

Velkommen til

Jektvika 11, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jektvika 11
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2015
BRA/BRA-i	175 / 164 m²
Soverom	3 + kjellerstue

Energimerke C

Eiendomsmegler1 presenterer Jektvika 11.

Dette er en moderne enebolig fra 2015 som går over tre plan. Boligen har fine og innholdsrike planløsninger. Her får du bla. entré, hall, stue, kjøkken, kjellerstue, tre soverom, garderobe, to bad, vaskerom, loftstue og to boder. Ytterligere bodplass i dobbel carport. Boligen har fine og romslige terrassearealer i front av boligen, samt takterrasse med meget gode sol- og utsiktsforhold. Her bor du like ved småbåthamna, med kort vei til turterreng. Rolig og barnevennlig beliggenhet, ca. 8 km unna sentrum.

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
Jektvika 11, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 263, Harstad kommune. Andel i realsameie: Gnr: 49 Bnr: 275 Ideell andel: 1/22

Pris

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 472 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 500,-

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

Sum omkostninger kr 158 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 38 966,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon 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: 164 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 154 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel carport, samt biloppstillingsplass på eiendommen. Elbillader som er montert eies i utgangspunktet av leasingselskap, og vil enten bli kjøpt ut - eller ny lader vil bli montert. Det kan være at dersom ny ellbillader blir montert, så vil denne kunnne bli fra annen produsent. Konferer megler.

Tomt
Tomtestørrelse er 373 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Grunn av fyllmasser (sprengt stein) ukjent utførelse. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser. Eneboligen har naturlige, drenerende masser (sprengt stein) under ringmur og støpt gulv på grunn. Hele eneboligen er over utvendig terreng. En eventuell dreneringssvikt vil ha svært begrenset effekt. Den naturlige dreneringen anses som en fullgod løsning som fungerer som tiltenkt. Ukjent frost- og fuktsikring. Eneboligen er fundamentet på Sundolitt sitt forskalingssystem (ringmurselement). Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Ingen synlige tegn til svikt. Det er vanskelig å si noe om terrenget rundt boligen. Terrasser etablert rundt hele boligen. Tomten er slakt skrånende og for det meste bebygd. Det er etablert terrasse rundt hele boligen. Brosteinslagt innkjørsel.

Byggeår
2015 for enebolig med garasje, tilbygget med carport i 2020 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 79 m²: Vindfang, hall, 2 soverom, teknisk rom, vaskerom, bad, kjellerstue.

2. etasje
BRA-i 71 m²: Stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe.

3. etasje
BRA-i 14 m²: Loftstue.
BRA-e 5 m²: Bod.

I tillegg medfølger bod på 6 m² og carport på 37 m².

Taklampe over spisebord, hyller under TV, speil over sofa i stue og kjellerstue medfølger ikke i handelen.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av et soverom som benyttes som kjellerstue. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Boligen fremstår med normal standard fra byggeår og moderne løsninger.

Kjøkken:
Seksjonsinnredning fra Sigdal, modell Lido. Hvitmalte fronter i moderne stil, 3 dører med frostede glass. Laminerte benkeplater med underlimt benkebeslag. Innredningen har innebygd kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt platetopp. Det er montert fliser på bakvegg over komfyr. Glassplate ved vask. Innredning fra byggeåret. Normale bruksmerker registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende. Det er registrert enkelte fuger i overgang gulv/vegg som bør fuges på nytt. Dette anses som normalt vedlikehold. Veggene har fliser. Taket er malt. Badet har sluk i plast. Det er registrert membran under flisene, denne er klemt korrekt under klemring i sluk. Det er montert dusjgarnityr på vegg med glassvegger, baderomsinnredning fra Linn Bad og toalett med innebygd sisterne. Normale bruksmerker registrert. Det er balansert ventilasjon, tilluft etablert ved dør.

Bad, 2. etasje:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende. Veggene har fliser. Taket er malt. Badet har sluk i plast. Det er registrert membran under flisene, denne er klemt korrekt under klemring i sluk. Det er montert baderomsinnredning fra Linn Bad, og toalett med innebygd sisterne. Dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Normale bruksmerker registrert. Det er balansert ventilasjon, tilluft etablert ved dør.

Vaskerom:
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende. Vaskerommet har vegger med malte bygningsplater, en med malestrie. Hvit slettsparklet gips i himling. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er montert to små seksjonsinnredninger med laminerte benkeplater, en med nedfelt benkebeslag. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank av typen OSO Hotwater, ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Tanken er produsert i 2014. Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

Innvendige overflater:
Tak: Hvit, slettsparklet gips.
Vegger: Malte, slette overflater. Fliser på begge bad. En vegg på vaskerommet har våtromsstrie.
Gulv: Fliser på bad, vindfang og hall. Belegg på vaskerom og teknisk rom. 3-stavs, kalket eikeparkett ellers. Det er stedvis registrert litt knirk i gulvet.

Varme i alle gulv i 1. etg. foruten tekniskrom/bod. Varme i gulv på bad i 2. etg. Det er stedvis registrert enkelte merker ved innfesting av gips, samt tørkesprekker ved gipshjørner. Dette anses som normalt på "nyere" eneboliger, vedlikehold må påregnes. Eier har opplyst at stue er malt i 2022, kjellerstue og soverom i hovedetasje i 2023.

180 graders svingtrapper med malte vanger og eiketrinn. Rekkverk med forniklede metallspiler og malt håndlist. Trappen er en Stryntrapp fra Hagen treindustri. Det er registrert stedvis knirk i trappen. Normale bruksmerker registrert. Innvendige hvite slette dører. 1 stk. skyvedør og 1. stk. med glass. Dørene er fra byggeår. Normale bruksmerker registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt gulv på grunn, med ukjent frost og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Vedfyringsovn av typen Nordpeis Casa, montert i stuen i 2. etasje. Utenpåliggende stålpipe.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerommet. Hovedstoppekranen er plassert i underskap i innredningen på vaskerommet. Utvendig stoppekrane i luke i terrassen.

Avløpsrør:
Sluker og innvendig fordeling i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit Spirit UNI 3 aggregat. Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.
Eier har opplyst at filter er byttet 2 gang pr. år. Sist byttet september 2024.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, av typen oSo Hotwater, produsert i 2014. Tanken er plassert på vaskerommet.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer samt smule samler i sokkel på kjøkken. Sentralstøvsugeren er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
Skjult elektrisk installasjon fra byggeåret, 400 volts, anlegg. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Hovedsikring på 50 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25 Amp. og 16 stk. 15 Amp. kurser. Elbillader monter.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannmeldere i samtlige etasjer og 6 kg pulverapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er registrert parapetbeslag med innfesting av skjøter i topp.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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. 7: Utvidelse av carport i 2020. Utført av faglært.

Pkt. 23: Astro ur montert opp og nede på utelys 2019. Lyspunkt over spisebord 2021. Termostat bad er byttet 1 plan 2021. Montert elbillader 2024. Termostat kjellerstue er byttet i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Hovedtaktekkingen er av typen Derbigum Takbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall, tilknyttet overvannsledning i bakken. Parapetbeslag i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, med inntrukken fuktsperre. Innvendig kledd med bygningsplater, utvendig kledd med liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist overflatebehandlet i 2018, samt sørvendt side mot takterrasse i 2024.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har flattakkonstruksjon, bygd opp som en kompakttakkonstruksjon, med taksluk og innvendig taknedløp. Hovedtaktekking av Derbigum. Det er etablert balkong på deler av taket, denne delen har oppforet, impregnert dekke. Inspeksjonsluke til taksluk. Takkonstruksjonen på vindfanget har samme oppbygging, bare utenpåliggende takrenner i metall.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra byggeåret. Innvendige motorstyrte rullegardiner montert på vinduer i stuen. Rullegardinene er batteridrevne og betjenes med fjernkontroll. Normale bruksmerker registrert.

Dører:
1 stk. malt hovedinngangsdør i tre, med rundt 2-lags glass. Elektronisk lås.
1 stk. isolert bod-dør på takterrasse.
1 stk. heve/skyvedør med 3-lags energiglass.
Samtlige dører er fra byggeåret. Normale bruksmerker registrert.

Balkonger og terrasser:
Det er etablert takterrasse utenfor loftstuen i 3. etg. Terrassen har impregnert dekke og glassrekkverk. Det er etablert terrasse rundt boligen. Terrassen er i sin helhet bygd i impregnerte materialer. Stedvis rekkverk med liggende spiler. Normalt vedlikehold av overflater må påregnes.

Carport:
Carport med bod. Carporten er fundamentert på støpt plate på mark. Halvparten av bakvegg er utført i forskalt og

plasstøpt betong., ellers er ytterveggene utført i bindingsverkkonstruksjon med utvendig utlektet liggende bordkledning. Plassbygd flattakkonstruksjon, stedvis drager/søylesystem som bærende konstruksjon. Taktro tekket med Derbigum. Takrenner i metall. Det er ifølge tidligere takst kommentert litt fukt i bakkant av bod. Ingen avvik registrert ved befaring. Det anbefales kontroll av forholdet i tider med nedbør og smeltevann.

Beliggenhet
Eneboligen ligger i et regulert boligfelt i Jektvika, på sørsiden av Harstad by, med gangavstand til båthavn, skole, nærbutikk og populære utfartsområder. Attraktiv beliggenhet i et populært boligområde. Avstand til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester, ca. 8 km. Eiendommen ligger i en gate uten gjennomkjøring. Barnevennlig beliggenhet. Nærmiljøanlegg med lekeplass, gapahuk, båthavn og tur-stier i umiddelbar nærhet. Eiendommen har gode utsikts- og solforhold.

