

Velkommen til

Krøkebærveien 2 B
9403 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Krøkebærveien 2 B
9403 Harstad

Innholdsrik enebolig med 3 soverom - Oppgradert innvendig - Nye vinduer i 2023 - Carport, utebod og flott uteområde

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Krøkebærveien 2 B! En attraktiv og praktisk enebolig over to etasjer med fin og solrik beliggenhet i etablert boligområde, ca. 3 km fra Harstad sentrum. Boligen har en god planløsning med tre soverom, lys stue, romslig kjøkken og oppgraderte våtrom.
Eiendommen byr på hyggelige uteplasser med balkong, terrasse, drivhus samt opparbeidet tomt med plen, beplantning og steinheller. Carport med tilhørende bod gir gode oppbevaringsmuligheter. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert over tid, blant annet ble kjøkkenet fornyet i 2015, mens bad og vaskerom ble pusset opp i 2020. Det er installert varmepumpe i 2021, og alle vinduer ble skiftet i 2023. Den fremstår som innbydende med en god og gjennomtenkt planløsning. Her kan man flytte rett inn

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Omkostninger	kr	96 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090
BRA/BRA-i		138 m² / 120 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1981
Tomt		500 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Krøkebærveien 2 B, 9403 Harstad

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 61, Bnr. 416, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 912 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 95 000,-

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

Sum omkostninger kr 96 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 30 012,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Selger opplyser om følgende:
Nabo i Krøkebærveien 2a har fått faktura for eiendomsskatt i begynnelse av 2026 for alle garasjer og carport på felles parkering fra Harstad kommune. Dette skal muligens fremme ny krav om eiendomsskatt fra Harstad kommune for hver bygning på ideell andel i felles parkering/friområde som disponerer carport men frem til nå har det ikke blitt sendt ut faktura for eiendomsskatt.

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: 120 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 138 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1. etasje: 71 m²,
2. etasje: 60 m²

Carport
1. etasje: 7 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
Det er parkering i carport og parkeringsmuligheter foran carporten
Eiendommen har en ideell andel på 1/7 i realsameie (gnr. 61, bnr. 53). På denne eiendommen ligger carporten, sammen med de andre carportene og garasjer for boligene i denne gata..

Tomt
Tomtestørrelse er 500 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra matrikkelrapporten.

Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, steinheller, drivhus, trær og blomsterbed.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1981.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er fundamentert på støpt flåte av betong.

Terrengforhold:
Boligen er plassert på en høyde. Selve stedet der boligen står er det flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig avløp skjer via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig vannforsyning skjer via private stikkledninger.

Eiendommen har en ideell andel på 1/7 i realsameie (gnr. 61, bnr. 53).. Der ligger carporten,

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Byggeår bolig 1981 i følge kommunen. Carport har ukjent byggeår. Drivhus i 2024 i følge selger.

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 60 m²: Vindfang, gang, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
BRA-e 11 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 60 m²: Stue, kjøkken og soverom

Platting på ca. 30 m² og balkong på ca. 14 m².

Carport med bod i bakkant på 7 m² BRA-e (biloppstillingsplass på ca. 21 m²), samt drivhus i hagen.

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

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

har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen datert 04.10.1979, revidert 18.01.1980 og godkjent 09.10.1980.
Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder I 2. etasje hvor en vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og soverommet er utført med mindre areal enn opprinnelig tegnet - ikke søknadspliktig tiltak.

I 1. etasje gjelder det etablering av vaskerom, der det på godkjente tegninger er avmerket to boder.
Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført carport med bod. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av carport er normalt søknadspliktig.

Standard
Eneboligen fra 1981 fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert over tid

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen ble fornyet i 2015 og er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2020 i henhold til Teknisk forskrift 2017 og har mørk grå 60x60 fliser på gulv med elektrisk varmekabel og digital termostat, samt grå 60x60 fliser på vegg og slett gipshimling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med keramisk vaskebenk, dusj på vegg med dusjvegg av glass, vegghengt toalett og avtrekksventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har vinylbelegg på gulv samt vegger med malte plater og trepanel. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og naturlig ventilering.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet ble etablert i 2020 i et areal som på byggetegningene er to boder. Endringen er ikke omsøkt til kommunen. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater i våtsone, malte plater på øvrige vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventilasjon og ytterdør i malt tre ut til bakkeplan.

