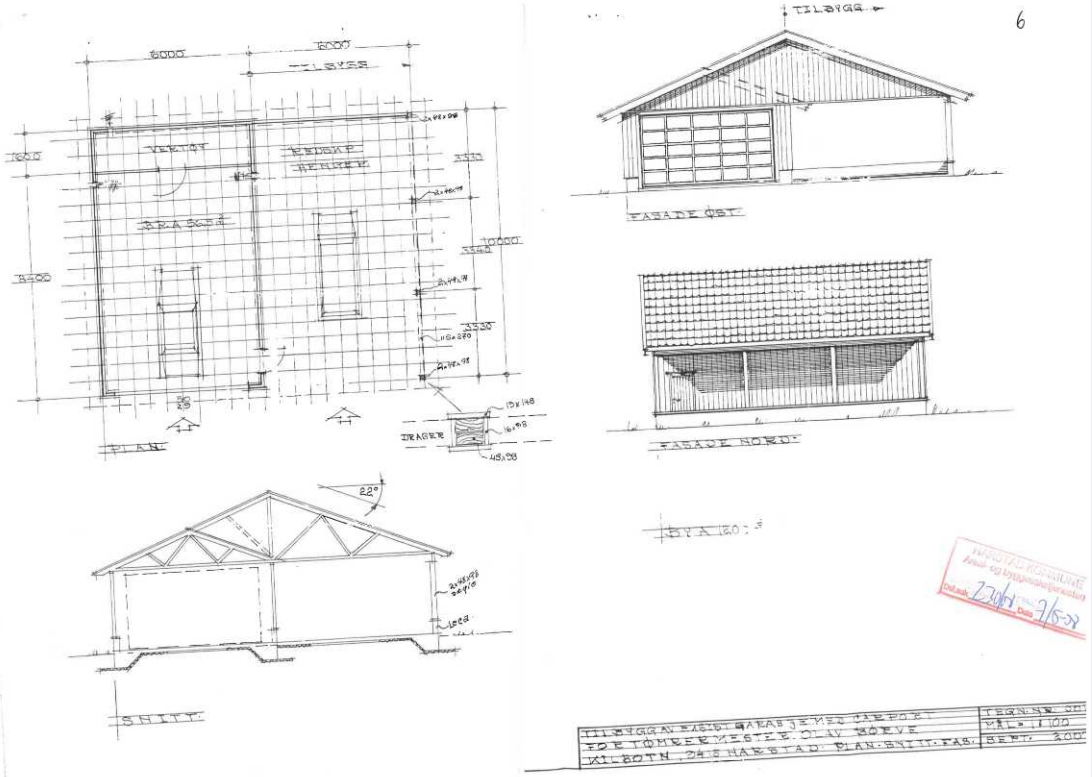
FASADE VEST.



FASADE ØST.

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og bygningsforvaltningsetat
Dnr.sak 23/01 Dato 7/8-07

TILBYGG AV GARASJE MED JAKTROM	TEGN NR.
FOR TOMREERMESTER O. AV GØRVE	MÅL 1:100
KJELSTN. 9HIE HARSTAD FASADER.	SEPT. 2007



Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kilbotn				47	122	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**			
Nybygg	Boligbus	20/2-79	dato 8/3-79		sak 202/79	
Byggherrens navn		**Adresse**				**Telefon**
Olav Børve		Kilbotn 9438 Breivika				
Anmelderens navn		**Adresse**				**Telefon**
Odd Jacobsen		Kanebogveien 23 9400 Harstad				
Ansvarshavendes navn		**Adresse**				**Telefon**
"		"				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Mur pusses.
Avtrekkskanaler monteres.
Balkong mot veg settes opp.
Overgang mur/svill tildekkes.
Tomt planeres i h.h.til innsendte planer.