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
Bolig med garasje har ferdigattest datert 27.01.2015.
Tilbygd carport har ferdigattest datert 20.10.2021.

Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

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

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Jektholtet med planID 479, datert 23.10.2008. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 392 342,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 569 369,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Alf Finjord og Ellen E. Andersen Finjord

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 362962
Dato: 22.05.2009
Registrering av grunn

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 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (inkl. mva).
Vederlag grunnpakke kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 12 990,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-03-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst 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 11.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 24.02.2025
Energiattest, datert 07.03.2025
Bygningstegninger, datert 18.11.2013
Bygningstegninger tilbygg
Ferdigattest, datert 27.01.2015
Ferdigattest, datert 20.10.2021
Matrikkelrapport, datert 20.02.2025
Grunnkart, datert 20.02.2025
Kommuneplan, datert 20.02.2025
Reguleringsplan, datert 20.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert 23.10.2008
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



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.



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



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
Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 49, bnr. 263

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1502 **Referansenummer:** TG6360

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

Paulsen Takst as

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

Paulsen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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

Paulsen Takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 etasjer og stor carport, oppført i 2015.
Eneboligen ligger i et regulert boligfelt i Jektvika, på sørsiden av Harstad by, med gangavstand til båthavn, skole, nærbutikk og populære utfartsområder. Attraktiv beliggenhet i et populært boligområde. Avstand til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester, ca. 8 km. Eiendommen ligger i en gate uten gjennomkjøring. Barnevennlig beliggenhet. Nærmiljøanlegg med lekeplass, gapa-huk, båthavn og tur-stier i umiddelbar nærhet. Eiendommen har gode utsikts- og solforhold.

Boligen har normalt god standard, og er normalt godt vedlikeholdt. Ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Hovedtaktekkingen er av typen Derbigum Takbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall, tilknyttet overvannsledning i bakken. Parapetbeslag i metall.

Yttervegger:
Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, med inntrukken fuktsperre. Innvendig kledd med bygningsplater, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:
Boligen har flattakkonstruksjon, bygd opp som en kompakttakkonstruksjon, med taksluk og innvendig taknedløp. Hovedtaktekking av Derbigum. Det er etablert balkong på deler av taket, denne delen
har oppforet, impregnert dekke. Inspeksjonsluke til taksluk.
Takkonstruksjonen på vindfanget har
samme oppbygging, bare utenpåliggende takrenner i metall.

Vindu:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra byggeåret.
Innvendige motorstyrte rullegardiner montert på vinduer i stuen. Rullegardinene er batteridrevne og betjenes med fjernkontroll.

Dør:
1 stk. malt hovedinngangsdør i tre, med rundt 2-lags glass. Elektronisk lås.
1 stk. isolert bod-dør på takterrasse.
1 stk. heve/skyvedør med 3-lags energiglass.
Samtlige dører er fra byggeåret.

Terrasse:
Det er etablert takterrasse utenfor loftstuen i 3. etg. Terrassen har impregnert dekke og
glassrekkverk.

Det er etablert terrasse rund boligen. Terrassen er i sin helhet bygd i impregnerte materialer. Stedvis rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Tak:
Hvit, slettsparklet gips.

Vegger:
Malte, slette overflater. Fliser på begge bad. En vegg på vaskerommet har våtromsstrie.

Gulv:
Fliser på bad, vindfang og hall. Belegg på vaskerom og teknisk rom. 3 -stavs, kalket eikeparkett
ellers. Det er stedvis registrert litt knirk i gulvet.
Varme i alle gulv i 1. etg. foruten tekniskrom/bod. Varme i gulv på bad i 2. etg.

Etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn, med ukjent frost og fuktsikring.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted:
Vedfyringsovn av typen Nordpeis Casa, montert i stuen i 2. etasje. Utenpåliggende stålpipe.

Trapp:
180 graders svingtrapper med malte vanger og eiketrinn. Rekkverk med forniklede
metallspiler og malt håndlist. Trappen er en Stryntrapp fra Hagen treindustri.

Dør:
Innvendige hvite slette dører.
1 stk. skyvedør og 1. stk. med glass.

Dørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.
Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert dusjgarnityr på vegg med glassvegger,
baderomsinnredning fra Linn Bad, og toalett med innebygd sisterne.
Badet er fra byggeåret.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.

Vaskerommet har belegg på gulvet, bygningsplater på vegger og hvit slettsparklet gips i himling.
Det er montert to små seksjonsinnredninger med laminerte

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

benkeplater, en med nedfelt benkebeslag og oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank av typen OSO Hotwater, ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Tanken er produsert i 2014. Rør-i-rørskap plassert på vaskerommet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.
Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsinnredning fra Linn Bad, og
toalett med innebygd sisterne. Dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Badet er fra byggeåret.

KJØKKEN Gå til side

Seksjonsinnredning fra Sigdal, modell Lido. Hvitmalte fronter i moderne stil, 3 dører med
frostede glass. Laminerte benkeplater med underlimt benkebeslag.
Innredningen har innebygd
kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt platetopp.
Det er montert fliser på bakvegg over komfyr. Glassplate ved vask.

Innredning fra byggeåret.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerommet. Hovedstoppekranen er plassert i underskap i innredningen på vaskerommet. Utvendig stoppekrane i luke i terrassen.
Sluker og innvendig fordeling i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit Spirit UNI 3 aggregat.
Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, av typen oSo Hotwater, produsert i 2014. Tanken er plassert på vaskerommet.

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer samt smule samler i sokkel på kjøkken.
Sentralstøvsugeren er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
Skjult elektrisk installasjon fra byggeåret, 400 volts, anlegg.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Hovedsikring på 50 Amp. fordelt på følgende kurser: 1
stk. 25 Amp. og 16 stk. 15 Amp. kurser.
Elbillader montert.

Brannteknisk:
Det er montert brannmeldere i samtlige etasjer og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn:
Grunn av Fyllmasser (sprengt stein) ukjent utførelse. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Eneboligen har naturlige, drenerende masser (sprengt stein) under ringmur og støpt gulv på
grunn. Hele eneboligen er over utvendig terreng. En eventuell dreneringssvikt vil ha svært
begrenset effekt. Den naturlige dreneringen anses som en fullgod løsning som fungerer som
tiltenkt.
Ukjent frost- og fuktsikring.

Grunnmur og fundament:
Eneboligen er fundamentet på Sundolitt sitt forskalingssystem (ringmurselement). Støpt gulv på
grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Ingen synlige tegn til svikt.

Terreng:
Det er vanskelig å si noe om terrenget rundt boligen. Terrasser etablert rundt hele boligen.

Utvendig vann og avløp:
Utvendige avløpsrør av plast fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av plast fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	6 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest utsett i 15.01.2015.
Plassering av pipe er endret.

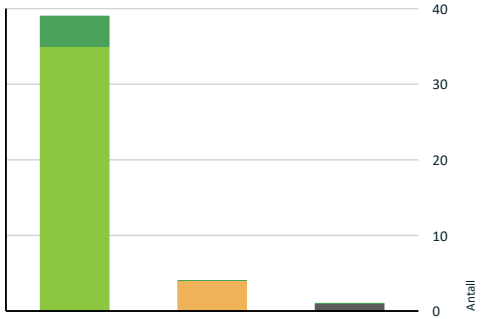
Carport med bod

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

Tegninger har ikke kommunens stempel, men er fremvist fra kommunale arkiver.
Carporten ble tilbygget i 2021.
Ferdigattest fra tilbygg datert 08.10.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Ifølge matrikkel.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Plisse gardiner montert i 2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, tilknyttet overvannsledning i bakken. Parapetbeslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert parapetbeslag med innfesting av skjøter i topp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen symptom på svikt registrert.
Innfesting av skjøter i topp anbefales ikke, og kan medføre økt fare for inntrenging av fukt.
Skjøter anbefales utført som stangfals. Befaring gjort i et tidsrom uten nedbør. Det anbefales kontroll i tider med nedbør
Hvor det kontrolleres skjøter/innfesting for stående vann.



Bildet viser innfesting av skjøt i parapetbeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, med inntrukken fuktsperre. Innvendig kledd med bygningsplater, utvendig kledd med liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist overflatebehandlet i 2018, samt sørvendt side mot takterrasse i 2024.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har flattakkonstruksjon, bygd opp som en kompakttakkonstruksjon, med taksluk og innvendig taknedløp. Hovedtaktekking av Derbigum. Det er etablert balkong på deler av taket, denne delen
har oppforet, impregnert dekke. Inspeksjonsluke til taksluk.
Takkonstruksjonen på vindfanget har
samme oppbygging, bare utenpåliggende takrenner i metall.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra byggeåret. Innvendige motorstyrte rullegardiner montert på vinduer i stuen. Rullegardinene er batteridrevne og betjenes med fjernkontroll.

Normale bruksmerker registrert.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

1 stk. malt hovedinngangsdør i tre, med rundt 2-lags glass. Elektronisk lås.
1 stk. isolert bod-dør på takterrasse.
1 stk. heve/skyvedør med 3-lags energiglass.
Samtlige dører er fra byggeåret.

Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser bod-dør.



Bildet viser skyvedør.



Bildet viser hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert takterrasse utenfor loftstuen i 3. etg. Terrassen har impregnert dekke og
glassrekkverk.

Det er etablert terrasse rundt boligen. Terrassen er i sin helhet bygd i impregnerte materialer. Stedvis rekkverk med liggende spiler.

Normalt vedlikehold av overflater må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Avvik registrert på terrassen på markplan.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
For å få TG 1 må avvik utbedre.



