

Velkommen til

Bergveien 12, 9408 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergveien 12
9408 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	173 / 151 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bergveien 12, 9408 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 387, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 271 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 103 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 104 840,- 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 29 992,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 151 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 173 m²
TBA: 89 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
I garasje med el bil lader, og biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 443 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført over tomtegrensen til naboeiendommen Bergveien 10A på gnr. 57 bnr. 512. Det foreligger ingen tinglyst avtale eller erklæring knyttet til forholdet. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser for forholdet.

Det gjøres videre oppmerksom på at tilbygg på eneboligen er oppført nært tomtegrensen til naboeiendommen Bergveien 14 på gnr. 57 bnr. 365. Det foreligger en tinglyst naboerklæring for dette, datert 06.05.1974 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomta er opparbeidet med støttemurer og asfaltert innkjørsel. Støttemur på bakside med terrasse. Flere terrasser, plen og busker. Tomta er avgrenset med støttemurer på fremside ved innkjøring, støttemur på bakside og støttemur ved siden av hovedinngang, på deler av bakside og støttemur fra garasje mot offentlig vei. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Byggegrunn:
Byggegrunn består av fjell iflg. eier.

Fuktsikring og drenering:
Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er med lettklinkerblokker, kombinert med grunnmur betong, som er murpusset og malt.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur rundt innkjørsel er fra årstall 2017. Forstøtningsmur på bakside og ved siden av boligens hovedinngang er fra årstall 2006. Opplysninger gitt av eier.

Terrengforhold:
Tomten ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsrør er i betong, der det årstall 2000 ble utført rehabilitering med innvendig med rehabrør i plast til felles anboring mellom naboeiendommene. Vannledning med elvestadrør i plast fra ca. årstall 1980.

Byggeår
1959 Påbygget i 1974 og ca 2007 ifølge kommunen. Usikkert byggeår på garasje, men renovert og utbygget ca år 2004.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Kjeller/U. etasje
BRA-i 46 m²: Gang, toalettrom, soverom, 2 boder, bad/vaskerom og trapperom.

1. etasje
BRA-i 56 m²: Vindfang, entré m/trapp, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Loftetasje
BRA-i 49 m²: Gang m/trapp og 4 soverom.

I tillegg garasje med BRA-e 22 m².

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

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

Dagens bruk er kontrollert mot nyeste tegninger mottatt fra kommunen som er utarbeidet i forbindelse med tilbygg i 2007. Det gjøres oppmerksom på at tegningene ikke er stemplet godkjent av kommunen. Ifølge tegninger var det samtidig planlagt tilbygg ved kjøkken og stue i hovedetasjen. Dette tilbygget har ikke blitt utført.

Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger.
I underetasje gjelder dette:
- Toalettrom er ikke inntegnet i plantegning.

I hoveddel gjelder dette:
- Bad er på sitt opprinnelige sted, fra tilbygg i 1974. Hall er ikke utvidet som planlagt.
- Kjøkken er på sitt opprinnelige sted, da tilbygg ikke ble utført som planlagt.
- Stue har ikke karnapp slik som planlagt.

I loftsetasje gjelder dette:
- Veranda er utvidet utover hva som var planlagt.

Ifølge kommunen mangler godkjente tegninger for garasje i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av garasjen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Endring av tilleggsdel til hoveddel (etablering av soverom i underetasje, der det tidligere var bod) er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Endring av fasade, som utvidelse av veranda er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og med bra standard hensyntatt byggeår. Boligen er gjennom årene tilbygget og modernisert.

Kjøkken:
Klikkvinyl på gulv fra år 2021. Malt vinyltapet på vegger og i tak. Innredning med profilerte fronter. Steinplater i sort granitt og planlimt benkebeslag i metall fra år 2015. Integrerte hvitevarer og plater med flismønster på vegg mellom skap fra år 2015. Ventilator med rørkanal til yttervegg fra år 2015.

Bad/vaskerom hovedetasje:
Vegger er kledd med våtromstapet, som er malt år 2013. Himlingsplater i tak. Vinyl og varmekabler i gulv. Plastsluk under kabinett av eldre årstall. Tettesjikt er vinylbelegg. Innredning med servant, speil og veggskap fra år 1997, toalett fra år 2015, dusjkabinett er fra år 2023 og røropplegg for vaskemaskin fra år 1997. Elektrisk baderomsvifte i yttervegg fra år 2012.

Bad/vaskerom kjeller:
Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Vinylbelegg og varmekabler i gulv. Sluk og avløpsrør i plast fra år 2021. Innredning med servant, speilskap, veggskap badekar med massasjedyser, rør i rørskap, stoppekraner og røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Toalettrom kjeller:
Toalettrom i kjelleretasje er med gulv i betong som er kledd med vinyl. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med servant, toalett og åpent rørsystem. Ventil med naturlig avtrekk i yttervegg. Plater på vegger er malt årstall 2010. Vinyl på gulv fra år 2010. Toalett, innredning med servant og rørsystem fra år 2015.

Innvendige overflater:
Hovedetasje har klikk vinyl og laminat (vindfang) på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Malt trepanel på vegger i vindfanget. Malt trepanel i tak i vindfang. Himlingsplater i tak i resterende av hovedetasjens rom. Kjelleretasje med gulv i betong som er kledd med laminat. Malt murpusset betong, malt trepanel og fabrikkmalte plater på vegger. Tak er kledd med himlingsplater og malt trepanel. Soverom/kontor i kjelleretasje er renovert og oppgradert på overflater år 2018/19 og er med varmefolie og kledd med laminat på gulv. Fabrikkmalte plater på vegger og himlingsplater i tak. Loftetasje er kledd med parkett og klikk vinyl laminat på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte og malte plater. Himlingsplater, huntonitt plater og malte plater i tak. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Kjeller har støpt betonggulv. Trapp i tre fra hovedetasje til loftetasje som er malt og kledd med klikkvinyllaminat i trinn. Rekkverk i tre på en side som er malt. Malt trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje. Malt rekkverk i tre på en side. Profilerte dørblad med fabrikkmalte overflater og trekarmer i hovedetasje og loftetasje fra år 2003. Slette dørblad fabrikkmalte overflater og trekarmer til vaskerom og soverom/kontor i kjelleretasje fra år 2019. Enkelte dører er av eldre årstall.

Pipe og ildsted:
Murpipe fra byggeår med innvendig rehabrør i metall fra år 2016. Vedovn i hovedetasjens stue fra år 2003. Sotluke/feieluke på rehabrør i metall med inspeksjonsluke på vaskerom i kjelleretasje. Siste tilsyn utført 07.03.2024 og siste feiing utført 12.09.2025, ifølge kommunen.

Rom Under Terreng:
Deler av rom i kjelleretasje, har murvegger der disse er utforet og platekledd på innsiden.

Vannledninger:
Rør i rør system på bad/vaskerom i kjelleretasje med rørskap på vegg i kjelleretasjens bad/vaskerom. Øvrige vannrør er kobber med ukjent alder. Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom. Det er også stoppekraner innvendig i rørskapet på vegg i bad/vaskerom i kjeller.etg. Utvendig hovedstoppekran er under en luke i tre i gulv innvendig i garasje.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. I.h.t eier er avløpsrør på bad/vaskerom i kjelleretasje skiftet i 2021.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Andre VVS- installasjoner:
Det er montert utekran på yttervegg for hageslange i 2021.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er montert i bod under trapp i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap. Årstall 2024 er alle sikringer skiftet til jordfeilautomater og det er montert trefaset måler i skap. El-bil lader er montert på garasje årstall 2023 og 32A kurs og kabel fra garasjen er montert av El-maks AS årstall 2024. Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse. Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr. Det er påvist noen utette kabelgjennomføringer i sikringskap, dette bør utbedres p.g.a risiko for brannspredning fra skapet. Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL-takstmann.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.Nedløp på fremsiden fra verandaen og nedløp på baksiden fra taket er ikke tilkoblet rør i bakken, noe som medfører utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er i taktroen påvist fuktskjolder/misfarving enkelte steder. Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved måling med piggelektroder.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu fra byggeår fremstår slitt i karmene og har treghet i åpne/lukkemekanismer. På noen av de

nyere vinduene ligger beslag for tett opp mot vinduskarmen. Det ble registrert enkelte utvendige sprosser på vinduene som er løse.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det mangler beslag under terskel på enkelte av dørene. Dør i kjelleretasje tar noe mot terskel eller karm, og er ikke ferdig utforet og belistet på innsiden.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter. Det er stedvis skjevheter i gulv og delvis i rekkverk. Det mangler vegg/takbeslag i overgang mellom takplater av plast og vegg på takoverbygd veranda ved bakside.
- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt et nivåavvik på 2.3 cm gjennom hele stuen i hovedetasje. I gang i loftsetasje er det målt et nivåavvik på 2 cm. Enkelte lokale svanker/skjevheter som i overgang mellom stue/kjøkken.
- Rom Under Terreng: Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i toalettrom i kjeller. Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget. Måling med piggelektroder viste forhøyet fuktnivå i utforing/svill inne i veggen (21 vektprosent). Det ble ikke registrert synlig skade i veggen. Noe salutslag/avflassing ble registrert i overgang gulv/vegg i bod i kjelleren.
- Bad/vaskerom hovedetasje: Det er ikke tett overgang mellom vegg og gulv. Underkanten av platene på veggene er ikke heller ikke fuktbeskyttet. Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 1.5 cm mellom dørterskel og kabinett. Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser med hensyn til bruksvann i dusjsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det var noe vanskelig å løfte opp hele slukristen p.g.a et avløp i sluket. Begrenset kontroll. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Innredning har noe riss i emalje servant. Nedre del av én side på veggskapet har fuktsvelling. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.
- Bad/vaskerom kjeller: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Eier opplyser at en av ventilene på soverom i loftsetasje er kledd igjen med vinyltapet.
- Kjøkken hovedetasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Platetopp har en liten sprekk og en mindre skade i glass. Kjøkkenet har vannstopper men denne er ikke tilkoblet strøm.
- Toalettrom kjeller: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufterøret er avsluttet på loft. Hovedregelen i forskrift er at lufting av avløp skal føres over tak.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel til stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling.

TG3 - Utvendig:
- Terrasse ved bakken: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er store skjevheter i gulv som sannsynlig skyldes sviktende grunnforhold eller tele i bakken.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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: Faglært og ufaglært arbeid med bad/våtrom, herunder:
- år 2021 (faglært): Maling og Miljø AS totalrenoverte bad/vaskerom i kjelleretasje. Lektet ut innvendige vegger og monterte baderomsplater. Avrettet og monterte vinyl på gulv. Isolerte tak og monterte himlingsplater. Hit Elektro AS monterte varmekabler i gulv og nytt elektrisk anlegg på bad/vaskerom i kjelleretasje. KanRør AS skiftet avløpsrør og sluk til plast. Rør i rørsystem med rørskap på vegg på bad/vaskerom i kjelleretasje.
- år 1998 (faglært): Comfort Harstad AS har etablert rørsystem med røropplegg for vaskemaskin på bad vaskerom i hovedetasje. Montert innredning med servant. Vinyl på gulv ble montert av Malermester Koteng AS år 1998.
- år 2012 (faglært): Malermester Koteng AS monterte nytt vinylbelegg på gulv på bad/vaskerom i hovedetasje.
- år 1998 (ufaglært): Våtromstapet på vegger på bad/vaskerom i hovedetasje utført som egeninnsats.
- år 2012 (ufaglært): Våtromstapet på vegger er malt, montert veggskap og toalett. Utført som egeninnsats.
- år 2023 (ufaglært): Montert dusjkabinett. Uført som egeninnsats.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Vinyl på gulv år 2012. Sluk i plast er fra slutten av 70-tallet.

Pkt. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Selger opplyser om mindre vanninnsig i et hjørne på gulv i garasje. Takrenne på fremsiden av boligen er med utettheter og har ikke vært rengjort siden den ble montert år 2003/04.

Pkt. 5: Faglært arbeid med fasade, herunder:
- år 2000 (faglært): Vågsfjordbygg AS skiftet vindu på to soverom i loftetasje, et vindu i trapperom, et vindu på bad/vaskerom og inngangsdør i hovedetasje av faglært/meg. Isolasjon, asfaltplater, vindsperre, utvendige trekledninger på yttervegg er skiftet i røst mot nord av Vågsfjordbygg AS.
- 2003 (faglært): Decra taksteinsplater, pipehatt i metall, beslag og takrennesystem i metall er montert av Vågsfjordbygg AS.
- 2007 (faglært): Tre yttervegger er etterisolert med 50mm isolasjon, asfaltplater, vindsperre og trekledninger av Vågsfjordbygg AS. Vindu på kjøkken, i stue og på to soverom i loftetasje er skiftet av faglært/selger. Balkongdører er skiftet av faglært/selger.

Pkt. 7: Selger opplyser at eksisterende garasje som sto på tomta er renovert og utvidet. Ikke søkt om utvidelse. Et hjørne på tidligere gammel garasje som var på tomta er plassert over nabogrensen. Arbeid utført av Vågsfjordbygg AS i 2004.

Pkt. 8: Selger opplyser at takoverbygd terrasse på bakside og veranda i røstvegg mot nord er med noen skjevheter. Betongheller fremfor hovedinngang og platting på hjørne/bakside er med noen skjevheter (telespreng).

Pkt. 11: Faglært arbeid med drenering. Koblet et nedløpsrør fra hovedtak til et drensrør i bakken og ut mot vei. Arbeid utført av Br Kili AS i 2017. Dreneringsarbeidet gjelder deler av boligen; På fremsiden av boligen bak støttemurer i innkjørsel som Br Killi AS satt opp. På bakside mot grunnmur, på røstsider mot grunnmur og på fremside mot grunnmur er drenering fra byggeår.

Pkt. 14: Selger opplyser at avløpsrør gikk tett år 1999. Rehabrør eller heltrekkende rør i plast på ca. 15m er montert innvendig i eksisterende betongrør år 2000 fra boligen til felles påkobling med naboeiendommer. Ufaglært arbeid.