Dette arbeid må være fullført innen

den

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

bygningssjef

avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

A

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

DELEGERT SAK : **NR.: 94/1065**

Behandlingsorgan:
Avdelingsstyret for tekniske saker/bygningsrådet

Saksbeh. : Torstein Nergaard Jour.nr. : 94/ 1664
Dato : 15.03.94 Godkj/Avsl : G
Avgj. av : Seksjonsleder byggesaksseksjonen

SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 47 BNR 122, KILBOTN, OLAV BØVRE.

Bolighus på gnr 47 bnr 122 ble oppført med 2 leiligheter.
Det foreligger nå søknad/melding om at leilighet i sokkeletasje nå skal inngå i hovedleilighet.

Når tidligere leilighet i sokkeletasje inngår i hovedleilighet blir det ikke fullverdig tilknytning uten at det blir innvendig atkomst mellom alle boligrom i bygningen.

Av tidligere tegninger synes det å være greit å ordne innvendig atkomst mellom boligrom i sokkeletasje og boligrom i 1. etasje.

I henhold til delegasjonsinstruks fattes følgende

V E D T A K:

Det vises til søknad mottatt 03.03.94.

Endring som søkt om godkjennes.
Det bør ordnes med innvendig atkomst mellom tidligere sokkelleilighet og hovedleilighet.

Dette vedtak kan påklages i henhold til plan– og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven.

Sverre Furø
overingeniør

Utskrift: Olav Børve

Kontoradresse: Hans Egedesgt. 14
Postadresse: Postboks 10
Telefon: 77 01 60 00
Postgiro 0814 5974209
Bankgiro: 4730.05.52060

Utskriftsdato: 18.02.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aspeliveien 32, 9415 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB4
	Delareal 1 215 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	1 217 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510_15

Delareal	1 217 m^2
KPHensynsonenavn	320-1
KPFare	Flomfare

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

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

Saksfremlegg

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