Oversiktsbilder av terrasser.



Oversiktsbilder av terrasser.



Oversiktsbilder av terrasser.

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Oversiktsbilder av terrasser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:
Tak:
Hvit, slettsparklet gips.

Vegger:
Malte, slette overflater. Fliser på begge bad. En vegg på vaskerommet har våtromsstrie.

Gulv:
Fliser på bad, vindfang og hall. Belegg på vaskerom og teknisk rom. 3-stavs, kalket eikeparkett
ellers. Det er stedvis registrert litt knirk i gulvet.
Varme i alle gulv i 1. etg. foruten tekniskrom/bod. Varme i gulv på bad i 2. etg.

Det er stedvis registrert enkelte merker ved innfesting av gips, samt tørkesprekker ved gipshjørner. Dette anses
som normalt på "nyere" eneboliger, vedlikehold må påregnes.

Eier har opplyst at stue er malt i 2022, kjellerstue og soverom i hovedetasje i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn, med ukjent frost og fuktsikring.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

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

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyringsovn av typen Nordpeis Casa, montert i stuen i 2. etasje.
Utenpåliggende stålpipe.



Bildet viser utvendig/utenpåliggende stålpipe



Bildet viser utvendig/utenpåliggende stålpipe

Tilstandsrapport



Bildet viser vedfyringsovn montert i stuen i 2. etasje

TG 1 Innvendige trapper

180 graders svingtrapper med malte vanger og eiketrinn. Rekkverk med forniklede
metallspiler og malt håndlist. Trappen er en Stryntrapp fra Hagen treindustri.

Det er registrert stedvis knirk i trappen. Normale bruksmerker registrert.



Oversiktsbilder, innvendig trapp mellom etasjene.



Oversiktsbilder, innvendig trapp mellom etasjene.



Oversiktsbilder, innvendig trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører.
1 stk. skyvedør og 1. stk. med glass.

Dørene er fra byggeår.
Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser innvendig skyvedør i boligen



Bildet viser innvendige dører i boligen.

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser innvendig dør med glass i boligen

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.

Vaskerommet har belegg på gulvet, bygningsplater på vegger og hvit slettsparklet gips i himling.
Det er montert to små seksjonsinnredninger med laminerte benkeplater, en med nedfelt benkebeslag og oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank av typen OSO Hotwater, ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Tanken er produsert i 2014. Rør-i-rørskap plassert på vaskerommet.



Oversiktsbilde vaskerom.



Oversiktsbilde vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har vegger med malte bygningsplater, en med malestrie. Hvit slettsparklet gips i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Bildet viser sluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert to små seksjonsinnredninger med laminerte benkeplater, en med nedfelt benkebeslag. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank av typen OSO Hotwater, ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Tanken er produsert i 2014.

Normale bruksmerker registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



Bildet viser fuktmåling av vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.
Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert dusjgarnityr på vegg med glassvegger,
baderomsinnredning fra Linn Bad, og toalett med innebygd sisterne.
Badet er fra byggeåret.



Oversiktsbilde bad 2. etasje



Oversiktsbilde bad 2. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende.

Det er registrert enkelte fuger i overgang gulv/vegg som bør fuges på nytt.
Dette anses som normalt vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i plast. Det er registrert membran under flisene, denne er klemt korrekt under klemring i sluk.



Bildet viser sluk på bad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjgarnityr på vegg med glassvegger,
baderomsinnredning fra Linn Bad og toalett med innebygd sisterne.

Normale bruksmerker registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, tilluft etablert ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

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



Bildet viser fuktmåling av bad i 1. etg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. FDV fremvist.
Badet har fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsinnredning fra Linn Bad, og
toalett med innebygd sisterne. Dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Badet er fra byggeåret.



Oversiktsbilde bad 2. etasje.



Oversiktsbilde bad 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold er målt og funnet tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i plast. Det er registrert membran under flisene, denne er klemt korrekt under klemring i sluk.



Bildet viser sluk på bad i 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning fra Linn Bad, og
toalett med innebygd sisterne. Dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Normale bruksmerker registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, tilluft etablert ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av bad i 2. etg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Seksjonsinnredning fra Sigdal, modell Lido. Hvitmalte fronter i moderne stil, 3 dører med
frostede glass. Laminerte benkeplater med underlimt benkebeslag.
Innredningen har innebygd
kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt platetopp.
Det er montert fliser på bakvegg over komfyr. Glassplate ved vask.

Innredning fra byggeåret. Normale bruksmerker registrert.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerommet. Hovedstoppekranen er plassert i underskap i innredningen på vaskerommet. Utvendig stoppekrane i luke i terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser innvendig stoppekrane plassert i underskap i innredning på vaskerommet

TG 1 Avløpsrør

Sluker og innvendig fordeling i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flexit Spirit UNI 3 aggregat.
Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.
Eier har opplyst at filter er byttet 2 gang pr. år. Sist byttet september 2024.



Bildet viser ventilasjonsanlegg, plassert på teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, av typen oSo Hotwater, produsert i 2014. Tanken er plassert på vaskerommet.



Bildet viser varmtvannstank av typen oSo Hotwater, 200 liter, plassert på vaskerommet



Bildet viser produksjonsinfo. på varmtvannstanken

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer samt smule samler i sokkel på kjøkken.
Sentralstøvsugeren er plassert på teknisk rom.



Bildet viser sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult elektrisk installasjon fra byggeåret, 400 volts, anlegg.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Hovedsikring på 50 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25 Amp. og 16 stk. 15 Amp. kurser.
Elbillader monter.

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.
   2015 Ifølge eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifølge eier.

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 Ifølge eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål.



Bildet viser 400 Volts anlegg i boligen.



Bildet viser sikringsskap, plassert på teknisk rom.

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser kursfortegnelse.

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Det er montert brannmeldere i samtlige etasjer og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av Fyllmasser (sprengt stein) ukjent utførelse. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Eneboligen har naturlige, drenerende masser (sprengt stein) under ringmur og støpt gulv på
grunn. Hele eneboligen er over utvendig terreng. En eventuell dreneringssvikt vil ha svært
begrenset effekt. Den naturlige dreneringen anses som en fullgod løsning som fungerer som
tiltenkt.
Ukjent frost- og fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen er fundamentet på Sundolitt sitt forskalingssystem (ringmurselement). Støpt gulv på
grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Ingen synlige tegn til svikt.

TG IU Terrengforhold

Det er vanskelig å si noe om terrenget rundt boligen. Terrasser etablert rundt hele boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av plast fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/164 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, 3 Soverom, Teknisk rom, Vaskerom, 2 Bad, Kjellerstue, Stue/kjøkken, Garderobe, Loftstue, Bod

Andre bygg: Carport med bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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 7 650 000

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	**6 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jektvika 21 ,9415 HARSTAD 150 m²	2014	3 sov	21-05-2022	6 800 000	**6 900 000**		6 900 000	**46 000**
2	Nonsåsen 24 ,9415 HARSTAD 129 m²	2013	4 sov	27-08-2023	5 300 000	**5 600 000**		5 600 000	**43 411**
3	Jektholtet 107 ,9415 HARSTAD 134 m²	2007	4 sov	09-02-2024	5 450 000	**5 175 000**		5 175 000	**38 619**
4	Jektholtet 100 ,9415 HARSTAD 175 m²	2007	4 sov	26-11-2023	5 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**32 286**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	38 965
Forsikring, stipulert	Kr.	9 000
Vedlikehold	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**58 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 770 000**
Carport med bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod	Kr.		**260 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 030 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

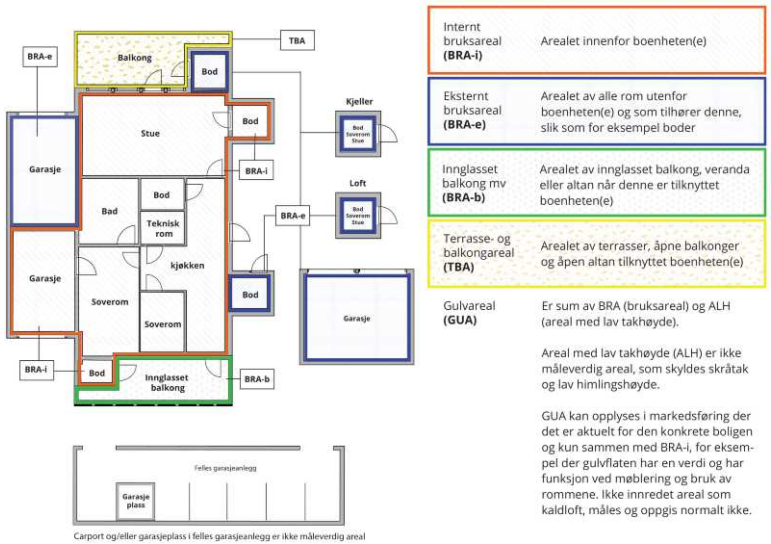
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	79			79	126
2. Etasje	71			71	
3. Etasje	14	5		19	28
SUM	**164**	**5**			**154**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom/bod, Vaskerom, Bad, Kjellerstue		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Garderobe		
3. Etasje	Loftstue	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest utsett i 15.01.2015.
Plassering av pipe er endret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Termostat på bad i 1. etg. samt elbillader montert i 2021. Termostat i kjellerstue monter i 2025.
Arbeider utført av Haneseth.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverommene tilfredstiller ikke krav om 50 cm fri bredde for rømningsvei.
Tak over Carport skjermer over ett av soverommene. Forholdet medfører lavere dagslysflate. Nærmere undersøkelser må gjøres for kontroll av lysforhold.