Overflater:
Gulv: Parkett i 2. etasje. Klikkvinyl på alle rom i 1. etasje bortsett fra våtrom. Fliser på bad og vaskerom, samt vinylbelegg på toalettrom.
Vegger: Noen veggflater med panel og noen med malte plater. Fliser på bad og våtromsplater i våtsone på vaskerom.
Himling: Malte MDF-panelplater i 2. etasje (byttet i 2020). Trepanel og malte glatte flater i 1. etasje, slett gipshimling på bad og malte himlingsplater på vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betongflåte.

Pipe og ildsted:
Lecapipe fra byggeår med pusset og malt overflate. Vedovn montert i 2020 er hengt på pipen i

stuen, og det er sotluke på motsatt side av pipa i samme etasje. Pipa er opplyst fylt/tettet fra etasjeskille og ned til grunn.

Innvendige trapper:
Innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Slette lettdører med malt overflate. Enkelte innvendige dører ble byttet i 2020.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Våtrommene har avtrekksventilasjon, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter med produksjonsår 2019.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 50 A og 12 fordelingskurser. Anlegget ble delvis oppgradert i 2015 ved renovering av kjøkken, i 2020 ved renovering av bad og vaskerom, og stikkontakter og brytere ble skiftet til wifi-styrte brytere i 2023.

Smarthome system:
Smarthome system inkludere WiFi brytere og stikkontakter (Shelly) samt Phillips Hue sensorer. Termostater for gulvvarme samt varmeovnene utenom den i gjestetoalett har WiFi modul og kan kobles til smarthome systemet. Styringsenhet som er veggmontert i gangen er en eldre iPad og har noe begrenset levetid grunnet elde. Samtlige nevnt hardware går med i salg men tilbakestilles til verksinnstilling. Systemet kan settes opp av kjøperen med f.eks. Shelly Cloud, Google home, Alexa smart home eller lignende. Grunnleggende dokumentasjon om hardware som er brukt følger med i salg

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere montert i himling og håndholdt brannslukningsapparat.

Lagring:
Det er etablert utebod mellom husene med egen inngang ved siden av ytterdør og dør til baksiden av huset. I tillegg er det carport med utebod i bakkant.

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

TG2:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Noe av kledningen, spesielt på baksiden av huset er værslitt og har noe sprekkdannelse. Lecamur mot nabo/brannvegg har noe sprekkdannelse.
- Ytterdører: Dør til utebod ved hovedinngang er slitt.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er noe knirk i gulv i 2. etasje. Klikkvinyl på begge soverommene i

1. etasje har noen mindre glipper da vinylen har glidd litt fra hverandre i endeskjøter. Det er noe mindre sår/hakk i parkett i stua.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er registrert sprekk i veggflate på kjøkken og soverom.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert noe knirk i trappen. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet. Ukjent utførelse. Membran under flis er ført til mansjett rundt sluk, mansjetten er ikke klemt under klemmering på sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på smøremembran.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Da fliser på badegulv har løsnet, finnes det ingen garanti om membranen under flisene er inntakt.
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.
- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Da fliser på gulv har løsnet, finnes det ingen garanti om at membran under flisene er inntakt.
- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er noe svellinger under kanten på benkeplate ved vask.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er montert eternittplater rundt grunnmur/fundament.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Andre utvendige forhold: Det er drivhus på baksiden av bolig, oppført i malt treverk og glass. Drivhuset er ikke tilstandsvurdert, bare nevnt da det er en del av hagen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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:

Punkt 1
Vann i vasken i baderom renner sakte. Ved skorstein i baderommet har fliser løsnet ved flytting av feieluke, det er det ikke montert membran og det har vist seg at flisene var bare punktfestet.

Punkt 4
I følge salgsoppgave har det vært lekasje rundt pipe på taket i 2021 der det kom vann inn samt vannskader på gamle innertaket.