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

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

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

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

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

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

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

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

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

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

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

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

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

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

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

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

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

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

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

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

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

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

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

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

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

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

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

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

Naturmangfold:

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

Kulturminner/kulturmiljø:

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

Vurdering:

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

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

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

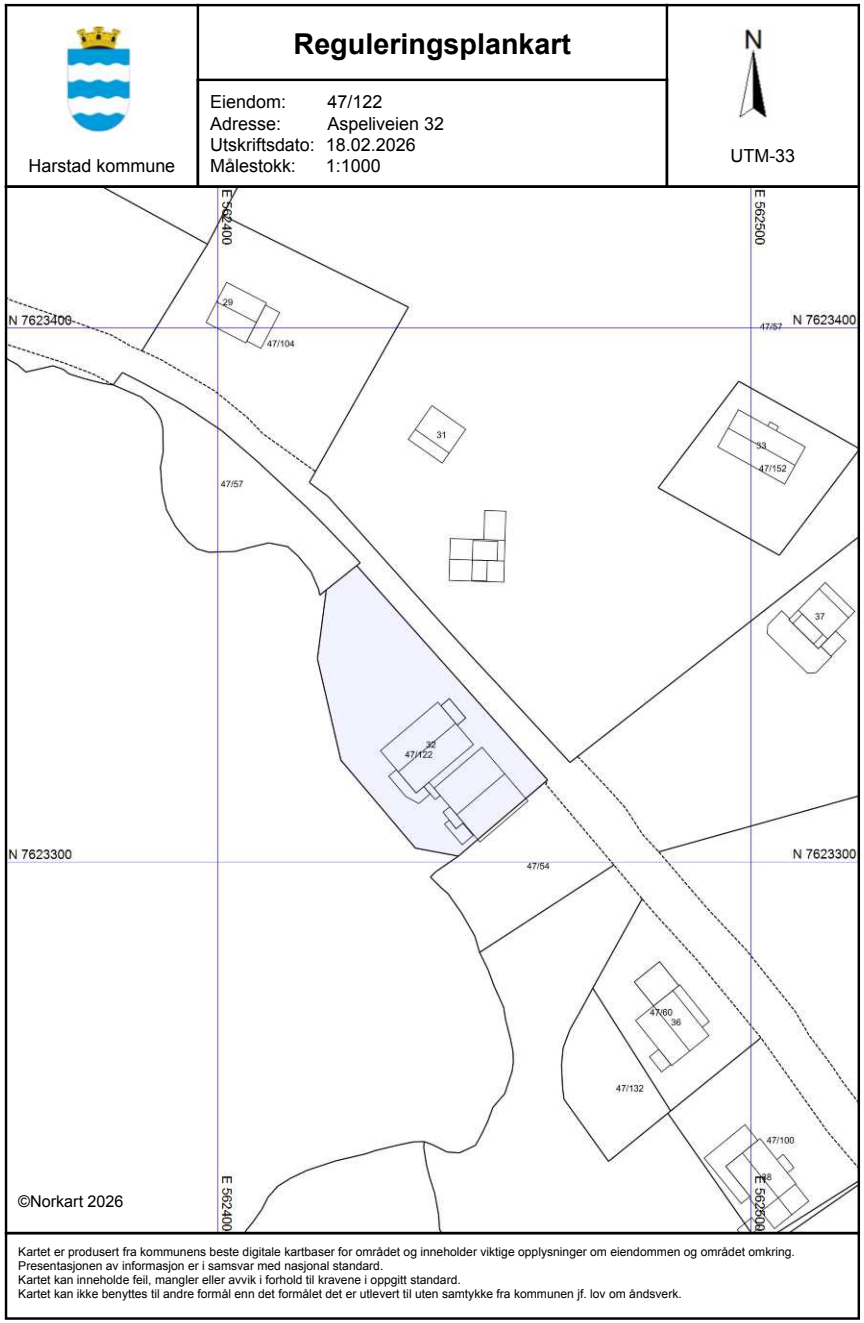
"*I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende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