Carport med bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar
I tillegg til bod er det Carport på ca 37 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger har ikke kommunens stempel, men er fremvist fra kommunale arkiver.
Carporten ble tilbygget i 2021.
Ferdigattest fra tilbygg datert 08.10.2021.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Carport er tilbygget. Arbeider utført av MVD Byggetjenester AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	15
Carport med bod	0	6

Kommentar

Enebolig

Carport med bod — I tillegg til bod er det Carport på ca 37 m².

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Alf Finjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	49	263		0	373.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jektvika 11

Hjemmelshaver
Finjord Alf Bjørn, Finjord Ellen Elisabeth Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et regulert boligfelt i Jektvika, på sørsiden av Harstad by, med gangavstand til båthavn, skole, nærbutikk og populære utfartsområder.
Attraktiv beliggenhet i et populært boligområde. Avstand til Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester, ca. 8 km.
Eiendommen ligger i en gate uten gjennomkjøring. Barnevennlig beliggenhet. Nærmiljøanlegg med lekeplass, gapa-huk, båthavn og tur-stier i umiddelbar nærhet.
Eiendommen har gode utsikts- og solforhold.

Adkomstvei

Avkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpssystem.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse.
Planidentifikasjon: 479
Feltbetegnelse: B3
Byggverk-bestemmelse: fastsatt høyde
Plannavn: Jektholtet, felt B og C
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2008

Om tomten

Tomten er slakt skrånende og for det meste bebygd. Det er etablert terrasse rundt hele boligen. Brosteinslagt innkjørsel. Parkering for 3-4 biler, hvorav 2 i carport.

Bebyggelsen

Enebolig på 3 etasjer og carport, oppført i 2015. Eneboligen er et Nordbohus oppført av Nilsen og Haukland AS.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 250 000	2019

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse
Carport

Byggeår
2015

Kommentar
Ifølge matrikkel.

Standard
Carporten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Carport med bod.
Carporten er fundamentert på støpt plate på mark. Halvparten av bakvegg er utført i forskalt og plasstøpt betong., ellers er ytterveggene utført i bindingsverkkonstruksjon med utvendig utlektet liggende bordkledning. Plassbygd flattakkonstruksjon, stedvis drager/søylesystem som bærende konstruksjon. Taktro tekket med Derbigum. Takrenner i metall.

Det er ifølge tidligere takst kommentert litt fukt i bakkant av bod. Ingen avvik registrert ved befaring.
Det anbefales kontroll av forholdet i tider med nedbør og smeltevann.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tilbygg av Carport.

Jektvika 11 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 263
5503 HARSTAD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	6	Ja
Fra Infoland	21.02.2025	Fremvist	Gjennomgått	80	Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2025	Fremvist	Fremvist	6	Nei
Situasjonskart	21.02.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	21.02.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	28.02.2025	Var tilstedte på befaringen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 24.02.2025 Finjord, Alf Bjørn

bankID SIGNERT 24.02.2025 Finjord, Ellen Elisabeth Ande...

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

Alf Finjord

Ellen E. Andersen Finjord

Boligen

Jektvika 11
9415 Harstad

5503-49/263/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: MVD Byggetjenester AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av carport

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Haneseth
Beskrivelse av arbeidet: 2019 Astro ur montert opp og nede på utelys 2019 lyspunkt over spisebord 2021 Termostat bad 1 plan 2021 Montert Elbil ladder 2025 Termostat kjellerstue

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**

Påbygg carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Påbygget er godkjent av Harstad Kommune

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2019 når vi kjøpte

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

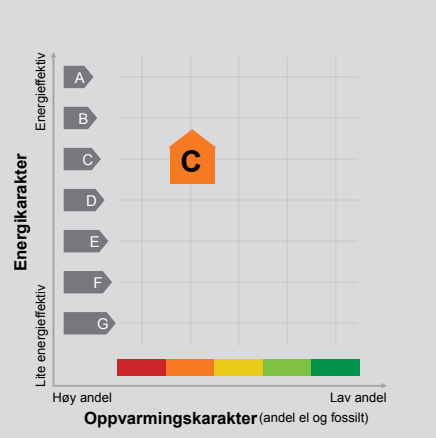
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Jektvika 11
Postnummer	9415
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300428224
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89084
Dato	07.03.2025



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

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

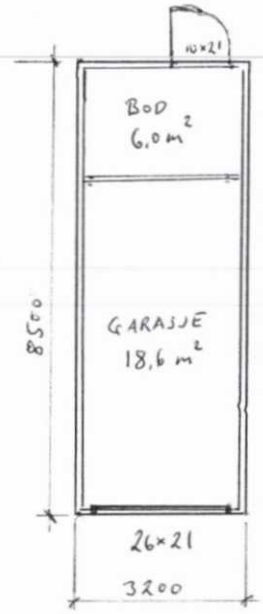
Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

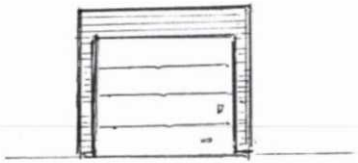
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



GARASJE / UTEBOD



HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
18 NOV. 2013
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Scannet:

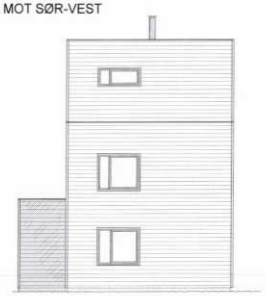
DATA DESIGN SYSTEM



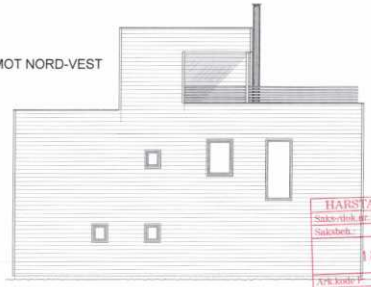
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

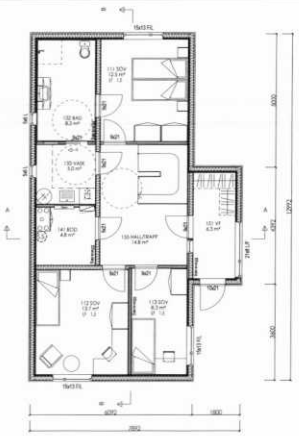


FASADE MOT NORD-ØST

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
18 NOV. 2013
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Seksnr.:

A Rev.nr.:	Byggesøknadstegning, revA Rev.:	BBW 23.10.13 HPM Tegn./Dato:	Kontr:
Tiltakshaver : Firkanten AS Byggeplass : Jektvika 11 Kommune : Harstad		Nr. A05+	
Målestokk: 1: 100 DAK av: BBW	Dato: 23.08.13 Kontr.:	Dato: 23.08.13	Arkivnr.:16279
Hustype SPESIAL	Tegning FASADER		
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

DATA DESIGN SYSTEM



1.ETASJE



2.ETASJE



3.ETASJE

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
18 NOV. 2013
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Seksnr.:

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Sportsbod (5m²) med trinnfri atkomst forutsettes bygd samtidig med bolig

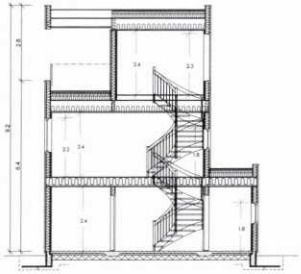
SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

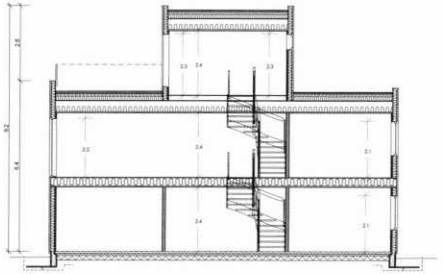
AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasje/Kjeller	78.5	72.6
Hovedplan/1.etg.	71.4	65.9
Loftplan/2.etg.	14.3	14.3
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal		
SUM Hovedleilighet	164.2	152.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA :	89.3	
Diverse :		

A Rev.nr.:	Byggesøknadstegninger rev A Rev.:	BBW 23.10.13. HPM Tegn./Dato:	Kontr:
Tiltakshaver : Firkanten AS Byggeplass : Jektvika 11 Kommune : Harstad		Nr. A01+	
Målestokk: 1: 100 DAK av: BBW	Dato: 23.08.13 Kontr.:	Dato: 23.08.13	Arkivnr.:16279
Hustype SPESIAL	Tegning PLAN		
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