Pkt. 15: Elvestadrør med stoppekrane i garasje. Årstall for når dette ble uført og hvem som utførte dette er ukjent, da dette er gjort av tidligere eier. Ufaglært arbeid fullført omtrent år 1990.

Pkt. 18: Montert Toshiba varmepumpe (gulvmodell) år 2024. Utført av Aj Klima AS.

Pkt. 20: Rehabiliterings piperør i metall innvendig i pipa år 2017 og eksisterende vedovn fra år 2004 ble montert til pipa av Bogstrand AS.

Pkt. 23: Faglært og ufaglært arbeid med det elektriske anlegget, herunder:
- (faglært): Skiftet elektrisk i kjelleretasjens bod og bad/vaskerom, utført av Hit Elektro AS i 2021. El-Max AS montert har jordfeil automater og trefaset AMS måler i sikringsskap, 32A kurs og kabel til el-bil lader på garasje i 2024.
- (ufaglært): Elektriske installasjoner på to soverom i loftetasje og soverom/kontor (tidligere bod) i kjelleretasje skiftet og utført av ufaglært (tidligere elektriker) år 2017, 2018 og 2019. Elektriske installasjoner og tre nye kurser til kjøkken er skiftet av ufaglært (tidligere elektriker) årstall 2015.

Pkt. 26: Boligen er endret og tilbygget etter byggeår, herunder:
- Hovedinngang er tilbygd med vindfang og bad/vaskerom på 70-tallet av tidligere eier.
- Takoverbygd terrasse på bakside år 2004. Støttemur ved siden av garasje mot vei er utført ved egeninnsats år 2004.
- Loftetasje er tilbygd år 2006/07. Veranda fra loftetasje ble bygd med muntlig avtale fra daværende eier av Bergveien 14 om utvide den til nabogrensen.
- Støttemurer rundt heile innkjørselen er utført av Br Killi AS år 2017. Støttemur på bakside er utført av egeninnsats år 2012.
- Utvidet veranda i røstvegg mot Nord med 1,0m år 2017.

Pkt. 27: Søknad på tilbygget og veranda i loftetasje er sendt til kommunen. En bod i kjelleretasje er bruksendret til soverom/kontor. Rommet tilfredsstiller krav til rømningsvei, dagslys og takhøyde. Tiltak er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje. Elektrisk portåpner fra år 2004 er med periodisk feil og tregheter. Ledd garasjeport i metall fra år 2004 er med noen bungler utvendig.

(Selger opplyser at portåpner er skiftet i februar 2026 og at periodisk feil og tregheter er opphørt ved skifte av portåpner).

Pkt. 39: Platetopp (induksjon) på kjøkken fra år 2015 er med en mindre sprekk i et hjørne og to mindre hakk i front.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2004. Det opplyses at dette er montert ovenpå et eldre ståltak. Taktekke over tilbygd terrasse på oversiden består av plater av plast/glassfiber. Kontroll av taket er utført fra bakkenivå og veranda i loftsetasje. Takrenner med beslag i metall. Heldekkende pipebeslag med underbeslag ned mot taktekke i metall. Stigetrinn og takstige i metall. Opprinnelig del av bygningen har tresperrer fra byggeår. Undertak består av taktro av tre og takplater i metall over dette (tidligere utvendige takplater). Takkonstruksjon på tilbygg er innebygget uten inspeksjonsmulighet.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår 2006/2007. Liggende kledning utvendig. Del av yttervegg ved tak på takoverbygd terrasse på baksiden er med trekledninger fra byggeår som er malt.

Vinduer:
Vindu i boligen er med ulike årstall. De fleste vindu er utskiftet ved årstall 1999, 2006 og 2017. Disse er med 2- lags energiglass. Det er to vinduer fra byggeår med koblet glass, 1 stk i kjellerbod og 1 stk i trapperom til kjeller).

Dører:
Isolert hovedinngangsdør med 2-lags glass og malte trekarmer fra år 2003. Balkongdør i hovedetasje og i loftetasje med 2-lags energiglass og malte trekarmer fra år 2006. Isolert inngangsdør i kjelleretasje med trekarmer fra år 2000.

Balkonger/terrasser:
Takoverbygd veranda på bakside og veranda i røstvegg mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassebord hhv år 2019 og år 2017. Rekkverk i tre som er malt og rekkverk i impregnerte materialer. Det er også veranda ved hovedinngang med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer og rekkverk med profilerte bord i tre, som er malt. Veranda i loftetasje fra 2007 er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med beslag i metall mellom bjelker og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i impregnerte materialer med rekkverksbord i tre som er malt. På baksiden av boligen er det en mindre terrasse med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2010. Del av terrasse består også av betongheller. Utvendig trapp mot sør er med vanger i impregnerte materialer og trinn strekkmetall. Rekkverk i impregnerte materialer på en side. Foran hovedinngang er det trapp i betong, samt rekkverk på en side i impregnerte materialer med profilerte rekkverksbord i tre som er malt. Trapp fra veranda mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer og trinn i Møre Royal. Rekkverk på en side som er bygd med impregnerte materialer. Trapp til takoverbygd terrasse på bakside er i impregnerte materialer.

Garasje:
Garasje er med grunnmur med lettblokker og forskalt betong. Lettblokker er upusset på overflater. Gulv er i betong. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Fabrikk produserte takstoler i tre, med undertak med armert plast og Decra takstensplater i metall. Takrennesystem og beslag i metall. Isolert garasjeport med elektrisk port åpner. Garasjen er med noen elektriske installasjoner og el-bil lader fra år 2023. Eier opplyser om vanninntregning på gulv i garasjens hjørne ved

snøsmelting og kraftig regnvær. Garasjeport er med noen tregheter og bungler utvendig. Det er montert ny garasjeport etter befaringen. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

(Selger opplyser at portåpner er skiftet i februar 2026 og at periodisk feil og tregheter er opphørt ved skifte av portåpner).

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Bergveien på Sørsiden av Harstad sentrum med innkjørsel fra en ende vei (bom). Fra eiendommen er det flott utsikt og området er med gode solforhold. Det er gangavstand til Seljestad barne og ungdoms skole, dagligvare og til buss stopp. Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 2,50km, Extra dagligvare i Seljestadveien ca. 900m, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 950m, Heggen videregående skole ca. 1,80km, Stangnes Ra Videregående skole ca. 2,70km, UNN av Harstad ca. 2,50km, Amfi Kanebogen ca. 2,10km, flere barnehager innenfor 3,0km og offentlig transport ca. 200m.

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:
Boligen har ferdigattest datert 17.03.1959. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er senere tilbygget i flere omganger ifølge selger. I 1974 ble boligen tilbygget med vindfang og bad/vaskerom. Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1974, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. 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.

Boligens loftsetasje er senere tilbygget i 2007 ifølge selger. Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 2007, men ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. 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.

Takoverbygd terrasse på boligens bakside er ikke omsøkt og godkjent i kommunen. Utvidet veranda i røstvegg mot ord med ca 1

meter i år 2017. I denne forbindelse ble det muntlig avtalt med nabo i Bergveien 14, men det foreligger ikke skriftlig søknad. Tiltaket er ikke omsøkt.

Garasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon for opprinnelig garasje, verken byggetillatelse, godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Garasjen er oppført i ukjent byggeår. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Garasjen er senere tilbygget rundt 2004 ifølge selger, men det foreligger ingen dokumentasjon for utførte tiltak. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. 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.

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

Internett- og tv-leverandør
Boligen har fibertilknytning, og er tilknyttet TV og internett fra Telenor ifølge selger.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i eldre reguleringsplan for Harstadbotn - Baradina med plan-ID 235, datert 08.10.1981 og plan-ID 144, datert 16.09.1974. Eiendommen er videre avsatt til bebyggelse og anlegg (områdenavn BA6) i kommuneplanens arealdel 2020-2030 med plan-ID 605, datert 03.09.2020.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 726 513,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 906 052,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Bjørnar Pedersen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3458
Dato: 22.12.1956
Bestemmelse om gjerde

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 4223
Dato: 24.11.1964
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3458
Dato: 22.12.1956
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2111
Dato: 06.05.1974
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
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
Fastprovisjon kr 25 000 (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.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 05-02-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.01.2026
Energiattest, datert 05.02.2026
Bygningstegninger opprinnelig bolig, udatert
Bygningstegninger tilbygg bolig, datert 19.04.1974 og 10.10.2007
Ferdigattest enebolig, datert 17.03.1959
Matrikkelrapport, datert 20.01.2026

Grunnkart, datert 20.01.2026
Kommuneplankart, datert 20.01.2026
Reguleringsplankart, datert 20.01.2026
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 22.12.1956, 24.11.1964 og 06.05.1974
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

























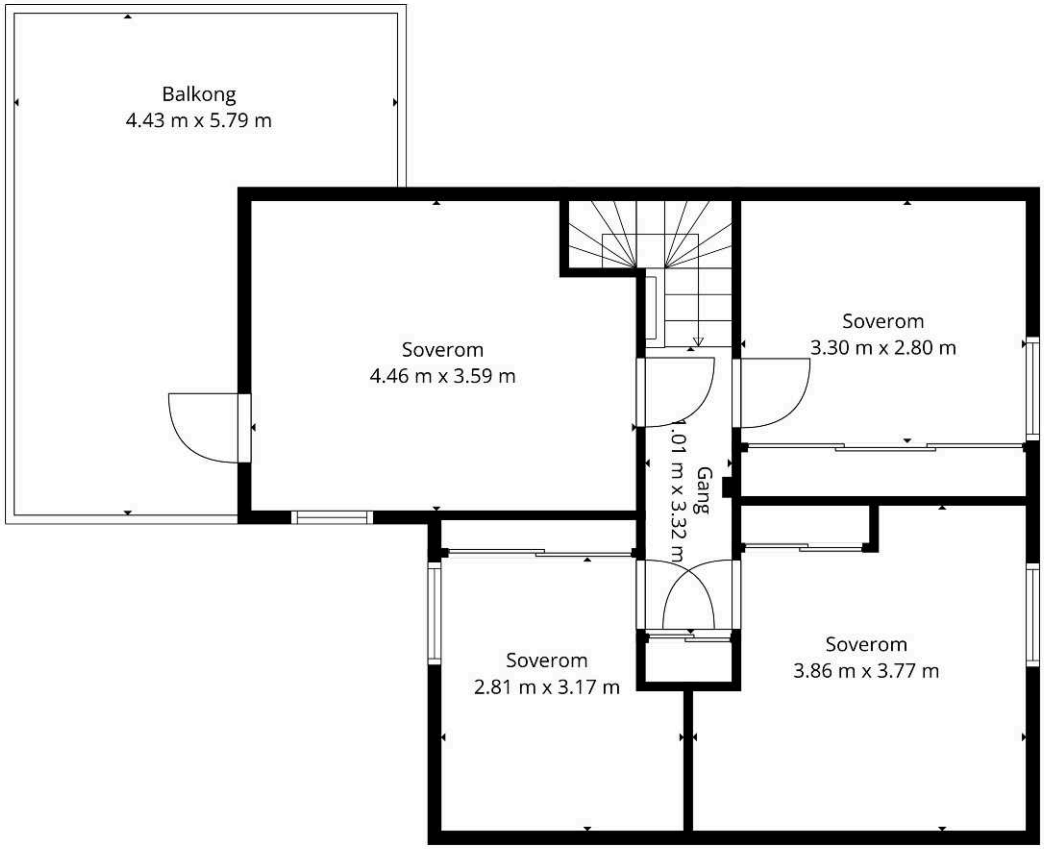








Plantegning

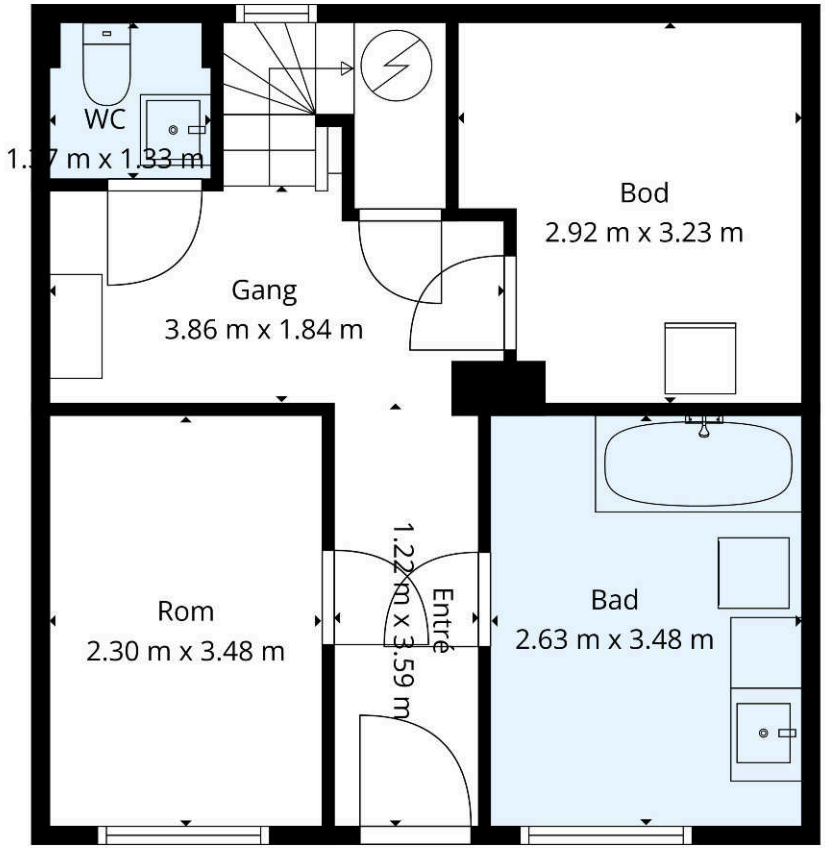


BRA: 141 m2
1. etasje: 35 m2, 2. etasje: 56 m2, 3. etasje: 50 m2
S-ROM: BOD: 9 m2, OVERBYGD TERRASSE: 28 m2, TERRASSE: 14 m2,
UTEPLASS: 42 m2, BALKONG: 19 m2, LAV TAKHØYDE: 7 m2,
VEGGER: 14 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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.