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

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

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

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



Tegnforklaring

Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/122
Adresse: Aspeliveien 32
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000

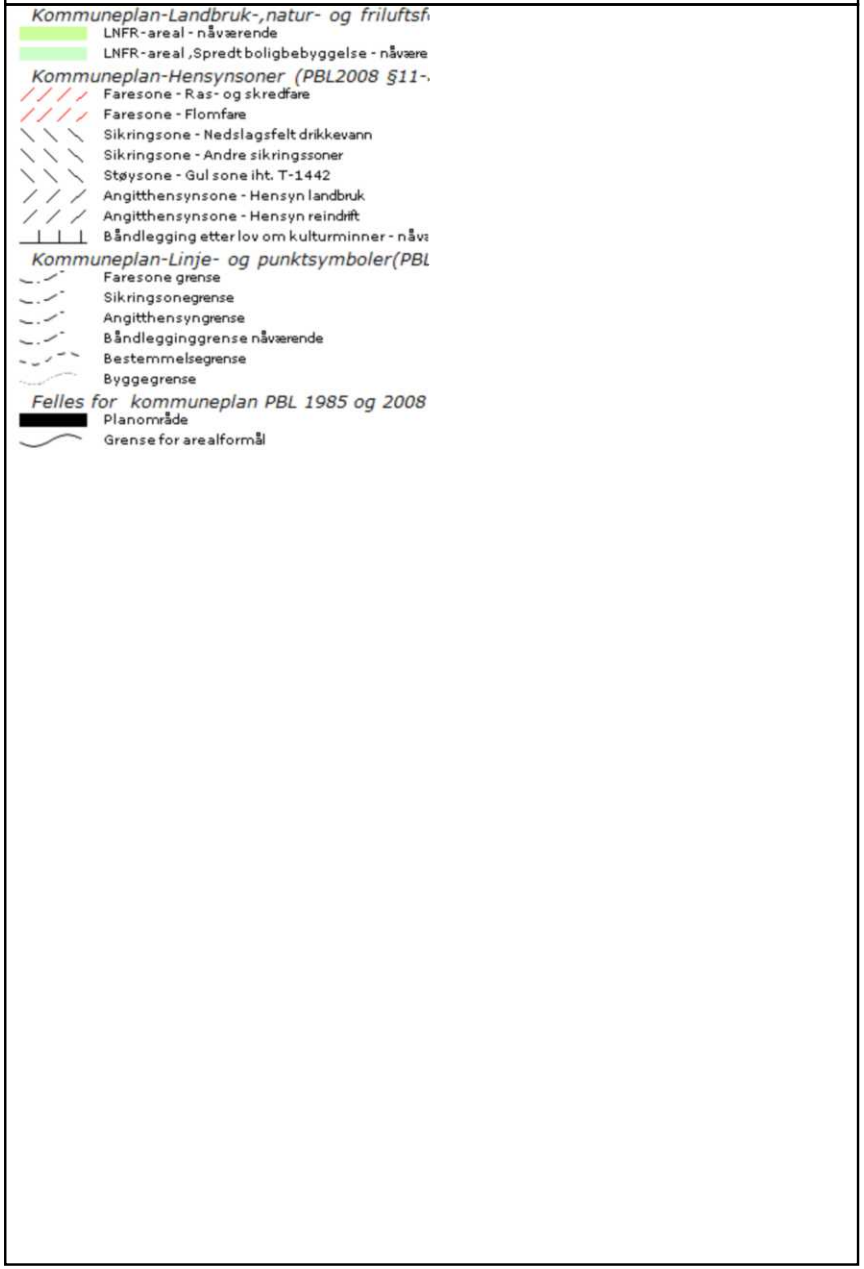
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 122	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Aspeliveien 32, gatenr 1584 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	201	Kilbotn
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bjørnstad	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.08.1966	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 217,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.02.2026 09:02 – Sist oppdatert 18.02.2026 09:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/47/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/47/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/47/122	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Sammenslåing	Forretning:	13.04.1983	Avgiver	1901/47/263	-483,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/47/122	483,8
Skylddeling	Forretning:	22.08.1966	Avgiver	5503/47/57	-733,9
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/47/122	733,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aspeliveien 32	Bolig	188,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12666403			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0				
H01	1		98,0		98,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190421422			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,0	48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DAGBOKFØRT
26 APR 82 2409
SØRENSKRIVEREN I
TRONDENES

ERKLÆRING

Med dette gir jeg min nabo Olav Børve, gr.nr. 47, br.nr. 122 tillatelse til å føre opp sin garasje helt inntil min grense med gr. nr. 47, br. nr. 54.

De samme rettigheter har jeg fått fra Olav Børve hvis det skulle bli aktuelt ved en senere anledning å sette opp garasje for meg.

Olav Børve
Olav Børve

Karlaug Mathisen
Karlaug Mathisen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/2409/79
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 09:44