Fleste dørene og dørkarmene er fra byggeåret. Noen av dør- og vindueskarmene og vannbrett ved vinduene har hakk i maling. Lås i ytterdøra særlig den bak huset kan klemme litt ved noen av nøkler. Dør ved våtrom ut til terasse og dør til utebod kan være litt hard å åpne om vinter. Gulv oppe i 2. etasje og trappen opp kan knirke litt avhengig av årstid.

Punkt 8
Et par små hakk i parketten i stua(i nærheten av trappen) og sprekk i veggen på kjøkken og soverom. Blitt noen små glipper i vinylgulv nede i et par skjøter.

Punkt 13
Ifølge tidlig salgsoppgave har det vært mus i huset 2016 men ikke etter musesperre ble montert. Tidlig eier har hørt, og sett spor av gnagere i uteboden ved et par anledninger, men ikke etter han har koblet opp elektrisk "musejager". Det har vært en mus inn i huset grunnet feil med hul i fasade under vindue etter vindubytte i 1. etasje. Hulet ble tettet igjen og musen har blitt tatt med musefelle. Etter denne hendelse i 2023 har det ikke vært tegn til mus verken i huset eller utebodet.

Punkt 19
Branntilsynet har ved befaring i 2026 reklamert avvik grunnet tildekket skorstein i første etasje.

Punkt 26
Bygget drivhus i 2024.

Punkt 28
Midlertidig brukstillatelse: Maler og beleggsarbeider må gjøres ferdig før det kan utstedes ferdigattest.

Punkt 32
Gjennomført i 2001 jmf tidligere salgsoppgave. Målt under 10bq.

Punkt 33
Salgsrapport fra salg i 2020 og 2022.

Punkt 36
Nabo i Krøkebærveien 2a har fått faktura for eiendomsskatt i begynnelse av 2026 for alle garasjer og carport på felles parkering fra Harstad kommune. Dette skal muligens fremme ny krav om eiendomsskatt fra Harstad kommune for hver bygning på ideell andel i felles parkering/friområde som disponerer carport men frem til nå har det ikke blitt sendt ut faktura for eiendomsskatt.

Punkt 37
Tidvis noe fukt på gulvet i boden i carporten. Vinterstid har dør i bod på baksiden være litt hard å få opp.

Punkt 39
Gaderobeskapene har delvis skjev dører og viser vanlig slitasje tilsvarende alder. Kjøkkentopp

kan enkelte ganger har feil med at den ikke kan slås på, rettes med å ta ut og inn sikring.

Punkt 41
Varmekabler i vindfang og gang i 1. etasje er fra byggeår, ujevn varme men varmer opp fint. Det er flekker på vegg i stue og noen rom i underetasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Undertak av ukjent utførelse. Takstolkonstruksjon fra byggeår. Det har tidligere oppstått vannlekasje fra pipehatt, men pipehatten er skiftet, og himling i 2.etasje ble også skiftet. Tidligere skade er å anse som reparert.

Nedløp og beslag:
Takrenne innebygget i raftekassen. Takrenne og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte trevinduer, som er beslått med aluminium, med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2023.

Dører:
Ytterdør av tre med malt overflate. Balkongdør av tre med malt overflate og glass. Balkongdøren ble montert i 2017. Ytterdør fra vaskerom til bakkeplan av tre med malt overflate. Det er 2 balkongdører i malt tre med glass til utebod ved inngangsparti og på baksiden.

Balkonger/terrasser:
Det er etablert platting på bakken på baksiden av bygningen. På fremsiden av huset er det balkong som er fundamentert på søyler med søylepunkter av betong. Tilkomst til balkong via balkongdør i 2.etasje.

Utvendige trapper:
Det er betongtrapp på bakken fra huset og ned mot veien.

Carport:
Carport med bod i bakkant. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning og taktekking av Decra. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Drivhus:
Det er drivhus på baksiden av bolig, oppført i malt treverk og glass. Drivhuset er ikke tilstandsvurdert, bare nevnt da det er en del av hagen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til på Blåbærhaugen, i et rolig, barnevennlig og solrikt (morgen på bakside og ettermiddag/ kveld på balkongen), i et boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området består av eneboliger og leiligheter, og byr på en landlig og skjermet atmosfære til tross for den sentrale beliggenheten. Her bor du i naturnære omgivelser med kort vei til både sentrum og hverdagens fasiliteter.