Plantegning

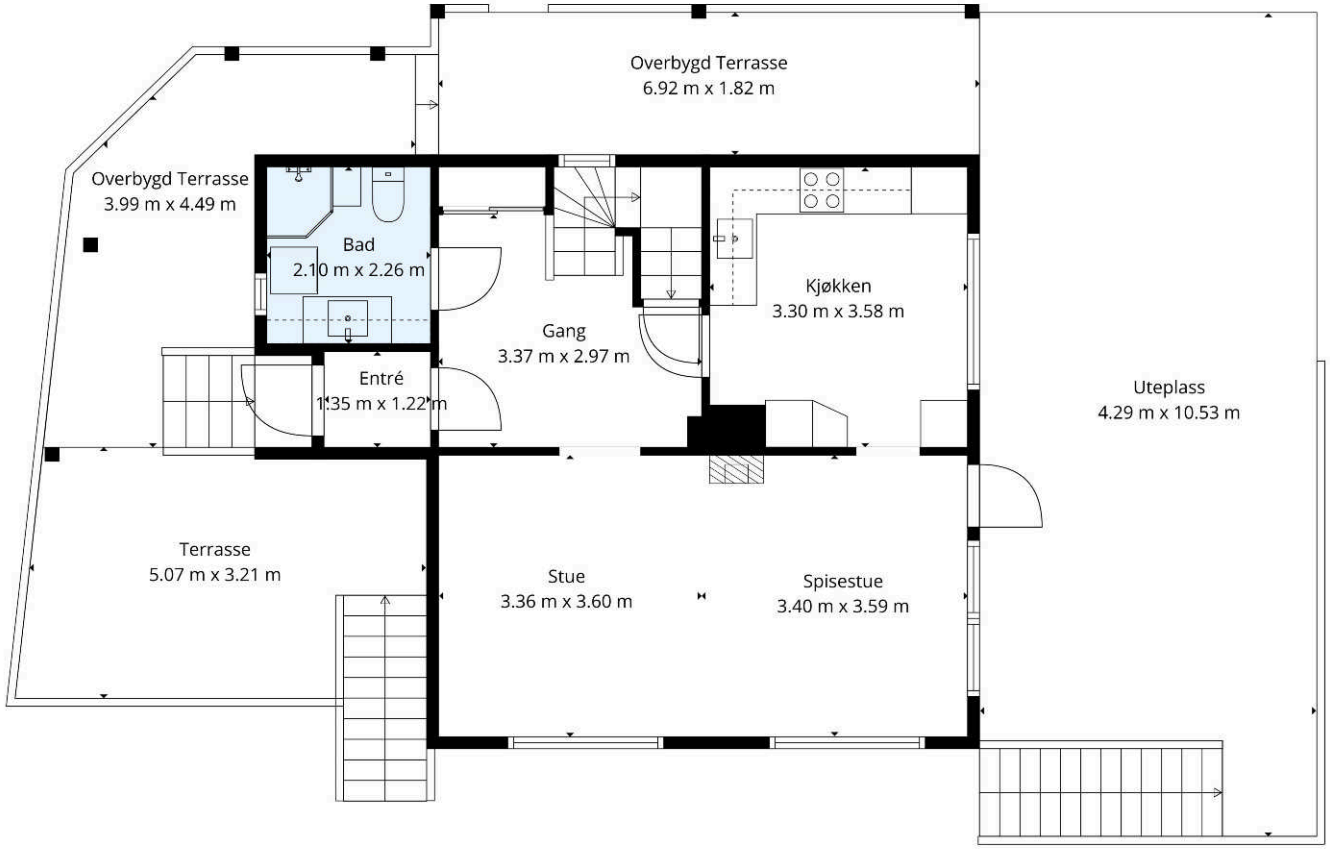


BRA: 141 m2
1. etasje: 35 m2, 2. etasje: 56 m2, 3. etasje: 50 m2
S-ROM: BOD: 9 m2, OVERBYGD TERRASSE: 28 m2, TERRASSE: 14 m2,
UTEPLASS: 42 m2, BALKONG: 19 m2, LAV TAKHØYDE: 7 m2,
VEGGER: 14 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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.

Plantegning



BRA: 141 m2
1. etasje: 35 m2, 2. etasje: 56 m2, 3. etasje: 50 m2
S-ROM: BOD: 9 m2, OVERBYGD TERRASSE: 28 m2, TERRASSE: 14 m2,
UTEPLASS: 42 m2, BALKONG: 19 m2, LAV TAKHØYDE: 7 m2,
VEGGER: 14 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 387

Markedsverdi

4 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1546 **Referansenummer:** XG4870

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

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

Jakobsen Takst & Bygg

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

Sertifikater:

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



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

robert@jtob.no
928 42 296

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig del av bygningen har tresperrer fra byggeår.
Undertak består av taktro av tre og takplater i metall over dette (tidligere utvendige takplater).
Takkonstruksjon på tilbygg er innebygget uten inspeksjonsmulighet.
I.h.t eier består konstruksjonen av takstoler av tre og lett undertak.

Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2004.
Det opplyses at dette er montert ovenpå et eldre ståltak.
Taktekke over tilbygd terrasse på oversiden består av plater av plast/glassfiber.

Takrenner med beslag i metall.
Heldekkende pipebeslag med underbeslag ned mot taktekke i metall.
Stigetrinn og takstige i metall.
Takrenner og beslag er opplyst montert samtidig med taktekket i 2004.

Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår 2006/2007.
Liggende kledning utvendig.
Del av yttervegg ved tak på takoverbygd terrasse på baksiden er med trekledninger fra byggeår som er malt.

Vindu i boligen er med ulike årstall.
De fleste vindu er utskiftet ved årstall 1999, 2006 og 2017.
Disse er med 2- lags energiglass.
I kjeller er det enkelte vindu fra byggeår med koblet glass.

Isolert hovedinngangsdør med 2-lags glass og malte trekarmer fra år 2003.
Balkongdør i hovedetasje og i loftetasje med 2-lags energiglass og malte trekarmer fra år 2006.
Isolert inngangsdør i kjelleretasje med trekarmer fra år 2000.

Takoverbygd veranda på bakside og veranda i røstvegg mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassebord hhv år 2019 og år 2017.
Rekkverk i tre som er malt og rekkverk i impregnerte materialer.

Det er også veranda ved hovedinngang med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer og rekkverk med profilerte bord i tre, som er malt. Årstall, ukjent.
På baksiden av boligen er det en mindre terrasse med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2010.
Del av terrasse består også av betongheller.

Veranda i loftetasje fra 2007 er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med beslag i metall mellom bjelker og terrassebord i impregnerte materialer.
Rekkverk i impregnerte materialer med rekkverksbord i tre som er malt.

Utvendig trapp mot sør er med vanger i impregnerte materialer og trinn strekkmetall. Rekkverk i impregnerte materialer på en side.

Foran hovedinngang er det trapp i betong, samt rekkverk på en side i impregnerte materialer med profilerte rekkverksbord i tre som er malt.
Trapp fra veranda mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer og trinn i Møre Royal.
Rekkverk på en side som er bygd med impregnerte materialer. Trapp til takoverbygd terrasse på bakside er i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje har klikk vinyl og laminat(vindfang) på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Malt trepanel på vegger i vindfanget.
Malt trepanel i tak i vindfang.
Himlingsplater i tak i resterende av hovedetasjens rom.
Klikk vinyl på gulv i hovedetasje er fra år 2021.
Vegger og tak i stort sett alle rom er malt årstall 2021.

Kjelleretasje med gulv i betong som er kledd med laminat. Malt murpusset betong, malt trepanel og fabrikkmalte plater på vegger.
Tak er kledd med himlingsplater og malt trepanel.
Soverom/kontor i kjelleretasje er renovert og oppgradert på overflater år 2018/19 og er med varmefolie og kledd med laminat på gulv.
Fabrikkmalte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Loftetasje er kledd med parkett og klikk vinyl laminat på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte og malte plater.
Himlingsplater, huntonitt plater og malte plater i tak.
Klikk vinyl på gulv i loftetasje er fra år 2022 og år 2023/24.
Vegger og tak i flere av loftetasjens soverom er oppusset og kledd med nye vegg og takplater år 2017/2022 og år 2024.
Vegger og tak i loftetasjens gang og trapperom er malt år 2024.
Klikkvinyl i trinn i trapp er fra år 2022.
Rom innvendig i tilbygget i loftetasje er med overflater og elektrisk fra år 2006.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Kjeller har støpt betonggulv.

Murpipe fra byggeår med innvendig rehabrør i metall fra år 2016.
Vedovn i hovedetasjens stue fra år 2003.
Sotluke/feieluke på rehabrør i metall med inspeksjonsluke på vaskerom i kjelleretasje.

Trapp i tre fra hovedetasje til loftetasje som er malt og kledd med klikkvinyllaminat i trinn.
Rekkverk i tre på en side som er malt.
Malt trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje. Malt rekkverk i tre på en side.

Profilerte dørblad med fabrikkmalte overflater og trekarmer i hovedetasje og loftetasje fra år 2003.
Slette dørblad fabrikkmalte overflater og trekarmer til vaskerom og soverom/kontor i kjelleretasje fra år 2019.
Enkelte dører er av eldre årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i hovedetasje.
Våtrommet er av eldre årstall med noe senere oppussing i 2013.
Vegger er kledd med våtromstapet, som er malt år 2013.

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Himlingsplater i tak.
Vinyl og varmekabler i gulv. Vinyl på gulv er skiftet årstall 2013.
Varmekabler er fra ukjent årstall.
Innredning med servant, speil og veggskap fra år 1997, toalett fra år 2015, dusjkabinett er fra år 2023 og røropplegg for vaskemaskin fra år 1997.
Elektrisk baderomsvifte i yttervegg fra år 2012

Bad/vaskerom i kjelleretasje.
Våtrommet er renovert i 2021.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vinylbelegg på gulv er montert av Maling og Miljø AS.
Det elektriske er skiftet og varmekabler i gulv er montert av Hitt Elektro AS.
VVS- installasjon av firma Kan Rør AS.
Fallforhold på gulv er kontrollert av Rognerud Bygg.
Rommet har baderomsplater på vegger.
Himlingsplater i tak.
Vinylbelegg og varmekabler i gulv.
Sluk og avløpsrør i plast fra år 2021.
Innredning med servant, speilskap, veggskap badekar med massasje -dyser, rør i rørskap, stoppekraner og røropplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje.
Klikkvinyl på gulv fra år 2021. Malt vinyltapet på vegger og i tak.
Innredning med profilerte fronter. Steinplater i sort granitt og planlimt benkebeslag i metall fra år 2015.
Integrerte hvitevarer og plater med flismønster på vegg mellom skap fra år 2015.
Ventilator med rørkanal til yttervegg fra år 2015.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjelleretasje er med gulv i betong som er kledd med vinyl.
Malte plater på vegger og i tak.
Innredning med servant, toalett og åpent rørsystem.
Ventil med naturlig avtrekk i yttervegg.
Plater på vegger er malt årstall 2010. Vinyl på gulv fra år 2010.
Toalett, innredning med servant og rørsystem fra år 2015.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad/vaskerom i kjelleretasje med rørskap på vegg i kjelleretasjens bad/vaskerom.
Øvrige vannrør er kobber med ukjent alder.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom.
Det er også stoppekraner innvendig i rørskapet på vegg i bad/vaskerom i kjeller.etg.
Utvendig hovedstoppekran er under en luke i tre i gulv innvendig i garasje.
Det er montert utekran på yttervegg for hageslange i 2021.

Avløpsrør av plast.
I.h.t eier er avløpsrør på bad/vaskerom i kjelleretasje skiftet i 2021.

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Toshiba varmepumpe(gulvmodell) fra 2024.

Varmvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er montert i bod under trapp i kjelleretasje.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap.
Årstall 2024 er alle sikringer skiftet til jordfeilautomater og det er montert trefaset måler i skap.
El-bil lader er montert på garasje årstall 2023 og 32A kurs og kabel fra garasjen er montert av El-maks AS årstall 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av fjell iflg. eier.

Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Grunnmur er med lettklinkerblokker, kombinert med grunnmur betong, som er murpusset og malt.

Forstøtningsmur rundt innkjørsel er fra årstall 2017.
Forstøtningsmur på bakside og ved siden av boligens hovedinngang er fra årstall 2006.

Tomten ligger i skrånende terreng.

Avløpsrør er i betong, der det årstall 2000 ble utført rehabilitering med innvendig med rehabrør i plast til felles anboring mellom naboeiendommene.
Vannledning med elvestadrør i plast fra ca. årstall 1980.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	4 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Bygningen ble påbygd i loftsetasje i 2007. Eier opplyser at det ikke er søkt ferdigattest til Kommunen, i.f.b med tiltaket.
I følge tegninger var det samtidig planlagt tilbygg ved kjøkken og stue i hovedetasjen. Dette har ikke blitt utført.
Takoverbygd terrasse på bakside er ikke byggesøkt.
Veranda som er bygd i loftsetasjen er noe større enn det som går frem av tegninger og ligger inntil nabogrense og delvis over. Det opplyses at dette er avtalt muntlig med tidligere eier av eiendommen i Bergveien 14.
Endringer krever søknad til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruks- eller fasade endring ikke foreligger, så er dette en mangel.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

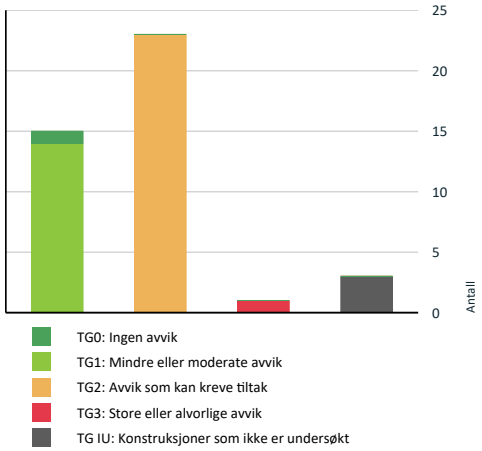
Det foreligger ikke tegninger i opplysninger som er mottatt fra Harstad Kommune.
I følge eier ble eksisterende garasje som var på eiendommen utvidet, forlenget, og oppgradert år 2004.
Endringer er ikke søkt om til kommunen. Det bemerkes at garasjen ligger delvis inne på naboeiendom Bergveien 10A, iflg. offentlig kartverk.
Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring mangler, så er dette en mangel.