ambita

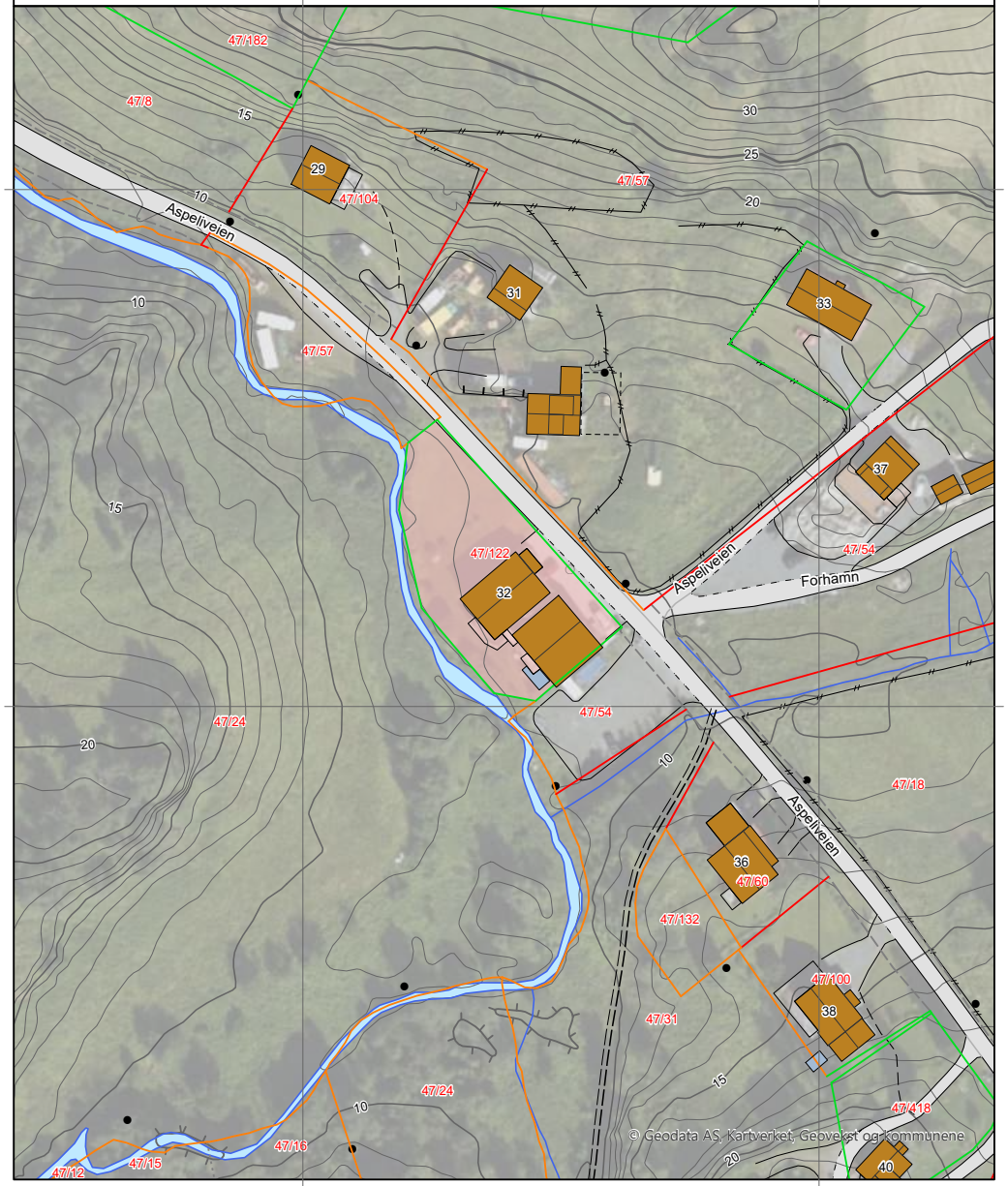
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/47/122/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