Beliggenheten gir en praktisk hverdag for både store og små. Bjørnebåsen barnehage ligger kun få hundre meter fra boligen, og via snarveiene gjennom Bjørnebåsen og ned Skarveien er det

gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum. Dette gjør det enkelt å komme seg til butikker, kaféer, kulturtilbud og øvrige servicetjenester uten å være avhengig av bil. For den som foretrekker å kjøre, ligger Harstad sentrum bare ca. 3 kilometer unna, og UNN Harstad er også lett tilgjengelig fra eiendommen.

Flere dagligvarebutikker finnes innen kort kjøreavstand fra boligen, noe som gjør hverdagshandelen enkel og tilgjengelig. Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger også innenfor en praktisk avstand fra eiendommen og er lett tilgjengelige med både sykkel, buss og bil.
Nærområdet byr på gode fritids- og aktivitetstilbud for hele familien. Like ved boligen ligger både fotballbane og baneanlegg for bueskyting, og både Folkeparken og sykkelparken kan nås til fots. Folkeparken er et av Harstads mest populære utfartsområder og tilbyr flotte turstier, lysløyper, akebakker, badeplasser og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg gir området enkel tilgang til skog og mark, slik at fine naturopplevelser starter rett utenfor døren.

Bussholdeplass ligger kun en kort spasertur fra boligen med gode forbindelser til sentrum og øvrige deler av byen. Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige, landlige og familievennlige omgivelser med nærhet til natur, fritidstilbud, barnehage, byliv og gode servicetilbud. Her ligger alt til rette for en enkel, komfortabel og aktiv hverdag

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.

Følgende løsøre vil følge med:
- frittstående fryser i vaskerom
- frittstående mikrobølgeovn i kjøkken
- hageslanger
- hyllene i vaskerommet

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.07.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Carport:

Det er oppført carport med bod i bakkant på eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.
Øvrige bygninger og tiltak:
- Drivhus og platting anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Panasonic varmepumpe montert i 2021.
Vedovn i stue montert på pipe i 2020.
Elektriske varmekabler i gulv på bad, vaskerom, gang og vindfang.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2001 ifølge tilstandsrapporten og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt f) på 387 m², og et delareal på 74 m² er regulert til offentlig trafikkområde og et delareal på 39 m² er regulert til gangvei i henhold til Blåbærhaugen (plan-ID 196), vedtatt 06.07.1976. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Blåbærhaugen gjelder blant annet følgende bestemmelser for eiendommen:

Etter § 5 Felt «f»: Boliger i rekkehus:
- «Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.»
- «Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan.»

Etter § 9 Fellesbestemmelser:
- «Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.»
- «Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.»

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), ikrafttrådt 03.09.2020. I kommuneplanen er 500 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B18).

Når det gjelder planens rettsvirkning og forhold til eldre planer, fremgår det av bestemmelsenes punkt 2 at dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner, skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl § 1-5 annet ledd. Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner, og setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av planene. Kommuneplanens bestemmelser skal gjelde fullt ut der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser.

For område B18 (Blåbærhaugen - Bjørnebåsen) fremgår det av bestemmelsene: «Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3».

Planendringer relatert til eiendommen:
- Endring id 196-1 Borettslagene G1, G2 og G3 Blåbærhaugen (saksnr. ABY 2022/632) - planforslag. Gjelder forslag til supplerende bestemmelser til § 6 felt «g»: Boliger for bratt terreng (datert 21.02.2024).

Mindre endring av kommuneplanens arealdel:
- Sak 24/2282: Presisering av planbestemmelse i KPA (plan-ID 5503_605) vedrørende generelt plankrav om detaljregulering for utbyggingsformål - vedtatt.

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 749 897,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 999 586,-.