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

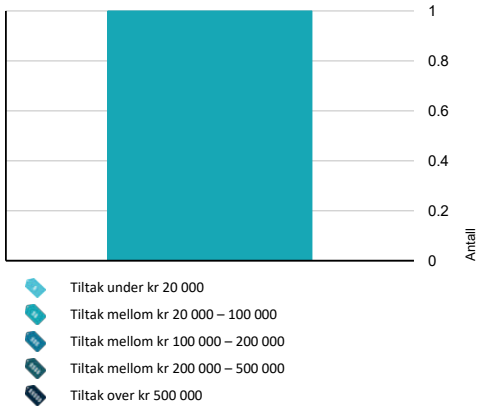
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrasse ved bakken** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Enebolig

Standard
Overflater og innredninger fremstår med bra standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

		Eiendommen er gradvis oppgradert og vedlikeholdt gjennom årenes løp. Ulike tiltak er opplyst av eier og fremgår under:
1999	Modernisering	Vindu på to soverom i loftetasje. vindu på bad i hovedetasje og vindu i trapperom til loftetasje er skiftet. Isolasjon, asfaltplater, vindsperre og trekledninger i røstvegg mot nord er skiftet.
2000	Modernisering	Montert rehabrør i plast innvendig i avløpsrør i betong utvendig fra boligen til felles sammenkobling.
2004	Modernisering	Innvendige dører i hovedetasje og loftetasje. Montert hovedinngangsdør. Takoverbygg og terrasse på boligens bakside. Renovert og utvidet garasje.
2006	Modernisering	Ministøttemur ved siden av boligens hovedinngang.
2007	Ombygging	Loftetasje er påbygd. Tre yttervegger er utlektet 50mm, etterisolert, kledd med asfaltplater, vindsperre og utvendige liggende trekledninger. Alle vindu i hovedetasje, vindu på to soverom i loftetasje og balkongdør i hovedetasje og loftetasje er er skiftet.
2010	Modernisering	Bad i hovedetasje er malt på vegger og vinyl på gulv er skiftet. Toalett på bad i hovedetasje er skiftet ca. år 2016. Dusjkabinett på bad i hovedetasje er skiftet år 2024.
2013	Modernisering	Ministøttemur på bakside ved terrasse.
2014	Modernisering	Montert skyvedørsgarderober med måltilpasset innredninger på to soverom i loftetasje.
2015	Modernisering	Kjøkkeninnredning med granitt benkeplater og integrerte hvitevarer.
2017	Modernisering	Ministøttemur i innkjørsel og parkering på tomta. Et soverom i loftetasje er renovert og oppgradert. Vindu på bad/vaskerom og på soverom(tidligere bod) i kjelleretasje er skiftet. Rehabrør i metall innvendig i pipa. Toalett i kjelleretasje er skiftet og innredning med rørsystem er montert. Veranda fra stue i hovedetasje er renovert og kledd med Møre Royal terrassedekke.
2018	Modernisering	Asfaltert i innkjørsel. Renovert to soverom i loftetasje.
2019	Modernisering	Soverom(tidligere bod) i kjelleretasje er renovert og oppgradert på gulv vegger i tak. Skiftet elektrisk anlegg og varmefolie i gulv.
2021	Modernisering	Bad/vaskerom i kjelleretasje ble totalrenovert på overflater av Maling og Miljø AS. Monterte rør i rørsystem av KAN Rør AS. Elektrisk på bad er skiftet av Hitt Elektro AS. Avløpsrør og sluk i gulv ble skiftet til plast. Monterte ny innredning og badekar med massasje funksjon og wifi tilkobling.
2021	Modernisering	Montert klikk vinyl på gulv i hovedetasje, i gang, kjøkken og trinn i trapp til loftetasje. Vegger og tak i hovedetasje er malt.
2022	Modernisering	Monterte plastfliser på gulv og malte betongvegger i kjelleretasjens bod. Elektriske installasjoner i kjelleretasjens bod ble skiftet av Hit Elektro AS:
2024	Modernisering	Et soverom i loftetasje er renovert på gulv, vegger og i tak. Tak ble etterisolert. Montert skyvedørsgarderobe på en vegg.

Tilstandsrapport

2024	Modernisering	El-Max AS ved Frank Ludviksen skiftet til jordfeilautomater og trefaset måler i sikringsskap, monterte 32A kurs og ny el-kabel fra sikringsskap til bil-ladder i garasje. AJ Klima AS montert Toshiba luft til luft varmepumpe(gulvmodell)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er stålpanner av type Decra fra 2004.
Det opplyses at dette er montert ovenpå et eldre ståltak.
Taktekke over tilbygd terrasse på oversiden består av plater av plast/glassfiber.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå og veranda i loftsetasje.
Taket var dekket med snø og det var ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg oppe på taket.
Vurdering er basert på alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Når undertak begynner å bli gammelt, øker risikoen for svekkelser.
Dette kan evt. medføre at dette ikke er tilstrekkelig tett for å motstå lekkasjevann som kan drive inn under yttertaket.
Taktekket anbefales nærmere undersøkt når dette er snøfritt.


Taket var snødekt på befaringen

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med beslag i metall.
Heldekkende pipebeslag med underbeslag ned mot taktekke i metall.
Stigetrinn og takstige i metall.
Takrenner og beslag er opplyst montert samtidig med taktekket i 2004.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

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

Nedløp på fremsiden fra verandaen og nedløp på baksiden fra taket er ikke tilkoblet rør i bakken, noe som medfører utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales også montering av snøfangere for å redusere risikoen for snøras, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har isolert bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår 2006/2007.
Liggende kledning utvendig.
Del av yttervegg ved tak på takoverbygd terrasse på baksiden er med trekledninger fra byggeår som er malt.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musebånd bør monteres for å forebygge at mus kan komme inn i konstruksjonen.
Kledningen er stedvis noe avflassende i overflaten og kan påregnes vedlikeholdt og malt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Opprinnelig del av bygningen har tresperrer fra byggeår.
Undertak består av taktro av tre og takplater i metall over dette (tidligere utvendige takplater).
Konstruksjonen ble kontrollert på loft.

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

Det er i taktroen påvist fuktskjolder/misfarving enkelte steder.
Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved måling med piggelektroder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mulig årsak er periodisk kondens i vinterhalvåret.
Eldre takkonstruksjoner kan være lettere utsatt for kondens/isdannelser e.l.
Dette kan ofte skyldes årsaker som nedsatt lufting eller utettheter i forhold til isolasjon eller dampsperre.
Loftet bør kontrolleres av og til i vinterhalvåret for vurdering av tiltak.
Det anbefales å skifte til isolert luke mot loftet.




Fuktmåling i undertak

TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på tilbygg er innebygget uten inspeksjonsmulighet.
I.h.t eier består konstruksjonen av takstoler av tre og lett undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader og følgeskader over tid.
Tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

TG 2 Vinduer

Vindu i boligen er med ulike årstall.
De fleste vindu er utskiftet ved årstall 1999, 2006 og 2017.
Disse er med 2- lags energiglass.
I kjeller er det enkelte vindu fra byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu fra byggeår fremstår slitt i karmene og har treghet i åpne/lukkemekanismer.

På noen av de nyere vinduene ligger beslag for tett opp mot vinduskarmen.
Det ble registrert enkelte utvendige sprosser på vinduene som er løse.

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

Beslag under noen av vinduene bør også justeres slik at det blir en klaring mot karmen. Når beslagene er for tett mot vinduene, er det risiko for at vann ikke transporteres godt nok vekk, noe som kan medføre fuktopptrekk i vinduskarmen.


Beslag ligger for tett mot karm.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Isolert hovedinngangsdør med 2-lags glass og malte trekarmer fra år 2003.
Balkongdør i hovedetasje og i loftetasje med 2-lags energiglass og malte trekarmer fra år 2006.
Isolert inngangsdør i kjelleretasje med trekarmer fra år 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under terskel på enkelte av dørene.
Dør i kjelleretasje tar noe mot terskel eller karm, og er ikke ferdig utført og belistet på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres under dører der dette mangler, for å forhindre risiko for fuktinntrengning.
Kjellerdør kan påregnes utbedret og belistet på innsiden.


Manglende beslag


Hovedinngangsdør


Manglende utføring og belistning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd veranda på bakside og veranda i røstvegg mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassebord hhv år 2019 og år 2017.
Rekkverk i tre som er malt og rekkverk i impregnerte materialer.

Det er også veranda ved hovedinngang med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer og rekkverk med profilerte bord i tre, som er malt. Årstall, ukjent.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis skjevheter i gulv og delvis i rekkverk.
Det mangler vegg/takbeslag i overgang mellom takplater av plast og vegg på takoverbygd veranda ved bakside.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene bør utbedres for å hindre ytterligere deformasjon eller skade på konstruksjonen.
Vegg/takbeslag bør etableres på takoverbygd veranda.





TG 1 Veranda loftsetasje

Veranda i loftetasje fra 2007 er med konstruksjoner i impregnerte materialer som er kledd med beslag i metall mellom bjelker og terrassebord i impregnerte materialer.
Rekkverk i impregnerte materialer med rekkverksbord i tre som er malt.
Liten del av håndlist mangler og bør etableres.
Eier opplyser at noe drypp fra konstruksjonen kan forekomme på undersiden.
Gulv var snødekt på befaringen og er ikke kontrollert.

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Terrasse ved bakken

På baksiden av boligen er det en mindre terrasse med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2010.
Del av terrasse består også av betongheller.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er store skjevheter i gulv som sannsynlig skyldes sviktende grunnforhold eller tele i bakken.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp mot sør er med vanger i impregnerte materialer og trinn strekkmetall. Rekkverk i impregnerte materialer på en side.
Foran hovedinngang er det trapp i betong, samt rekkverk på en side i impregnerte materialer med profilerte rekkverksbord i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold/reparasjon av sprekker.





TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp fra veranda mot nord er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer og trinn i Møre Royal.
Rekkverk på en side som er bygd med impregnerte materialer. Trapp til takoverbygd terrasse på bakside er i impregnerte materialer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som normal ut fra alder på de ulike overflatene.
Stedvis noen manglende lister.

Hovedetasje har klikk vinyl og laminat(vindfang) på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet. Malt trepanel på vegger i vindfanget. Malt trepanel i tak i vindfang.
Himlingsplater i tak i resterende av hovedetasjens rom.
Klikk vinyl på gulv i hovedetasje er fra år 2021.
Vegger og tak i stort sett alle rom er malt årstall 2021.

Kjelleretasje med gulv i betong som er kledd med laminat. Malt murpusset betong, malt trepanel og fabrikkmalte plater på vegger. Tak er kledd med himlingsplater og malt trepanel.
Soverom/kontor i kjelleretasje er renovert og oppgradert på overflater år 2018/19 og er med varmefolie og kledd med laminat på gulv.
Fabrikkmalte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Loftetasje er kledd med parkett og klikk vinyl laminat på gulv. Vegger er kledd med fabrikkmalte og malte plater.
Himlingsplater, huntonitt plater og malte plater i tak.
Klikk vinyl på gulv i loftetasje er fra år 2022 og år 2023/24.
Vegger og tak i flere av loftetasjens soverom er oppusset og kledd med nye vegg og takplater år 2017/2022 og år 2024.
Vegger og tak i loftetasjens gang og trapperom er malt år 2024.
Klikkvinyl i trinn i trapp er fra år 2022.
Rom innvendig i tilbygget i loftetasje er med overflater og elektrisk fra år 2006.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det ble målt et nivåavvik på 2.3 cm gjennom hele stuen i hovedetasje.
I gang i loftsetasje er det målt et nivåavvik på 2 cm.
Enkelte lokale svanker/skjevheter som i overgang mellom stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Måling i stue i hovedetasje



Måling i gang i loftsetasje

TG 1 Pipe og ildsted

Murpipe fra byggeår med innvendig rehabrør i metall fra år 2016.
Vedovn i hovedetasjens stue fra år 2003.
Sotluke/feieluke på rehabrør i metall med inspeksjonsluke på vaskerom i kjelleretasje.

Det kan se ut som treverk er litt nærmere en 30 cm fra sotluken.
I.h.t til eier har imidlertid feiertilsyn godkjent dette.

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Vedovn i hovedetasje



Sotluke i kjelleretasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av rom i kjelleretasje, har murvegger der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling i toalettrom i kjeller.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling med piggelektroder viste forhøyet fuktnivå i utforing/svill inne i veggen (21 vektprosent).
Det ble ikke registrert synlig skade i veggen.

Noe salutslag/avflassing ble registrert i overgang gulv/vegg i bod i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Målt fukt er på et nivå der skader kan utvikles.
Selv om det ikke er påvist skader er det anbefalt med ytterligere undersøkelser da dette kun er en stikkontroll.
Årsak kan skyldes kapillærfukt fra mur/betong eller at den utvendige dreneringen har nedsatt effekt.