DATA DESIGN SYSTEM



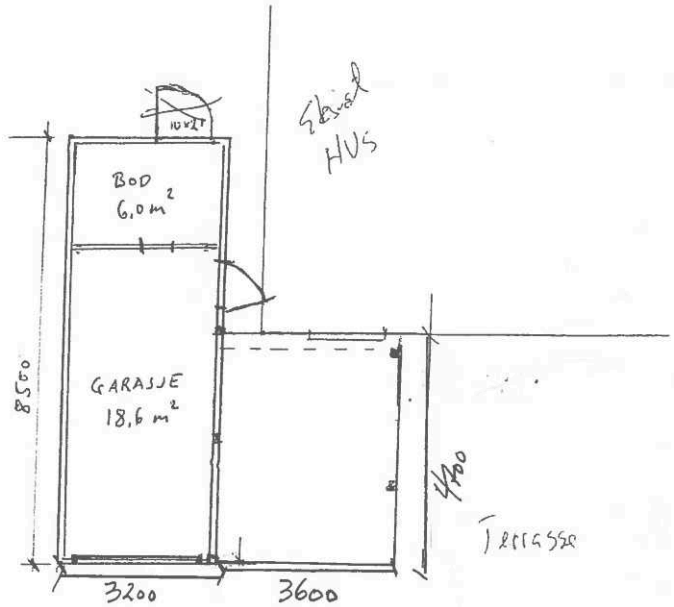
SNITT A-A



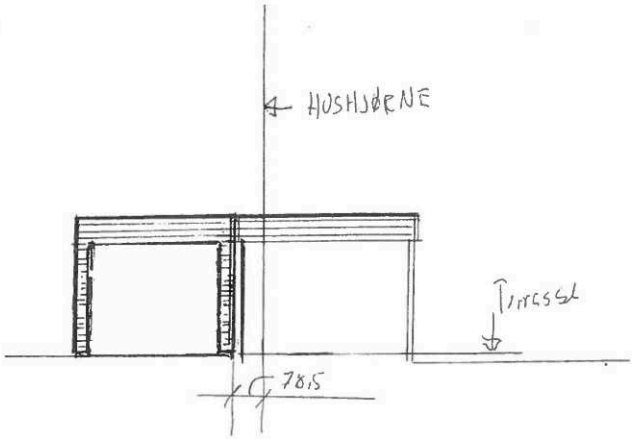
SNITT B-B

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
18 NOV. 2013
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Beannet:

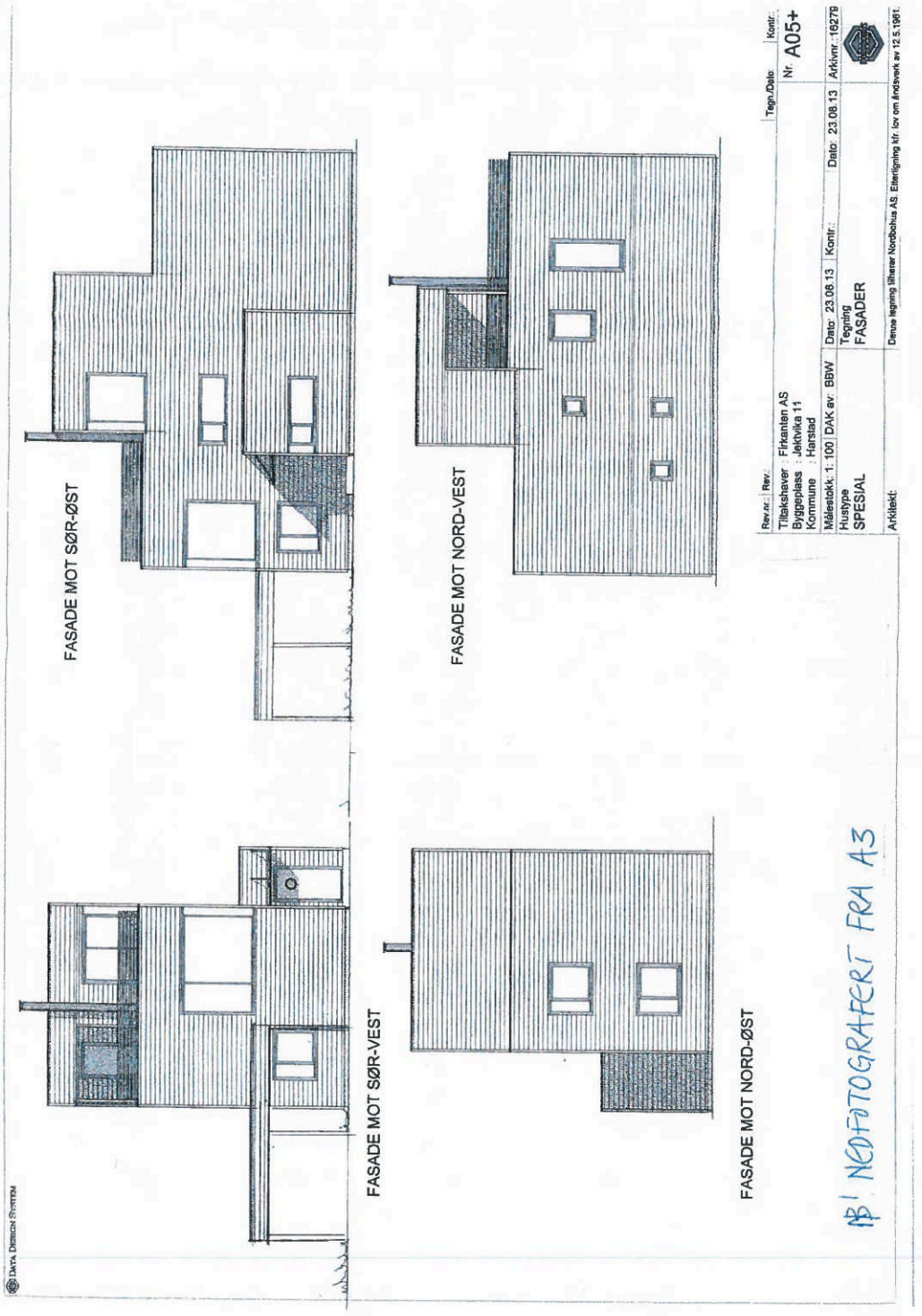
A Rev.nr.	Byggesøknadstegninger RevA Rev.			BBW 23.10.13. HPM Tegn./Dato:	Kontr.
Tiltakshaver : Firkanten AS Byggeplass : Jektvika 11 Kommune : Harstad					Nr. A02+
Målestokk: 1: 100	DAK av: BBW	Dato: 23.08.13	Kontr.:	Dato: 23.08.13	Arkivnr.: 16279
Hustype SPESIAL		Tegning SNITT			
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			



GRUNNRISS MÅL 1:100
Tegn TOF



ORIGINAL MÅL 1:100
Tegn TOF



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Jektvika 11	49/263		

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Firkanten Eiendom AS Tore Hundsgate 5 9404 Harstad	Nilsen & Haukland AS Tore Hundsgate 5 9404 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Nybygg enebolig og frittstående garasje
Saksnummer:	**2013/6583**
Dato vedtak:	07.01.14
Delegert sak:	13/1084
Dato sluttkontroll:	15.01.2015
Kontrollansvarlig:	Ragnhild Aalstad

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted: Dato: Stempel/underskrift:

Harstad 27.01.2015 Tronn Pedersen

Kopi: 49/263

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Jektvika 11	49/263		

Tiltakshaver:

Alf Bjørn Finjord
Jektvika 11
9415 Harstad

Ansvarlig søker:

Alf Bjørn Finjord

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Tilbygg carport (til eksisterende garasje)
Saksnummer:	**2020/164**
Dato vedtak:	28.04.2021
Delegert sak:	21/308
Dato sluttkontroll:	08.10.2021
Kontrollansvarlig:	Alf Bjørn Finjord

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Thomas Kirksæther

Sted: Dato:

Harstad 20.10.2021 Tronn Pedersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 263	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Jektvika 11, gatenr 1576 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	203	Kila med Rogla
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.04.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	373,4 kvm	**Skyld:**			
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 20.02.2025 15:26 – Sist oppdatert 20.02.2025 15:26
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	5503/49/263	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/49/263	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/49/263	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.08.2009	Avgiver	5503/49/251	-2 246,9
	Matrikkelført:	21.08.2009	Berørt	1901/49/255	0,0
			Berørt	5503/49/252	0,0
			Berørt	5503/49/254	0,0
			Berørt	5503/49/256	0,0
			Berørt	5503/49/257	0,0
			Berørt	5503/49/260	0,0
			Berørt	5503/49/261	0,0
			Berørt	5503/49/262	0,0
			Berørt	5503/49/263	0,0
			Berørt	5503/49/264	0,0
			Berørt	5503/49/265	0,0
			Berørt	5503/49/266	0,0
			Berørt	5503/49/271	0,0
			Berørt	5503/49/275	0,0
			Berørt	5503/49/276	0,0
			Berørt	5503/49/295	0,0
			Berørt	5503/49/296	0,0
			Berørt	5503/49/297	0,0
			Mottaker	5503/49/298	2 246,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.05.2009	Avgiver	5503/49/251	-1 247,1
	Matrikkelført:	20.05.2009	Berørt	5503/49/259	0,0
			Berørt	5503/49/260	0,0
			Berørt	5503/49/261	0,0
			Berørt	5503/49/262	0,0
			Berørt	5503/49/263	0,0
			Berørt	5503/49/267	0,0
			Berørt	5503/49/268	0,0
			Berørt	5503/49/269	0,0
			Mottaker	5503/49/275	1 247,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.2009	Avgiver	5503/49/251	-463,5
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	5503/49/263	0,0
			Berørt	5503/49/269	0,0
			Mottaker	5503/49/270	463,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.2009	Avgiver	5503/49/251	-507,7
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	5503/49/263	0,0
			Berørt	5503/49/268	0,0
			Mottaker	5503/49/269	507,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.2009	Avgiver	5503/49/251	-665,5
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	5503/49/263	0,0
			Berørt	5503/49/270	0,0
			Mottaker	5503/49/271	665,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.2009	Avgiver	5503/49/251	-373,5
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	5503/49/262	0,0
			Mottaker	5503/49/263	373,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jektvika 11	Bolig	164,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,3	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	07.02.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300428224			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		79,0		79,0				
H02			71,0		71,0				
H03			14,0		14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.02.2014
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	27.01.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300428228			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