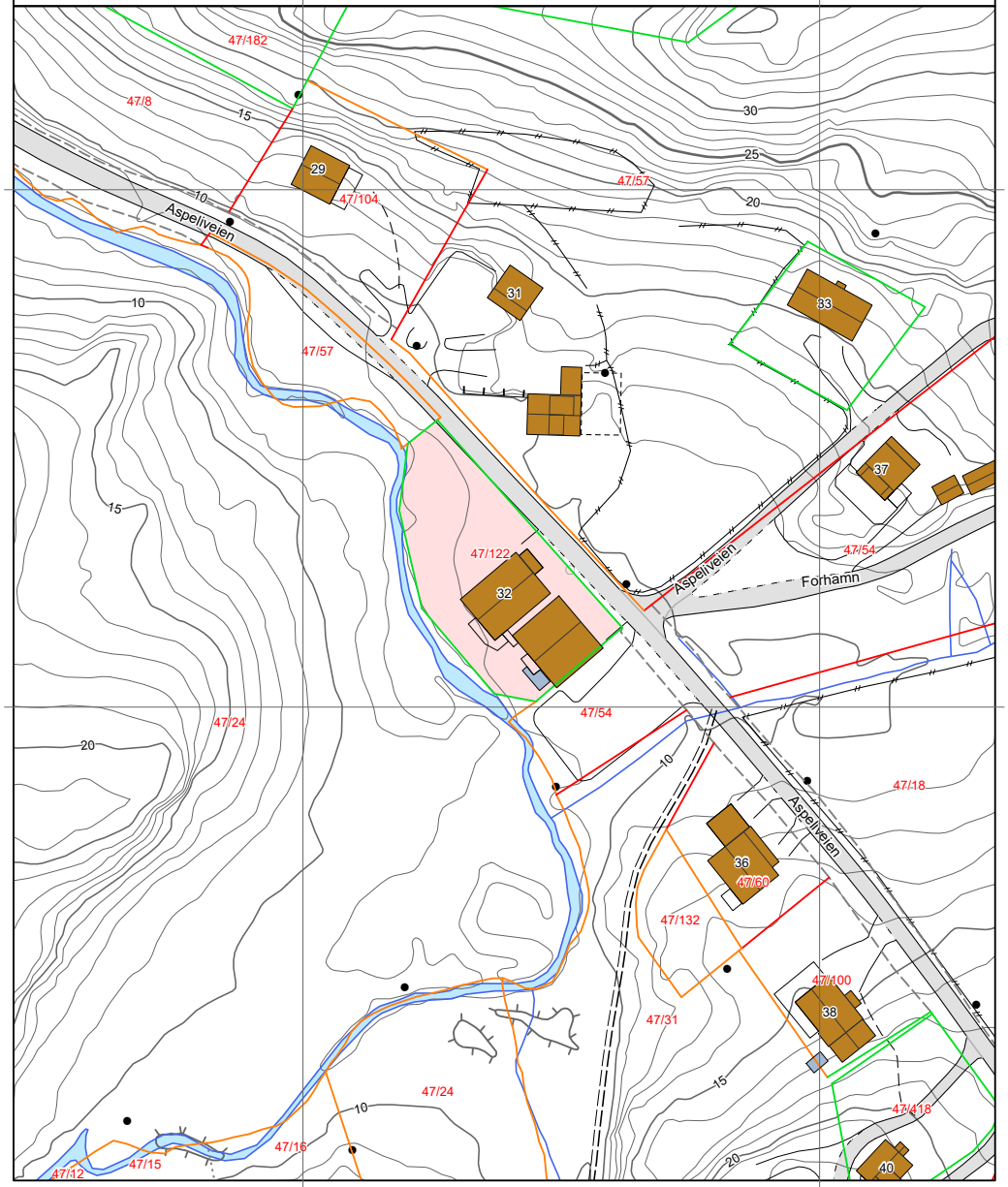
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/47/122/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

ASPELIVEIEN 32

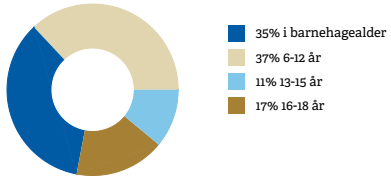
OFFENTLIG TRANSPORT

Skallen Linje 12, 210, 215, 220, 250	**8 min** 0.7 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**29 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 410 elever, 31 klasser	**4 min** 2.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**15 min** 10.5 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**18 min** 12.2 km

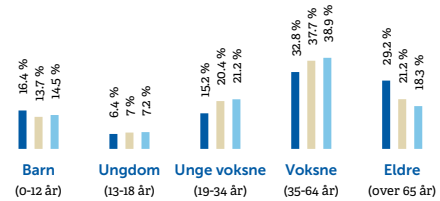
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kilbotn	328	156
Kommune: Harstad	24 804	13 205
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvåsen Idrett- og frilufts bhg. (0-5 ... 50 barn	**4 min** 2.3 km
Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**7 min** 5.2 km
Sørhusan barnehager Avd Fauskevåg (... 16 barn	**7 min** 6.4 km