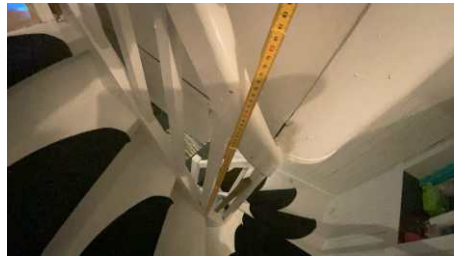




TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre fra hovedetasje til loftetasje som er malt og kledd med klikkvinyllaminat i trinn.
Rekkverk i tre på en side som er malt.
Malt trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje. Malt rekkverk i tre på en side.

Trappene har noe avvik i forhold til dagens funksjon- og sikkerhetskrav som er beskrevet under HMS.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Profilerte dørblad med fabrikkmalte overflater og trekarmer i hovedetasje og loftetasje fra år 2003.
Slette dørblad fabrikkmalte overflater og trekarmer til vaskerom og soverom/kontor i kjelleretasje fra år 2019.
Enkelte dører er av eldre årstall.





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i hovedetasje.
Våtrommet er av eldre årstall med noe senere oppussing i 2013.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger er kledd med våtromstapet, som er malt år 2013. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tett overgang mellom vegg og gulv.
Underkanten av platene på veggene er ikke heller ikke fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fuktbeskyttelse og utettheter kan føre til at vann trekker inn i platene, noe som kan gi opphav til råte, sopp og redusert levetid for materialene.
Skal rommet benyttes slik det er, må det legges opp til en forsiktig bruk uten vannsøl på vegger.



Det er utett overgang mellom gulv/vegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl og varmekabler i gulv. Vinyl på gulv er skiftet årstall 2013.
Varmekabler er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 1.5 cm mellom dørterskel og kabinett.
Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser med hensyn til bruksvann i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk under kabinett av eldre årstall.
Tettesjikt er vinylbelegg.

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

Det var noe vanskelig å løfte opp hele slukristen p.g.a et avløp i sluket.
Begrenset kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket kan ha begrenset gjenstående levetid.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, speil og veggskap fra år 1997, toalett fra år 2015, dusjkabinett er fra år 2023 og røropplegg for vaskemaskin fra år 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Innredning har noe riss i emalje servant.
Nedre del av én side på veggskapet har fuktsvelling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningens servant og skapside på veggskap bør skiftes.
Avløpsrør ved vaskemaskin anbefales nærmere undersøkt. Røret mangler vannlås, hvis ikke røret er ført til sluk er det krav til vannlås.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte i yttervegg fra år 2012

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

Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er renovert i 2021.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vinylbelegg på gulv er montert av Maling og Miljø AS.
Det elektriske er skiftet og varmekabler i gulv er montert av Hitt Elektro AS.
VVS- installasjon av firma Kan Rør AS.
Fallforhold på gulv er kontrollert av Rognerud Bygg.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Himlingsplater i tak.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg og varmekabler i gulv.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og avløpsrør i plast fra år 2021.
Tettesjikt på gulv er vinylbelegg.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speilskap, veggskap badekar med massasje-dyser, rør i rørskap, stoppekraner og røropplegg for vaskemaskin.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.

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



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv har konstruksjoner av mur/betong.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking (overflatesøk) ble det ikke oppdaget tegn til skader.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken
Klikkvinyl på gulv fra år 2021. Malt vinyltapet på vegger og i tak.
Innredning med profilerte fronter. Steinplater i sort granitt og planlimt benkebeslag i metall fra år 2015.
Integrerte hvitevarer og plater med flismønster på vegg mellom skap fra år 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Platetopp har en liten sprekk og en mindre skade i glass.
Kjøkkenet har vannstopper men denne er ikke tilkoblet strøm.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Komfyrvakt må monteres.

I Norge må nye boligbygg følge bestemte regler (kalt TEK10 og TEK17). Dette betyr at bygninger som er omfattet av regelverket må ha en vannstopper og være med komfyrvakt.
Komfyrvakt og strøm til vannstopper bør monteres.
Platetopp fungerer men bør vurderes utskiftet.







Skade i platetopp

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med rørkanal til yttervegg fra år 2015.



SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje er med gulv i betong som er kledd med vinyl. Malte plater på vegger og i tak. Innredning med servant, toalett og åpent rørsystem.
Ventil med naturlig avtrekk i yttervegg.
Plater på vegger er malt årstall 2010. Vinyl på gulv fra år 2010. Toalett, innredning med servant og rørsystem fra år 2015.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad/vaskerom i kjelleretasje med rørskap på vegg i kjelleretasjens bad/vaskerom.
Øvrige vannrør er kobber med ukjent alder.
Innvendig hovedstoppekran befinner seg i luke i vegg på bad/vaskerom.
Det er også stoppekraner innvendig i rørskapet på vegg i bad/vaskerom i kjeller.etg. Utvendig hovedstoppekran er under en luke i tre i gulv innvendig i garasje.



Innvendig hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
I.h.t eier er avløpsrør på bad/vaskerom i kjelleretasje skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufterøret er avsluttet på loft.
Hovedregelen i forskrift er at lufting av avløp skal føres over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nåværende løsning kan medføre luktproblemer, samt kondensproblematikk på loftet.
Lufterør bør føres ut gjennom taket.



Lufting avsluttet på loft.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

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

Eier opplyser at en av ventilene på soverom i loftsetasje er kledd igjen med vinyltapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon på det ene soverommet bør utbedres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utekran på yttervegg for hageslange i 2021.

TG 1 Varmesentral

Toshiba varmepumpe(gulvmodell) fra 2024.



TG 2 Varmtvannstank

Varmvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er montert i bod under trapp i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel til stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen bør tilkobles med fast el-installasjon i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå brannfare og sikre forskriftsmessig utførelse.

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.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i sikringsskap. Årstall 2024 er alle sikringer skiftet til jordfeilautomater og det er montert trefaset måler i skap.
El-bil lader er montert på garasje årstall 2023 og 32A kurs og kabel fra garasjen er montert av El-maks AS årstall 2024.

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.
   Montert jordfeil automater i sikringsskap år 2024. Ny kurs og kabel til El-bil lader 2024. Dokumentasjon kan fremlegges.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei På to av soverommene i loftetasje og soverom/kontor i kjelleretasje er det elektriske skiftet av en faglært.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på det elektriske som er skiftet av elektro firma kan fremlegges.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er påvist noen utette kabelgjennomføringer i sikringskap, dette bør utbedres p.g.a risiko for brannspredning fra skapet.
Det er derfor anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL- takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell iflg. eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ved hulltaking (se Rom under Terreng), målt et forhøyet fuktinnhold i trevirke inne i veggen. Dette kan også skyldes andre årsaker en dreneringen.
Dreneringen bør uansett undersøkes nærmere m.h.t funksjon.
Når det må tas en større oppgradering er vanskelig å si noe om.
Tilstand kan endres med årstid/værforhold. Det kan ikke utelukkes at hele dreneringen snart må skiftes ut.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med lettklinkerblokker, kombinert med grunnmur betong, som er murpusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i murpussen bør utbedres og utsparing på grunnmur rundt rørkanal fra ventil utvendig på bad/vaskerom må påregnes murpusset og malt.



TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur rundt innkjørsel er fra årstall 2017.
Forstøtningsmur på bakside og ved siden av boligens hovedinngang er fra årstall 2006.
Opplysninger gitt av eier.

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

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



TG IU Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng.

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

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

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er i betong, der det årstall 2000 ble utført rehabilitering med innvendig med rehabrør i plast til felles anboring mellom naboeiendommene.
Vannledning med elvestadrør i plast fra ca. årstall 1980.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 700 000

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	**4 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 150 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høghaugen 3 ,9407 HARSTAD			06-11-2025	4 300 000	**4 300 000**		4 300 000	**30 282**
	122 m²	1985	3 sov						
2	Steinveien 16 ,9408 HARSTAD			26-10-2025	4 400 000	**4 400 000**		4 400 000	**28 947**
	148 m²	1968	2 sov						
3	Grønnebakkan 71 ,9408 HARSTAD			09-01-2024	2 700 000	**3 275 000**		3 275 000	**28 728**
	114 m²	1986	3 sov						
4	Kveldroveien 32A ,9407 HARSTAD			15-03-2025	3 550 000	**3 550 000**		3 550 000	**24 483**
	145 m²	1969	3 sov						
5	Heggen alle 72A ,9407 HARSTAD			29-01-2025	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**23 618**
	135 m²	1956	3 sov						
6	Bjørnhågen 32 ,9407 HARSTAD			22-01-2026	4 190 000	**3 975 000**		3 975 000	**22 845**
	167 m²	1987	4 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose inneværende år)	Kr.		24 421
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 150 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 400 000**

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.		2 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

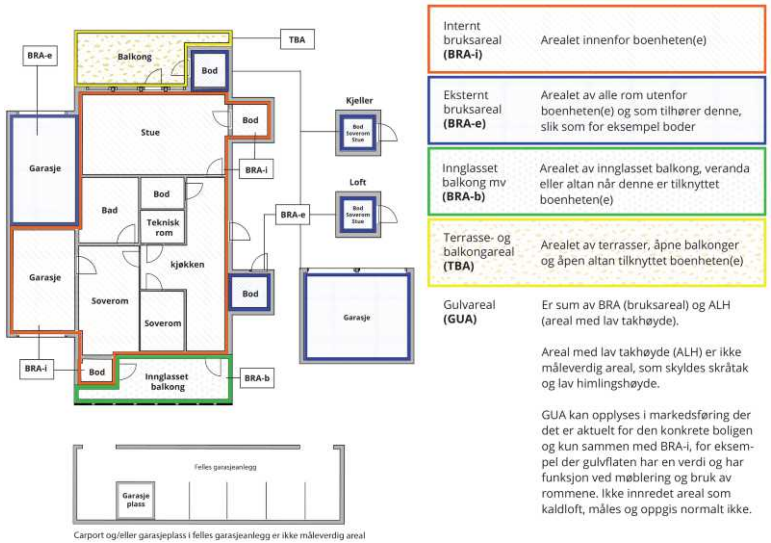
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	49			49	18
Hovedetasje	56			56	71
Kjelleretasje	46			46	
SUM	**151**				**89**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Hovedetasje	Vindfang, entré m/trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjelleretasje	Gang, toalettrom, soverom, bod 1, bod 2, bad/vaskerom, trapperom		

Kommentar

Bygningen er på tre etasjer med inngang fra bakkenivå til kjelleretasje. Inngang via utvendig trapp til hovedetasje. Utgang fra stue i hovedetasje
til veranda. Utgang fra soverom i loftetasje til veranda. Soverom loftetasje er med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen ble påbygd i loftsetasje i 2007. Eier opplyser at det ikke er søkt ferdigattest til Kommunen, i.f.b med tiltaket.
I følge tegninger var det samtidig planlagt tilbygg ved kjøkken og stue i hovedetasjen. Dette har ikke blitt utført.
Takoverbygd terrasse på bakside er ikke byggesøkt.
Veranda som er bygd i loftsetasjen er noe større enn det som går frem av tegninger og ligger inntil nabogrense og delvis over.
Det opplyses at dette er avtalt muntlig med tidligere eier av eiendommen i Bergveien 14.
Endringer krever søknad til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruks- eller fasade endring ikke foreligger, så er dette en mangel.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Bygningen er på en etasje med innkjøring fra parkering på tomta.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i opplysninger som er mottatt fra Harstad Kommune.
I følge eier ble eksisterende garasje som var på eiendommen utvidet, forlenget, og oppgradert år 2004.
Endringer er ikke søkt om til kommunen. Det bemerkes at garasjen ligger delvis inne på naboeiendom Bergveien 10A, iflg. offentlig kartverk.
Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring mangler, så er dette en mangel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at elektrisk portåpner på garasjen skal skiftes før eiendommen selges.

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	141	10
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Bjørnar Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	387		0	443.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergveien 12

Hjemmelshaver
Pedersen Bjørnar

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bergveien på Sørsiden av Harstad sentrum med innkjørsel fra en ende vei(bom). Fra eiendommen er det flott utsikt og området er med gode solforhold. Det er gangavstand til Seljestad barne og ungdoms skole, dagligvare og til buss stopp.
Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 2,50km, Extra dagligvare i Seljestadveien ca. 900m, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 950m, Heggen videregående skole ca. 1,80km, Stangnes Ra Videregående skole ca. 2,70km, UNN av Harstad ca. 2,50km, Amfi Kanebogen ca. 2,10km, flere barnehager innenfor 3,0km og offentlig transport ca. 200m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 235
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Harstadbotn-Baradina
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 08.10.1981
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med støttemurer og asfaltert innkjørsel. Støttemur på bakside med terrasse. Flere terrasser, plen og busker. Tomta er avgrenset med støttemurer på fremside ved innkjøring, støttemur på bakside og støttemur ved siden av hovedinngang, på deler av bakside og støttemur fra garasje mot offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold: Ukjent.
Andre forhold: Eier opplyser at det er avtalt muntlig med tidligere eier av eiendommen i Bergveien 14, vedrørende veranda som er bygd for nært og dels over nabogrensen. Støttemur i forskalt betong på bakside med gjerde i tre, tilhører tomta til en naboeiendom.
Det er også registrert at garasje for eiendommen er bygd delvis inne på naboeiendom Bergveien 10A.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Opprinnelig byggeår er ukjent.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er med grunnmur med lettblokker og forskalt betong. Lettblokker er upusset på overflater. Gulv er i betong. Yttervegger er bygd med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Fabrikk produserte takstoler i tre, med undertak med armert plast og Decra takstensplater i metall. Takrennesystem og beslag i metall. Isolert garasjeport med elektrisk port åpner. Garasjen er med noen elektriske installasjoner og el-bil lader fra år 2023.

Eier opplyser om: Vanninntregning på gulv i garasjens hjørne ved snøsmelting og kraftig regnvær. Garasjeport er med noen tregheter og bungler utvendig.
Det er montert ny garasjeport etter befaringen.