Notater





















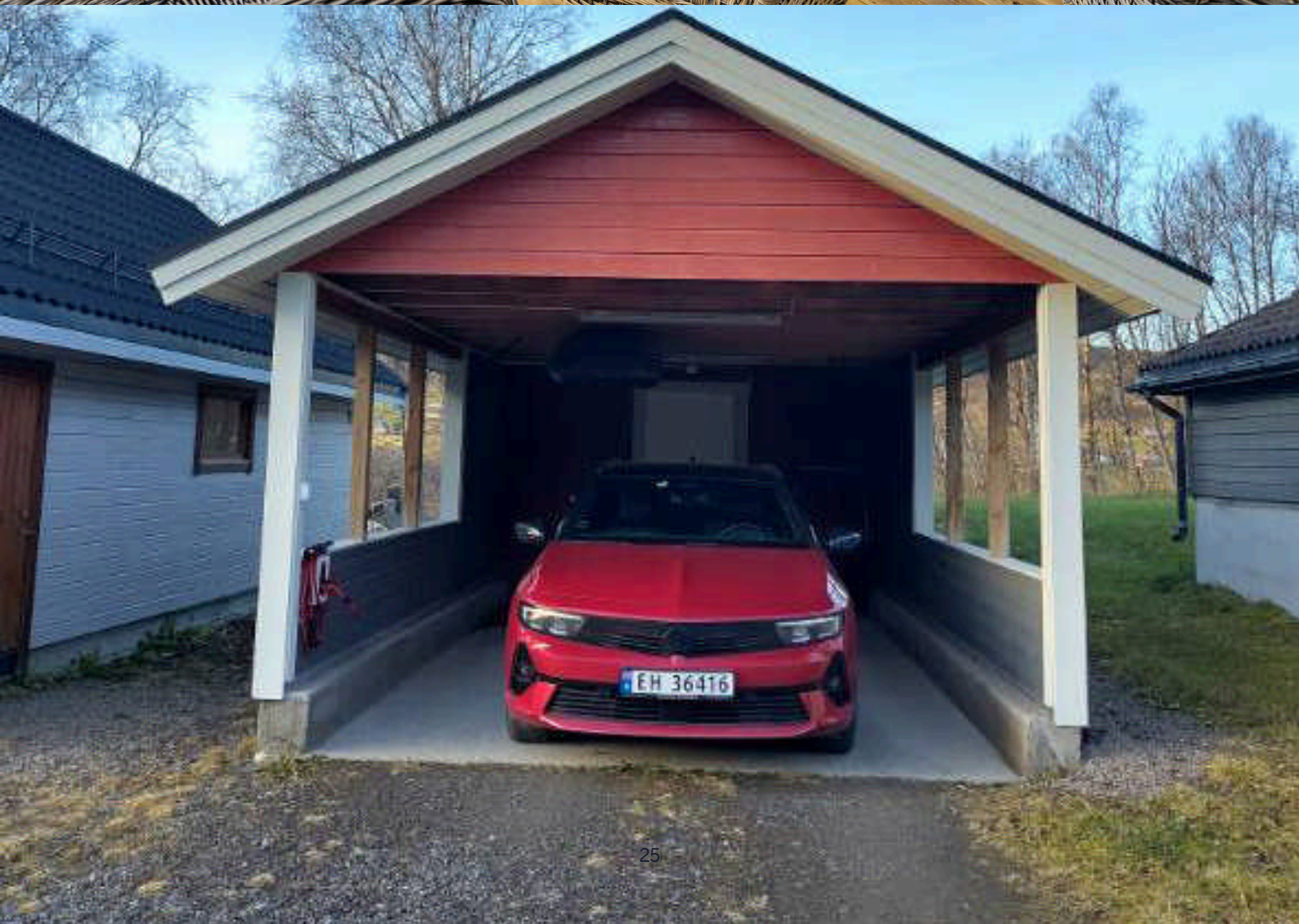











EH 36416





Plantegning



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

Plantegning av hele boligen

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Frederike Maria Kruse og Benedikt Kruse