DAGLIGVARE

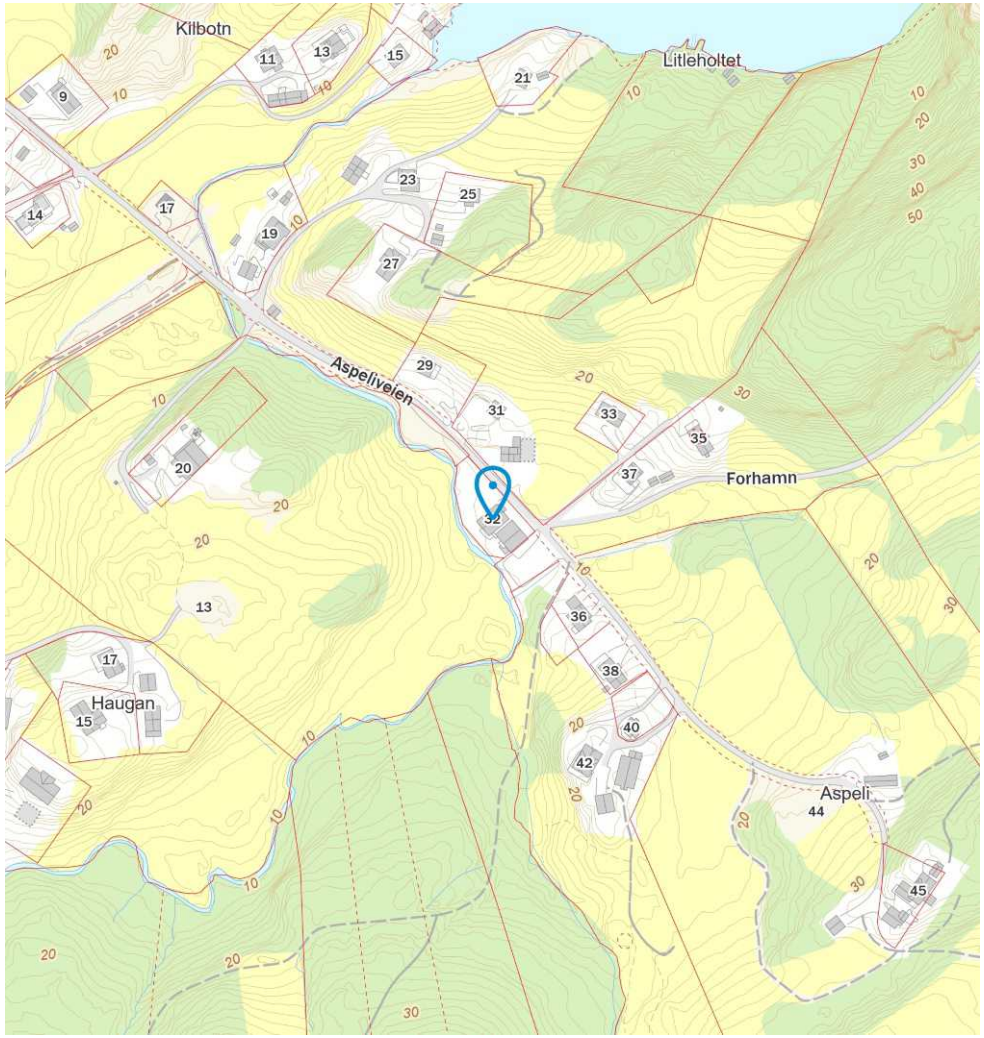
Rema 1000 Kilamyra PostNord	**5 min** 3.9 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**7 min** 5.2 km

SPORT

Kilbotn idrettsanlegg Ballspill, fotball	**4 min** 2.3 km
Kila skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 2.8 km
Feel24 Medkila	**9 min**
InterPadel Harstad	**14 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 3260018 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Aspeliveien 32, 9415 Harstad.
Gnr. 47, Bnr. 122, 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: 3260018
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no