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

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Garasjen ble tilbygd og oppgradert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.01.2026		Gjennomgått		Nei

Bergveien 12 , 9408 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 387
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 24.01.2026 Pedersen, Bjørnar

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørnar Pedersen

Boligen

Bergveien 12
9408 Harstad

5503-57/387/0/0

- Boligen ble kjøpt 1997
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Maling og Miljø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad/vaskerom i kjelleretasje.

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

   Firmanavn: Maling og Miljø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lektet ut innvendige vegger og monterte baderomsplater. Avrettet og monterte vinyl på gulv. Isolerte tak og monterte himlingsplater.

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

   Firmanavn: Hit Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte varmekabler i gulv og nytt elektrisk anlegg på bad/vaskerom i kjelleretasje.

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

   Firmanavn: KanRør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør og sluk til plast. Rør i rørsystem med rørskap på vegg på bad /vaskerom i kjelleretasje.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Firmanavn: Comfort Harstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørsystem med røropplegg for vaskemaskin på bad vaskerom i hovedetasje. Montert innredning med servant. Vinyl på gulv ble montert av Malermester Koteng AS år 1998.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Malermester Koteng AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt vinylbelegg på gulv på bad/vaskerom i hovedetasje år 2012.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Våtromstapet på vegger på bad/vaskerom i hovedetasje år 1998 av meg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Våtromstapet på vegger er malt, montert veggskap og toalett.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett.

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

• Ja

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

Vinyl på gulv år 2012. Sluk i plast er fra slutten av 70-tallet.

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

• Ja

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

• Ja

Mindre vanninnsig i et hjørne på gulv i garasje. Takrenne på fremsiden av boligen er med utettheter og har ikke vært rengjort siden den ble montert år 2003/04.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Vågsfjordbygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu på to soverom i loftetasje, et vindu i trapperom, et vindu på bad /vaskerom og inngangsdør i hovedetasje av faglært/meg. Isolasjon, asfaltplater, vindsperre, utvendige trekledninger på yttervegg er skiftet i røst mot nord av Vågsfjordbygg AS.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Vågsfjordbygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Decra taksteinsplater, pipehatt i metall, beslag og takrennesystem i metall er montert av Vågsfjordbygg AS år 2003.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Vågsfjordbygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tre yttervegger er etterisolert med 50mm isolasjon, asfaltplater, vindsperre og trekledninger av Vågsfjordbygg AS år 2007. Vindu på kjøkken, i stue og på to soverom i loftetasje er skiftet av faglært/meg år 2007. Balkongdører er skiftet av faglært/meg år 2007.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Vågsfjordbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende garasje som sto på tomta er renovert og utvidet. Ikke søkt om utvidelse. Et hjørne på tidligere gammel garasje som var på tomta er plassert over nabogrensen.

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

• **Ja**

Takoverbygd terrasse på bakside og veranda i røstvegg mot Nord er med noen skjevheter. Betonghelle fremfor hovedinngang og platting på hjørne/bakside er med noen skjevheter(telespreng)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Br Killi AS

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet et nedløpsrør fra hovedtak til et drensrør i bakken og ut mot vei.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På fremsiden av boligen bak støttemurer i innkjørsel som Br.Killi AS satt opp. På bakside mot grunnmur, på røstsider mot grunnmur og på fremside mot grunnmur er drenering fra byggeår.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Avløpsrør gikk tett år 1999.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Rehabrør eller heltrekkende rør i plast på ca. 15m er montert innvendig i eksisterende betongrør år 2000 fra boligen til felles påkobling med naboeiendommer.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Elvestadrør med stoppekrane i garasje. Årstall for når dette ble uført og hvem som utførte dette er ukjent, da dette er gjort av tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Aj Klima AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert Toshiba varmepumpe(gulvmodell) år 2024.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bogstrand AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterings piperør i metall innvendig i pipa år 2017 og eksisterende vedovn fra år 2004 ble montert til pipa av Bogstrand AS.

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

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

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Hit Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet elektrisk i kjelleretasjens bod og bad /vaskerom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: El-Max AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert jordfeil automater og trefaset AMS måler i sikringsskap. 32A kurs og kabel til El-bil ladder på garasje.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske installasjoner på to soverom i loftetasje og soverom/kontor(tidligere bod) i kjelleretasje skiftet og utført av ufaglært(tidligere elektriker)år 2017 år 2018 og år 2019. Elektriske installasjoner og tre nye kurser til kjøkken er skiftet av ufaglært(tidligere elektriker) årstall 2015.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Hovedinngang er tilbygd med vindfang og bad/vaskerom på 70-tallet av tidligere eier.

Takoverbygd terrasse på bakside år 2004. Støttemur ved siden av garasje mot vei er utført ved egeninnsats år 2004.

Loftetasje er tilbygd år 2006/07. Veranda fra loftetasje ble bygd med muntlig avtale fra daværende eier av Bergveien 14 om utvide den til nabogrensen.

Støttemurer rundt heile innkjørselen er utført av Br Killi AS år 2017. Støttemur på bakside er utført av egeninnsats år 2012.

Utvidet veranda i røstvegg mot Nord med 1,0m år 2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Søknad på tilbygget og veranda i loftetasje er sendt til Kommunen. En bod i kjelleretasje er bruksendret til soverom/kontor. Rommet tilfredstiller krav til rømningsvei, dagslys og takhøyde.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Elektrisk portåpner fra år 2004 er med periodisk feil og tregheter. Ledd garasjeport i metall fra år 2004 er med noen bungler utvendig.

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

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

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

Platetopp(induksjon) på kjøkken fra år 2015 er med en mindre sprekk i et hjørne og to mindre hakk i front.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Bergveien 12, 9408 HARSTAD	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256507**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12473826**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **387**
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 **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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
252,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
286,41 kWh/m²	**46 642 kWh**



Bergveien 12, 9408 HARSTAD

Detaljering

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

Bergveien 12, 9408 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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.

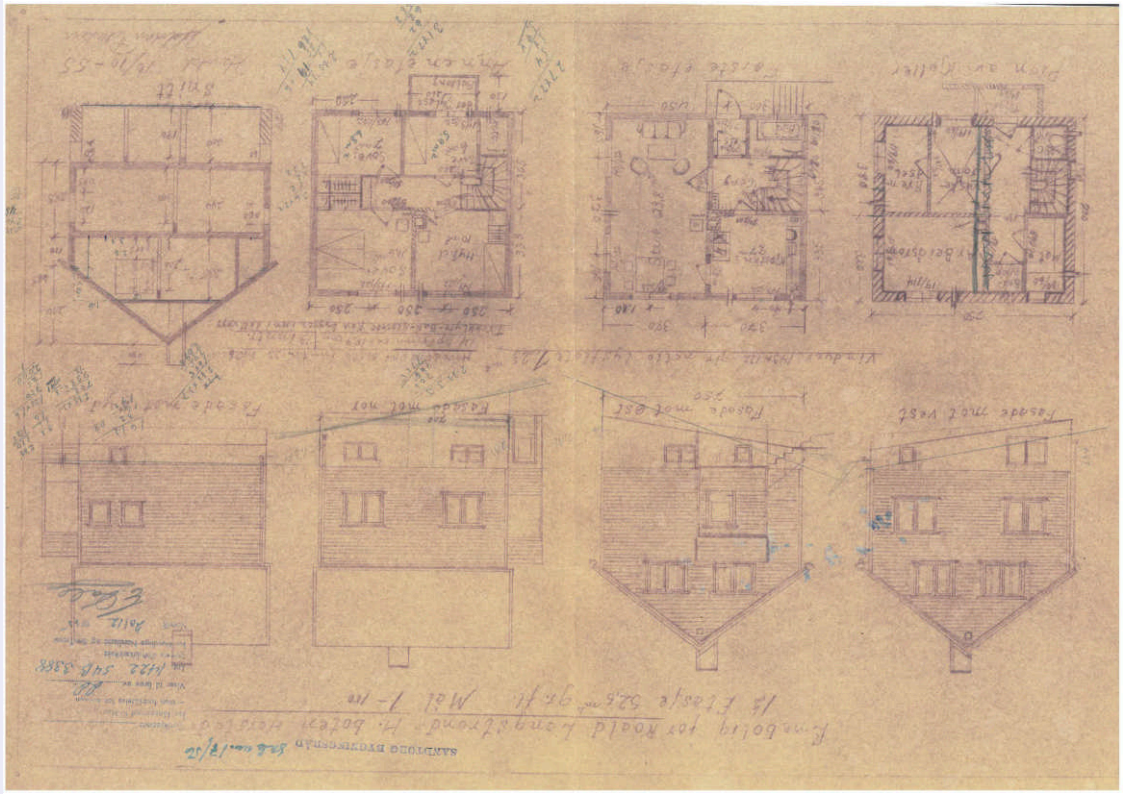
https://www.enova.no/energimerking

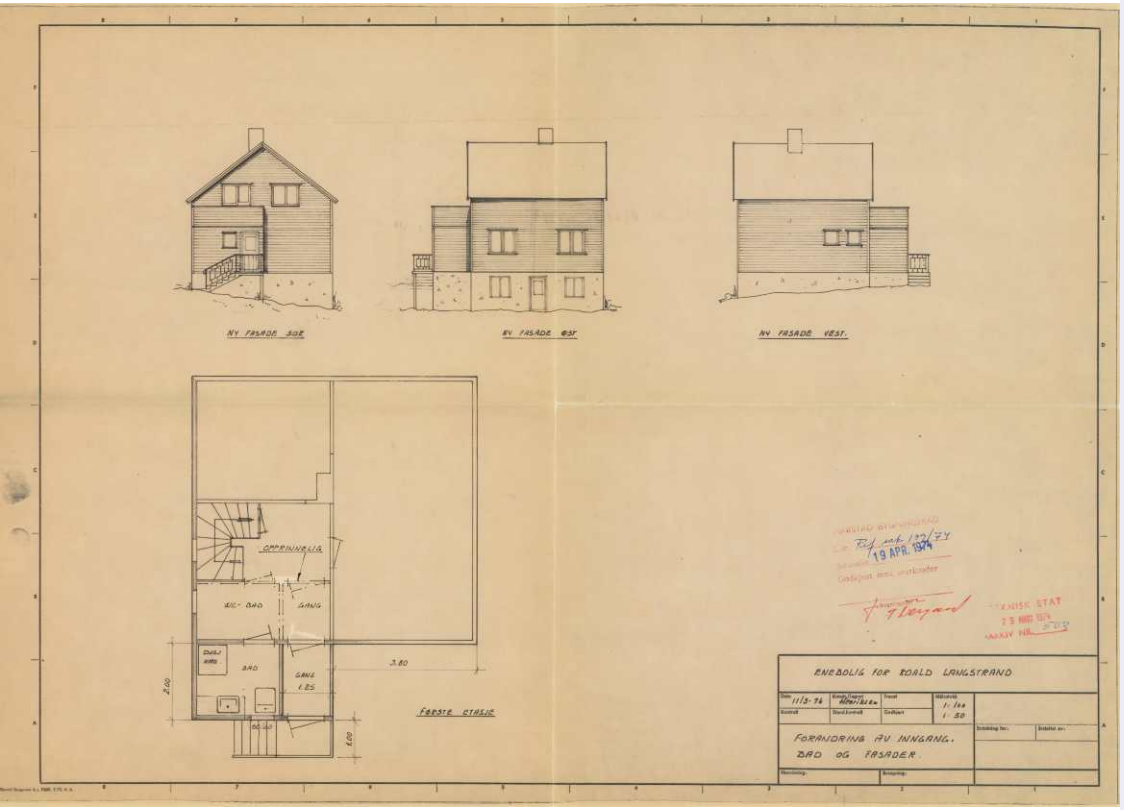
Spørsmål om energiattesten

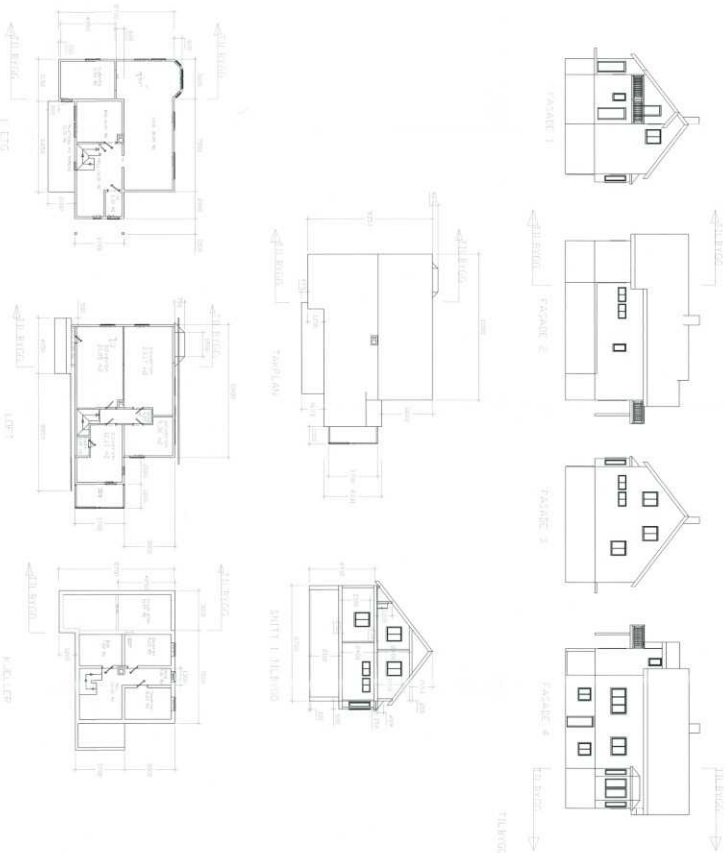
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