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5078
Dato: 22.08.1980
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 987
Dato: 18.02.1980
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).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-10-2026 av Pål Eidissen i Takstingeniør Tore Rekkedal 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 19.10.2026
- Selgers egenerklæring, datert 16.10.2026
- Energiattest datert 15.10.2026
- Bygningstegninger datert 09.10.1980
- Midlertidig brukstillatelse datert 08.07.1981
- Grunnkart datert 28.09.2026
- Kommuneplankart datert 28.09.2026
- Reguleringsplankart datert 28.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 18.08.1982
- 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
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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

KRØKEBÆRVEIEN 2B

Nabolaget Blåbærhaugen/Skogvegen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærhaugen Linje 11	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	**5 min** 2.2 km
Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**5 min** 2.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**7 min** 2.5 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	**23 min** 2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**7 min** 2.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**14 min** 1.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**13 min** 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

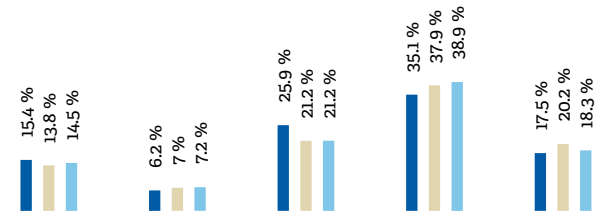
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærhaugen/Skogvegen	924	463
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (0-5 år) 50 barn	**5 min** 0.4 km
Gullhaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	**13 min** 1.1 km
Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år) 23 barn	**22 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Matrix Søndagsåpent	**18 min** 1.5 km
Rema 1000 Harstad Post i butikk, PostNord	**22 min** 2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

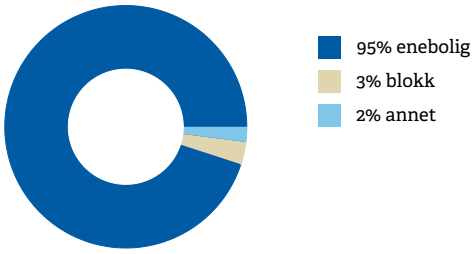
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Bjørnebåsen løkkebane Ballspill	**4 min** 0.3 km
Blåbærhaugen fotball Fotball	**11 min** 0.8 km
Family Sports Club Harstad Flex	**18 min**
Feel24 Grottebadet	**22 min**

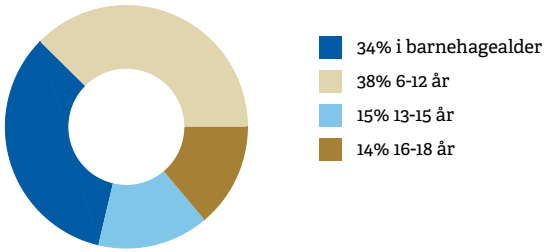
BOLIGMASSE



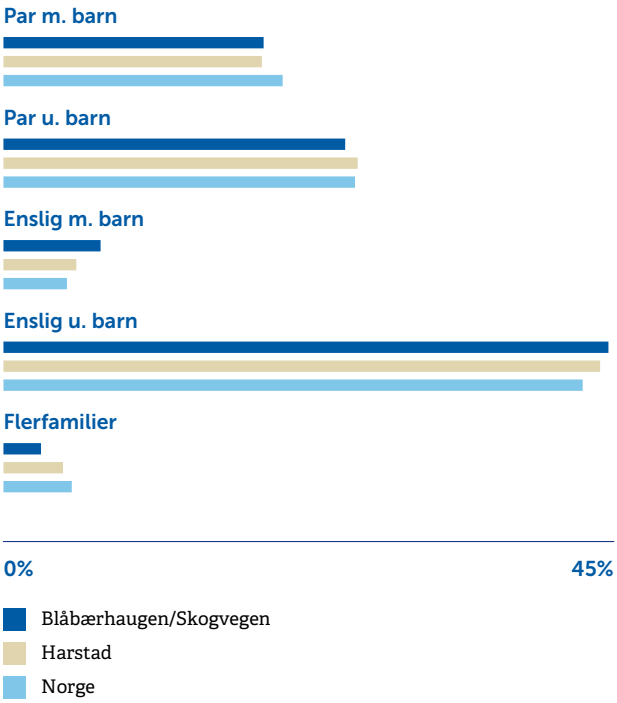
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**5 min**
Sykehusapoteket Nord	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