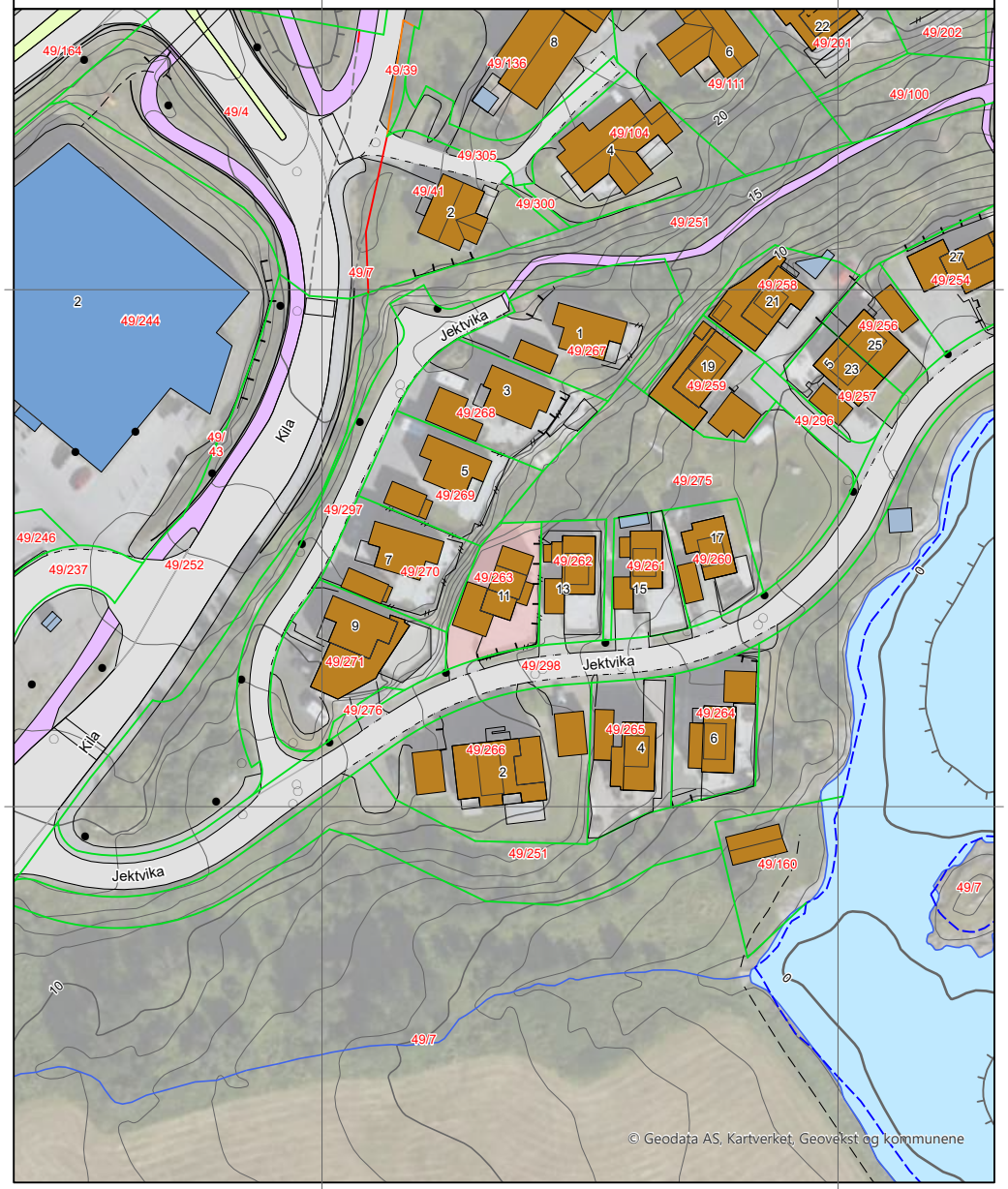
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/49/263/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.2.2025



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

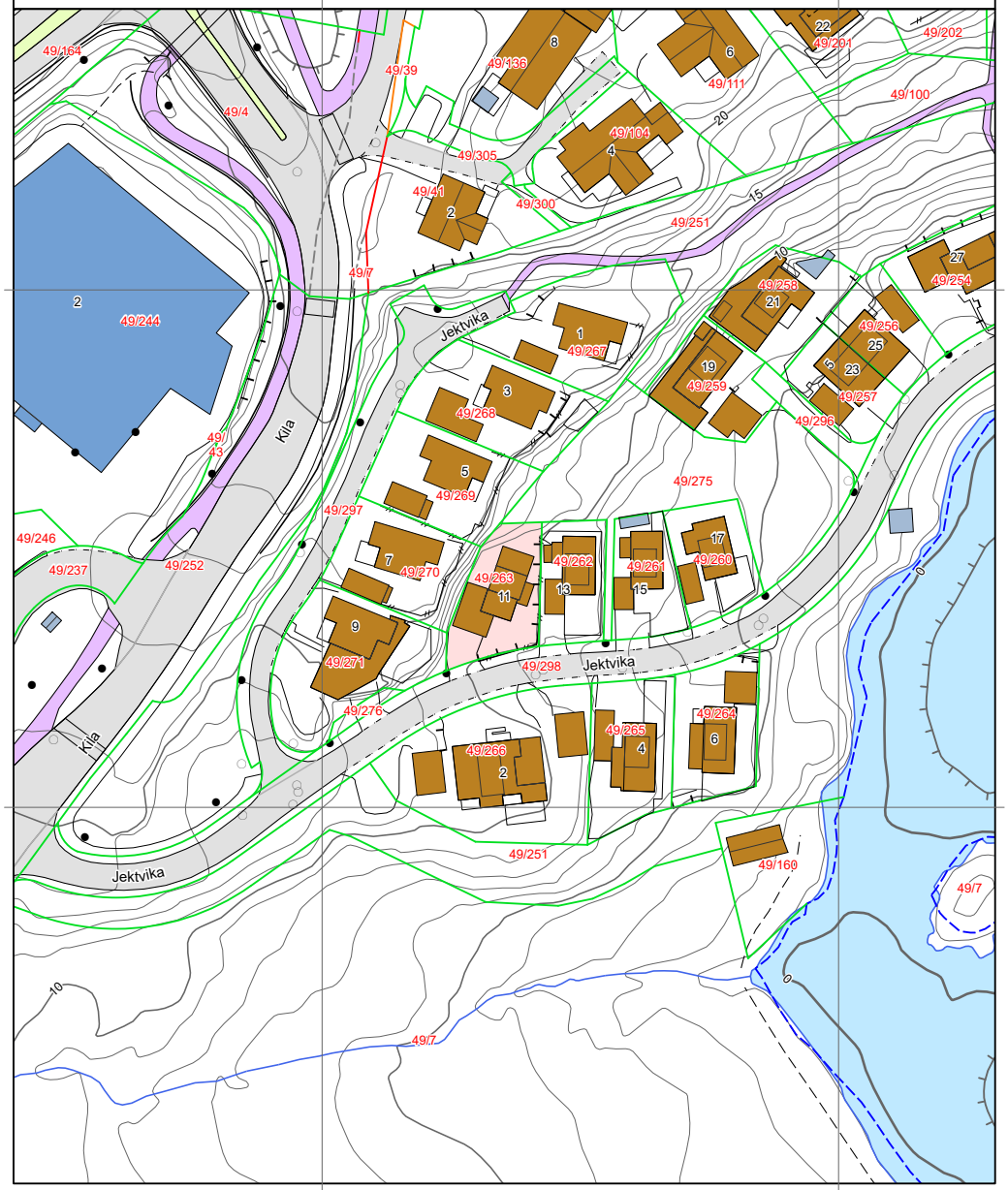
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/49/263/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.2.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

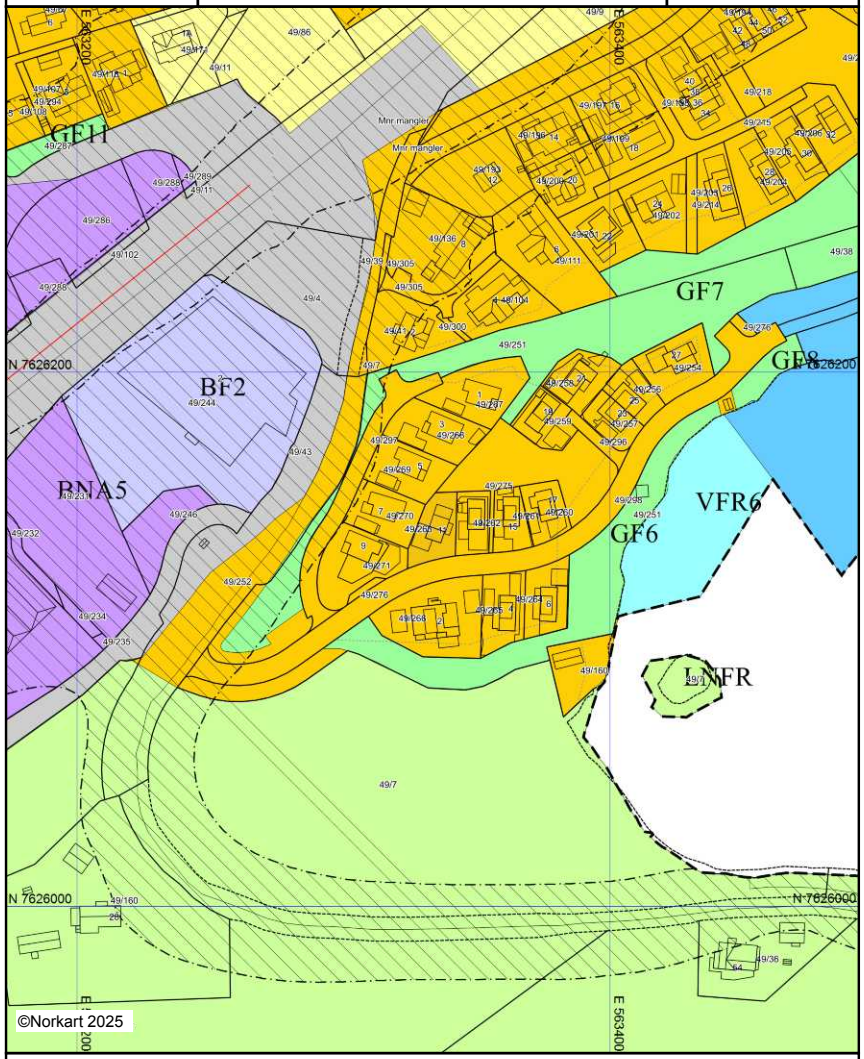
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 49/263
Adresse: Jektvika 11
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassc
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Byggegrense