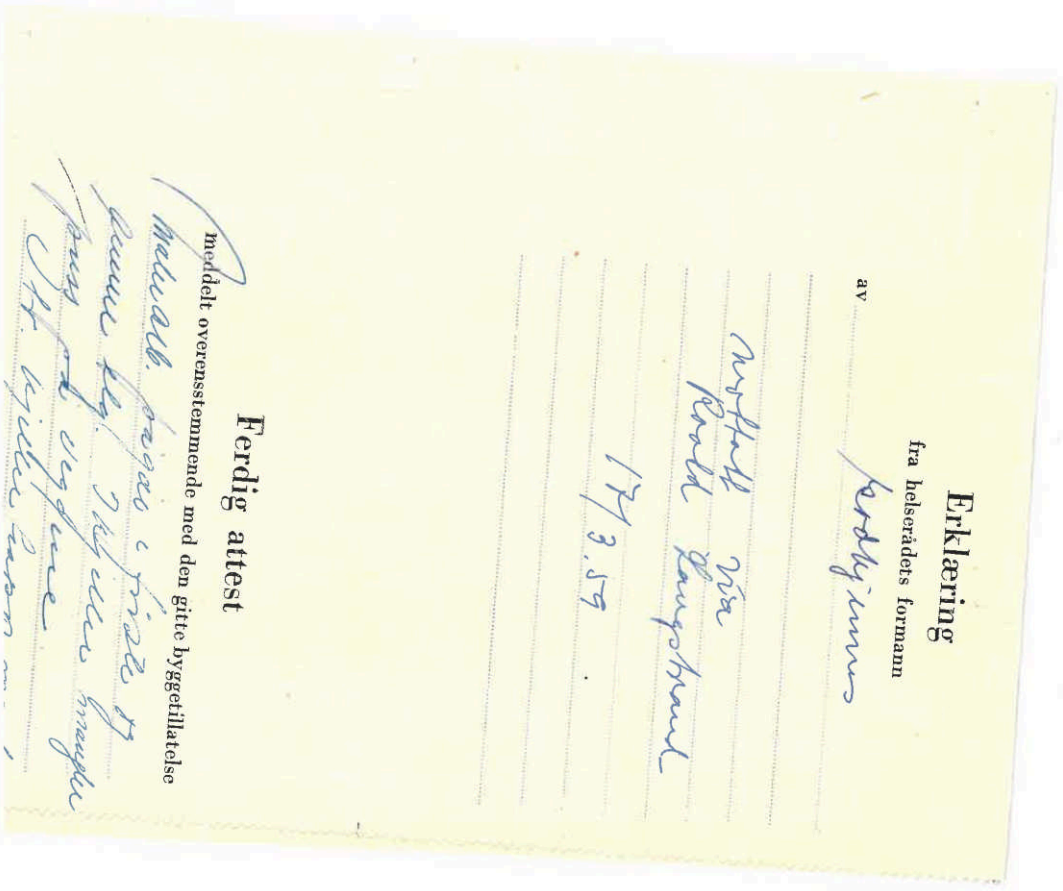
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




NY FASADE SØR
NY FASADE ØST
NY FASADE VEST
OPPHOLDSROM
SOVE- OPPH.
GANG
BAD
DUSJ
GANG
1.25
3.80
2.60
1.00
FØRSTE ETASJE
ENEBOLIG FOR ODALD LANGSTRAND
11/3-74
1:100
1:50
FORANDRING AV INNGANG.
BAD OG FASADER.
19 APR 1974
STATENS BYGGETILSYN





Erklæring
fra helserådets formann
av

Ferdig attest
meddelt overensstemmende med den gitte byggetillatelse

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 387	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Bergveien 12, gatenr 1236 9408 Harstad	**Grunnkrets:**	309	Harstadbotn
		Valgkrets:	17	Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Åsheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.12.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	443,8 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 20.01.2026 10:47 – Sist oppdatert 20.01.2026 10:47
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	5503/57/387	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/387	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/57/387	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	13.10.1958	Avgiver	5503/57/387	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/420	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.12.1956	Avgiver	5503/57/204	-470,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/57/387	470,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergveien 12	Bolig	133,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	133,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	133,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12473826			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		41,0		41,0			
H01	1	53,0		53,0			
L01		39,0		39,0			

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:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190444309			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			14,0	14,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

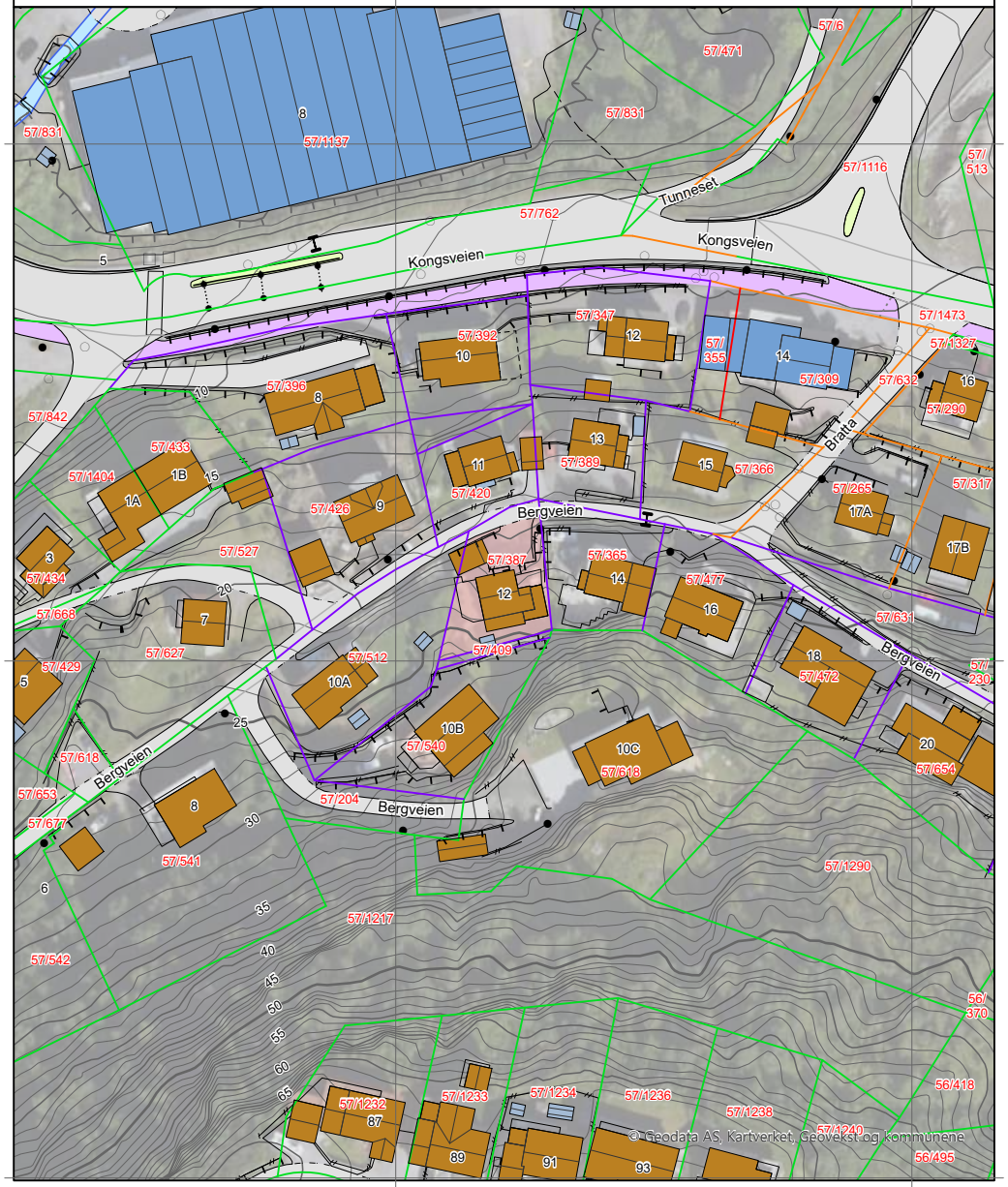
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/387/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



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

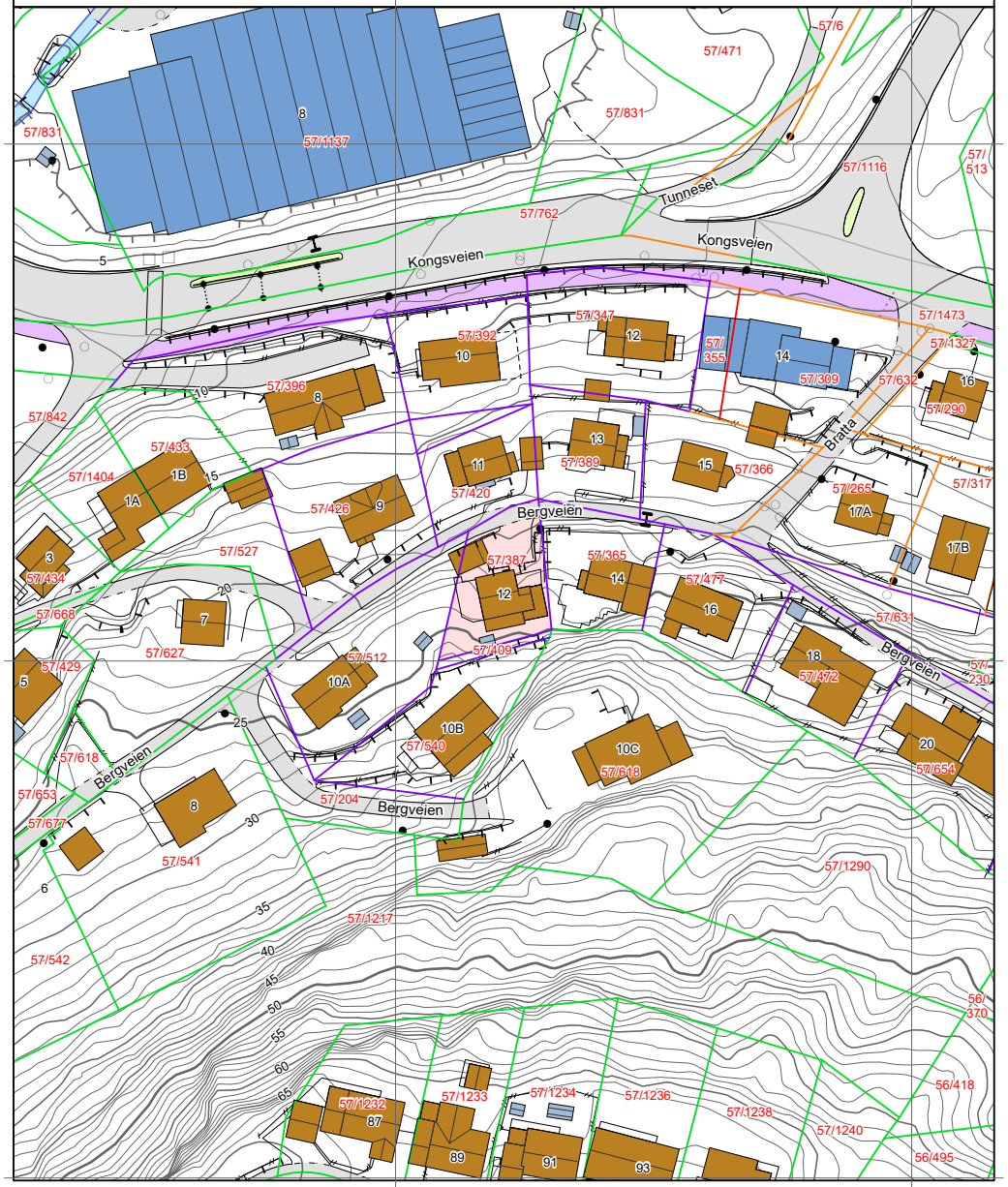
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/387/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



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

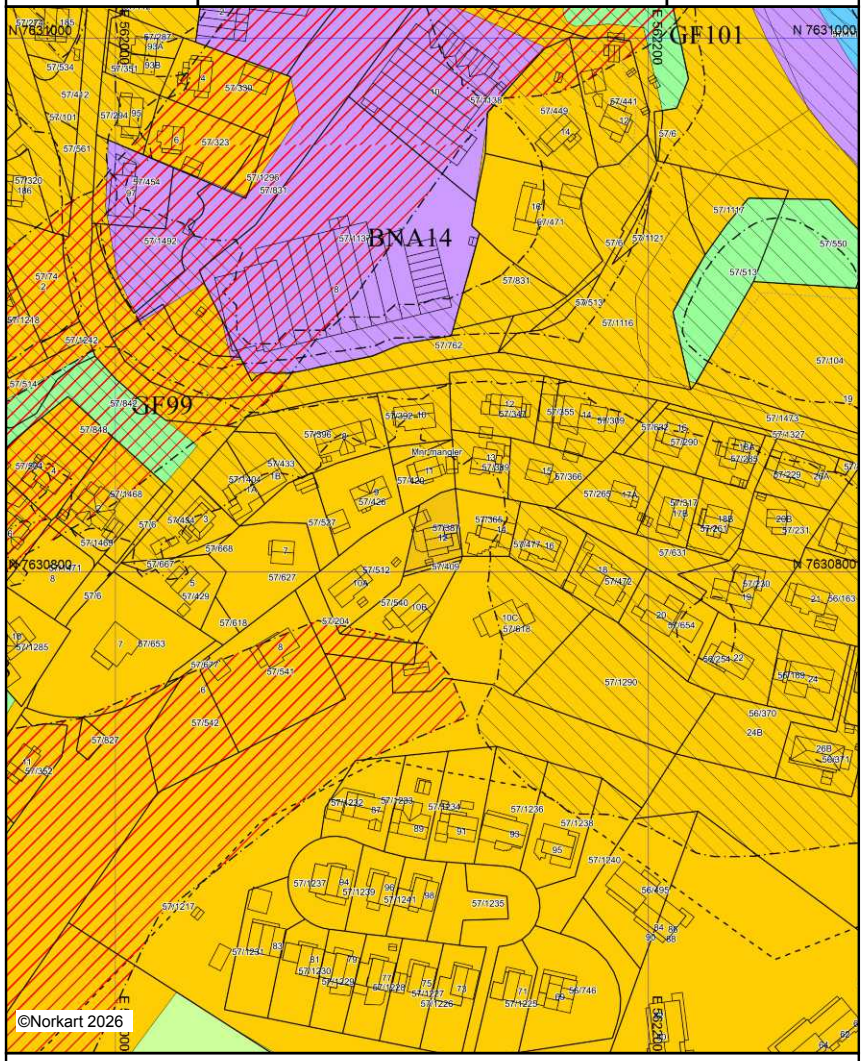
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 57/387
Adresse: Bergveien 12
Utskriftsdato: 20.01.2026
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

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

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

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

Reguleringsplankart

Harstad kommune

Eiendom: 57/387
Adresse: Bergveien 12
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/2111/79
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 13:10

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 2111 1974
6/5
Trondenes sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G

Som eier av Bergvegen 14 gnr 57 bnr 365 samtykker jeg i at Roald Langstrand, Bergvegen 12 gnr 57 bnr 387 får oppføre tilbygg til sitt hus som søkt om i Harstad bygningsråds sak 139/74.