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

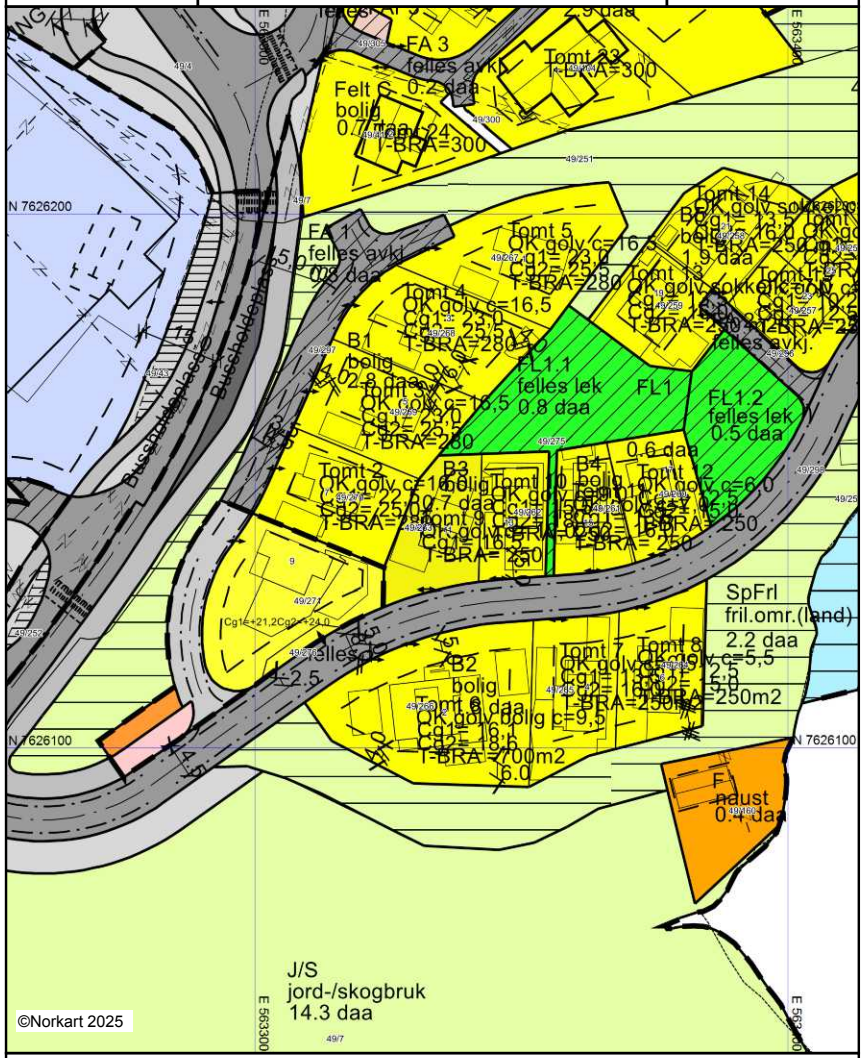
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/263
Adresse: Jektvika 11
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2025

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.

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Reguleringsplan for Jektholtet, felt B og C
Plannr: 479
Vedtatt: 23.10.08

Reguleringsplanen er datert: 30.01.2008
Dato for siste revisjon av reguleringsplanen: 24.09.08
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.09.08

1
AVGRENSNING AV PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 30.01.2008, revidert 19.06.08.
Planen er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS, Trondheim.
Planen fremmes av utbygger: Jektholtet AS, Harstad.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
-Byggeområde boliger med tilhørende anlegg
-Landbruksområder, område for jord-og skogbruk
-Offentlig trafikkområde; kjøreveg, fortau, bussholdeplass, annet vegareal
-Spesialområder; område for småbåthavn sjø, område for småbåthavn land, friluftsområde på land, friluftsområde i sjø, restriksjonsområde frisikt, område for kommunaltekniske anlegg.
-Fellesområder; felles avkjørsel, felles lekeareal, annet fellesareal
-Kombinerte formål; funksjoner tilknyttet småbåthavn / kontor

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan.
Før det gis tillatelse til byggetiltak skal det utarbeides detaljert og høydesatt utomhusplan for hele byggeområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst til tomtene, utforming av fellesområder, nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, gjerder, interne veger og stier, parkeringsplasser for kjøretøy og sykler, avfallshåndtering, vegetasjon.

3.2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal.

Deler av felles lekeareal FL1 skal ferdigstilles før første midlertidige brukstillatelse kan gis. Angjeldende område er på plankartet avgrenset til FL1.1. Hele lekearealet skal være ferdigstilt før siste ferdigattest kan gis.

3.3 Parkeringsplan.
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan-og bygningslovens §93, skal det foreligge en parkeringsplan som redegjør for: Antall boliger, utbyggingsareal BRA, antall biloppstillingsplasser på egen tomt og evt. felles parkering.

3.4 Tilgjengelighet for funksjonshemmede.
Det skal tilstrebes tilgjengelighet for forflytningshemmede fra felles avkjørsel og til boligens inngangsplan. Unntatt er tomannsboliger på tomt 15-20 da det for disse er vist parkering i sokkel.

3.5 Avfallshåndtering.
Plassering av felles oppstillingsplasser for avfall, FAr1, FAr2 og FAr3, skal framgå av planen.

3.6 Avløpsplan.
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter Plan-og bygningsloven §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for felt B.

3.7 Vegetasjon.
Vegetasjon i planområdet, som er særskilt avmerket for bevaring i utomhusplan, sikres i byggeperioden.

3.8 Tiltak i sjø.
Tiltak i sjø avklares med Tromsø museum.

4 BYGGEOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 1).

Fellesbestemmelser

4.1 Plassering av bebyggelse
Plassering av garasjer/boder fristilles i forhold til byggegrenser, men min. 5,0 m fra vegkant dersom garasje står vinkelrett på veg og 2,0 m dersom garasje står parallelt med veg. Frittstående boder og garasjer kan plasseres minimum 0,5 m fra tomtegrense. Høyder for ny bebyggelse er kotesatt på plankart. For tomt 18 og 19 gjelder byggegrenser mot 4,0 m trasè friluftsområde også for garasjer for å sikre 10,0 m trasè for offentlig avløpsledning.

4.2 Parkering.
Plassering og utforming av garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist på situasjonsplan som følger den enkelte rammesøknad.

BOLIGFELT B

4.3 Grad av utnytting.
Hver tomt er påført maks. T-BRA. T-BRA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplass med 50 m^2 pr. boenhet.

For tomt 6 med flere boenheter angis maks T-BRA for hele eiendommen.

4.4 Utforming av bebyggelse.
Felt B utformes som småhusbebyggelse med en blanding av frittliggende eneboliger, sammenkjedete boliger/ rekkehus og leiligheter. Tomt 1-5 planlegges for frittliggende eneboliger. Tomt 6 planlegges for 4 leiligheter med garasjer. Tomt 7-12 planlegges med rekkehus/kjeda eneboliger. Her tillates bygging i nabogrense mellom tomtene som byggegrenser viser. Tomt 13-14 planlegges med frittliggende/ kjeda eneboliger. Bygging i nabogrense tillates. Tomt 15-20 planlegges med tomannsboliger med parkering i sokkel. Boliger kan oppføres med to fulle etasjer i tillegg til at 30% av grunnflatens BRA begrenset oppad til 25 m2 oppføres som loftsstue i 3. etasje. For tomt 6 kan inntil 50% av grunnflaten oppføres som loftsstue i 3. etasje. For tomt 15-20 skal bolig oppføres med sokkel med parkering og boder, hovedplan og loftstue. Visuelt skal arkitektoniske føringer fra tidligere felt A1 og A2 videreføres.

BOLIGFELT C

4.5
Utforming av bebyggelse.
Tomt 21-24 planlegges for frittliggende eneboliger.
Ved nybygg avklares utforming gjennom byggesak.

FRITIDSBEBYGGELSE F.

4.6 I området avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført naust i en etasje. Maksimal tillatte mønehøyde kote 5.8. Naustområdet skal ha atkomst via SpFrl2.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 3).

5.1 Kjøreveg.
Byggegrense er vist med 9,0 m fra senterlinje veg som vist i plankart. Det skal opparbeides snuhammer dimensjonert for liten lastebil ihht. norm i Harstad kommune.

5.2 Fortau.
Det skal opparbeides fortau fra FA 1 og til bussholdeplass med dekkebredde min. 3,0 m.

6 SPESIALOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 6).

6.1
Friluftsområder på land SpFrl
Friluftsområder på land skal nyttes til rekreasjon og ferdsel, og sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Det tillates anlagt stier i friområdet som letter tilgjengelighet for allmenheten. Der anlagte stier legges nær bratte skrenter/fareområder skal disse si
kres lokalt med gjerde. Gjennom område SpFrl1 skal det gå ledningstrasè i bakken fra pumpestasjon og opp til annet fellesareal i Jektholtet område A2. Traseen skal være fri for bebyggelse i 10,0 m bredde.

6.2 Område for småbåthavn på land SpBåt

Område for småbåthavn på land skal inneholde min. 15 parkeringsplasser. Plassene disponeres til evt. arbeidsplasser tilknyttet klubbhus, til parkering for småbåthavnas brukere med spesielle behov og merkede plasser til gjesteparkering for felt B. Det skal opparbeides slipp for utsetting av båter fra henger. Kaifronter kan danne avgrensning mot sjø utenfor bebyggelse.
Område for lager for småbåthavn i to etasjer og boder langs sjø i en etasje er avgrenset med byggegrenser på plankart. Utforming skal harmonere med øvrig bebyggelse.

6.3 Område for småbåthavn sjø SpBåt
Felles flytekai kan bare anlegges i områder merket med småbåthavn i planen.
Det skal anlegges småbåthavn for fritidsbåter.

6.2 og 6.3 Område for småbåthavn på land og i sjø SpBåt
Privat småbåthavn, med unntak av 10 båtplasser, skal disponeres kun av beboere i Jektholtet, felt A1, A2, B og C.

6.4 Restriksjonsområde / frisikt
Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige veger.
Enkeltstående hindre med diameter mindre enn 30cm kan plasseres innenfor området

6.5 Område for kommunaltekniske anlegg SpKom.
Område SpKom er avsatt til pumpestasjon.

§7 FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr 7).

7.1 Felles avkjørsel FA.
Felles avkjørsel til boliger er felles for boliger som grenser til avkjørselen. I felt B grenser tomt 1-5 til felles avkjørsel FA1 og tomt 13-14 til felles avkjørsel FA2. Alle tomter i felt C grenser til felles avkjørsel FA3. Felles avkjørsel FA4 er felles for SpBåt og K1.

7.2 Felles lekeplass FL1.
Felles lekeplass er felles for hele felt B og C og opparbeides med utstyr for de minste barna. Den topografiske utforming av lekeplass fastsettes gjennom utomhusplan. Det skal settes opp fysisk sperre mot offentlig vei samt felles atkomstvei FA2.

7.3 Annen fellesområde for flere eiendommer FAr.
Felles avfallshåndtering FAr1 skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis. Felles avfallshåndtering FAr2 skal ferdigstilles før første brukstillatelse for område B5 kan gis. Felles avfallshåndtering FAr3 skal ferdigstilles samtidig med Felles atkomstveg FA3.

§8 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2. ledd).

8.2 Småbåthavn/Kontor K1
I området K1 kan det bygges kombinert formål kontorplasser og klubbhus for småbåtforeningen i to etasjer med nødvendige fasiliteter. Utforming skal harmonere med øvrig bebyggelse.

9. I strandsonen tillates ferdsel fra SpFrl 2 til fylkesveg 4 over naustområdet samt areal avsatt til jord-og skogbruk. Ferdselen skal foregå langs eksisterende sti utenfor fulldyrket mark.

JEKTVIKA 11

Nabolaget Ruggevik - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kilamyra — 2 min
Linje 12, 210, 215, 220, 250 — 0.1 km

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes — 34 min

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) — 16 min
419 elever, 29 klasser — 1.2 km

Stangnes Rå videregående skole — 9 min
600 elever, 40 klasser — 6.3 km

Heggen videregående skole — 11 min
480 elever, 18 klasser — 8.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kilamyra — 3 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

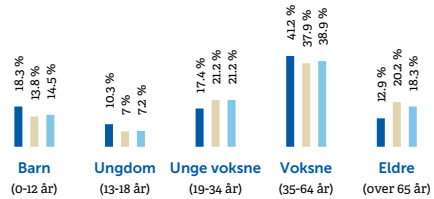
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ruggevik	985	400
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager Avd Breivika (1-5 ... — 18 min
27 barn — 1.3 km

Holtet barnehage (1-5 år) — 5 min
69 barn — 2.4 km

Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ... — 6 min
39 barn — 3.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kilamyra — 3 min
PostNord — 0.2 km

Bunnpris Breivika — 16 min
Post i butikk, søndagsåpent — 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100

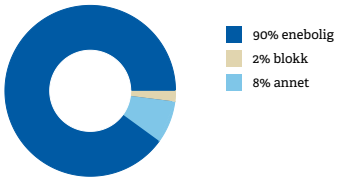
TRAFIKK
Lite trafikk 91/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

SPORT

Ruggevika nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 0.9 km
Kila skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.1 km
Feel24 Medkila	5 min
InterPadel Harstad	8 min

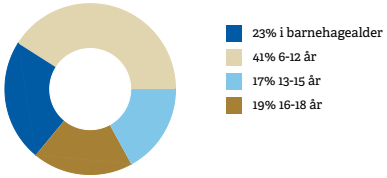
BOLIGMASSE



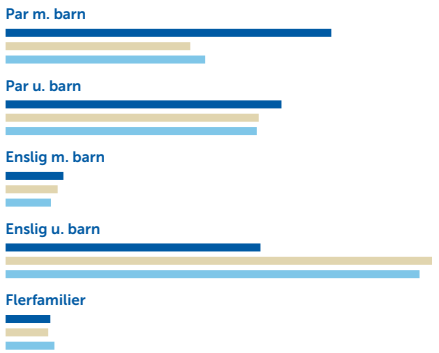
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	7 min
Apotek 1 Kanebogen	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



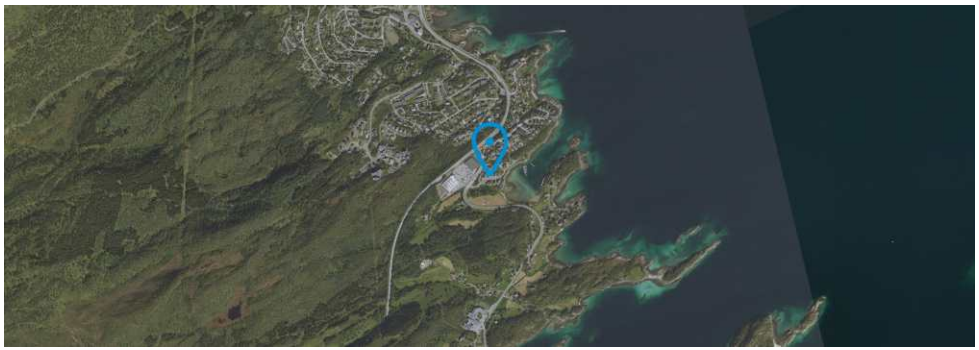
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

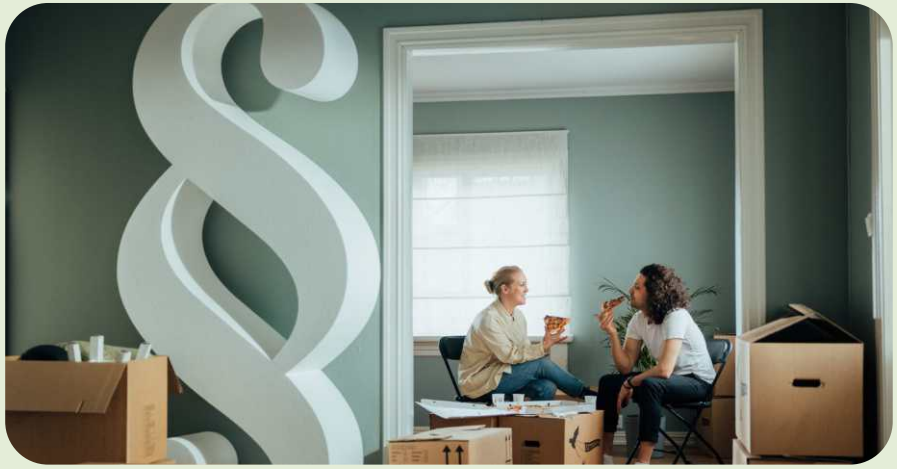
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

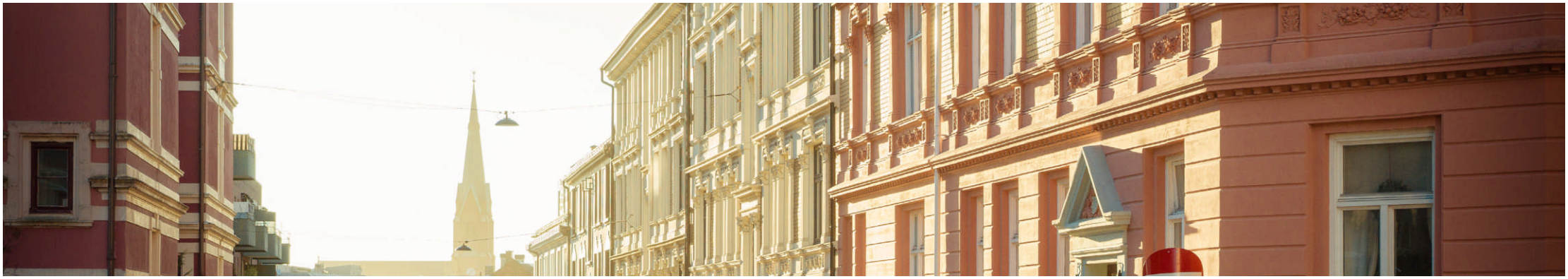
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250033 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Jektvika 11, 9415 Harstad.
Gnr. 49, Bnr. 263, 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: 3250033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.03.2025

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no