Jeg er innforstått med at tilbygget kommer nærmere min grense enn 4 meter, og at det innebærer at bebyggelse på min eiendom ikke må komme nærmere enn 8 meter fra Langstrands hus.

Roald Langstrand

Oddbjørg Robertsen

AR/BS.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 4223-4233 1964.
24/11.
Trondenes sorenskriverembete

Stempel kr. 5,oo.

Harstadbotn 31/10- 1964.

Erklæring.

Undertegnede gir Sigfred Forså som eier av bnr. 541 og 542 av gnr. 57 tillatelse til å trafikere den felles vei ned til riksvegen, og at han da er delaktig i vedlikehold av veien i likhet med oss andre.

Georg Kristiansen eier av	bnr.	204	gnr. 57
Per Gaare	"	512	" 57
Hans Jakobsen	"	426	" 57
Harold Eidissen	"	527	" 57
Ernst Iversen	"	366	" 57
Odd Richardsen	"	420	" 57
Peder Robertsen	"	365	" 57
Hans Strømmesen	"	389	" 57
Jakob Robertsen	"	265	" 57
Asbjørn Steinvoll	"	309 - 355	gnr. 57
Roald Langstrand	"	387 - 409	" 57.

Husbanken samtykker i at denne erklæring datert 31/10-19 64 blir tinglyst.

Bodø, den 19. november 1964.

Den norske Stats Husbank Avdelingskontoret, Bodø
Leif Saunes.
avd. direktør.

Verdien av rettigheten overstiger ikke kr. 50,- for hver eiendom.

Trondenes sorenskriverembete, Harstad, 24. november 1964.

Halvor Haug.

Avskrift av dagbok nr. 3458/56.
Tittert 23/12
Irrtdende heraldikk vurderes

Nr. 41. a
EIENERETT. SEM & STENERSEN A/s. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Stempelmerker
kr. 15.-

Skjøte.

Undertegnede Georg Kristiansen, Harstadbotn,

født 13/7 1897
(Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til Roald Langstrand

født 29/4 1925
(Dato og årstall)

min/vår ~~xxx~~ eiendom "Å s h e i m" av skyld 1 øre, som er fraskilt,

g.nr. 57 br.nr. 204 av skyld mk. i Sandtorg herred[1])

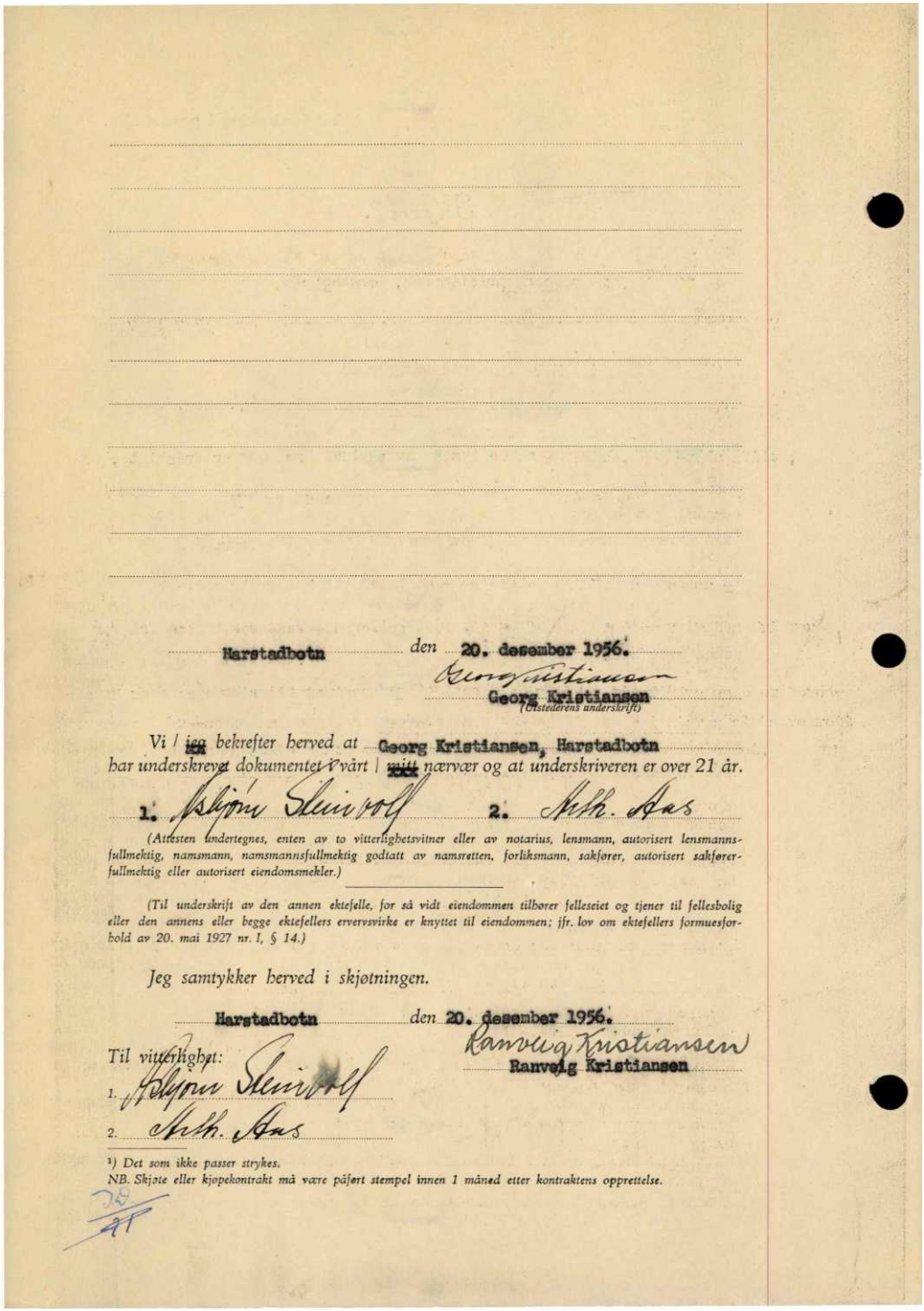
matr.nr. ~~xxxxxxxxxxxx~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. 1100,oo - et tusen ett hundre kroner -

som er avgjort på omforenet måte, idet selleren garanterer tomten fri for pengeheftelser.

Den solte tomt skal ha rett til adkomstveg til riksvegen over hovedbruket etter den projekterte gate. Ovenfor liggende tomter skal ha vegrett over den solte tomt inntil de projekterte gater blir opparbeidet.

Tomta skal holdes inngjerdet av kjøperen.



Harstadbotn den 20. desember 1956.

Georg Kristiansen
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Georg Kristiansen, Harstadbotn har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Skjønn Steinvoll 2. Arth. Aas

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Harstadbotn den 20. desember 1956.

Ranveig Kristiansen
Ranveig Kristiansen

Til vitterlighet:
1. Skjønn Steinvoll
2. Arth. Aas

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

BERGVEIEN 12

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bratta	Linje 10, 15, 18, 210, 250, 542	2 min 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		39 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	9 min
290 elever, 16 klasser	0.8 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	16 min
273 elever, 16 klasser	1.3 km
Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	6 min
45 elever, 3 klasser	2.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
325 elever, 28 klasser	1 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	7 min
65 elever, 6 klasser	2.8 km
Heggen videregående skole	20 min
480 elever, 18 klasser	1.7 km
Stangnes Rå videregående skole	6 min
600 elever, 40 klasser	2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

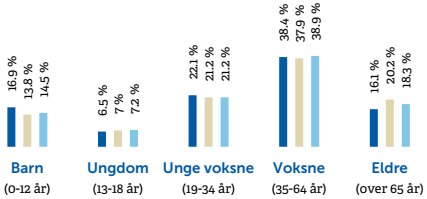
OBS Harstad	18 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Grønnebakkan andelsbarnehage (0-5 ...	14 min
54 barn	1.1 km
Heggen barnehager Avd Sletta (1-5 år)	15 min
31 barn	1.1 km
Dalsletta barnehage (1-5 år)	17 min
50 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad	10 min
Rema 1000 Harstad	15 min
Post i butikk, PostNord	1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

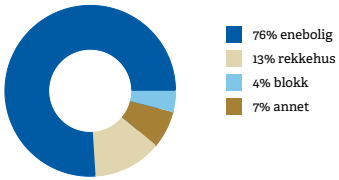
STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 83/100

SPORT

Seljestad skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Kanebogen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km
Feel24 Seljestad	3 min
Family Sports Club Harstad Flex	17 min

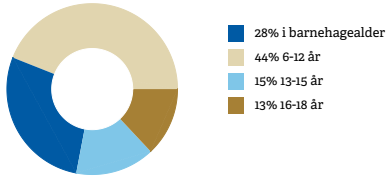
BOLIGMASSE



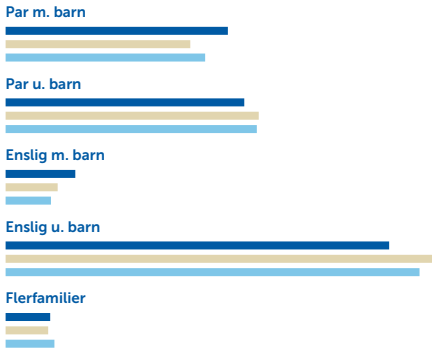
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	18 min
Boots apotek Sjøkanten	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

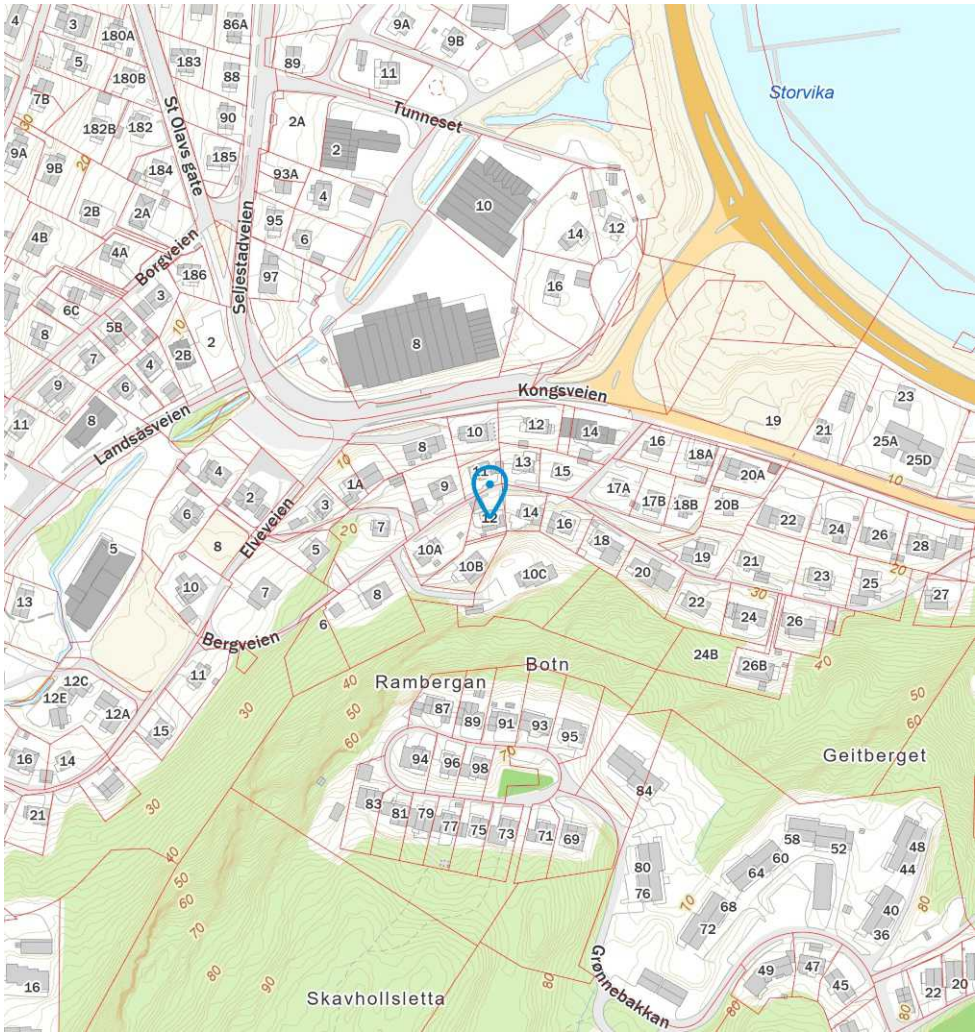


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250300 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Bergveien 12, 9408 Harstad.
Gnr. 57, Bnr. 387, 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: 3250300
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no