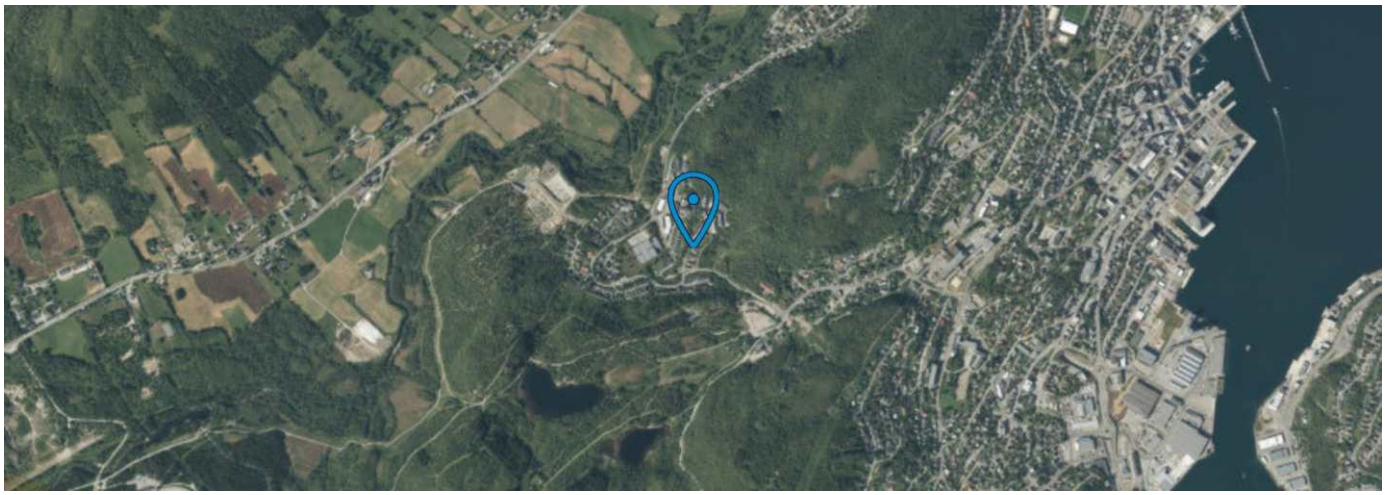
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**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 2026





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

KRØKEBÆRVEIEN 2B

Nabolaget Blåbærhaugen/Skogvegen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærhaugen Linje 11	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	**5 min** 2.2 km
Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**5 min** 2.4 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**7 min** 2.5 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	**23 min** 2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**7 min** 2.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**14 min** 1.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**13 min** 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

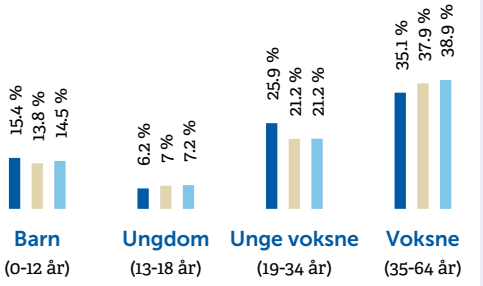
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Blåbærhaugen/Skogvegen	924	463
Harstad	21 375	11 1
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Bjørnebåsen barnehage (0-5 år)
50 barn

Gullhaugen barnehage (1-5 år)
60 barn

Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)
23 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

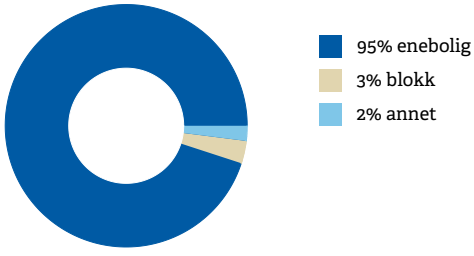
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Bjørnebåsen løkkebane Ballspill	**4 min** 0.3 km
Blåbærhaugen fotball Fotball	**11 min** 0.8 km
Family Sports Club Harstad Flex	**18 min**
Feel24 Grottebadet	**22 min**

BOLIGMASSE

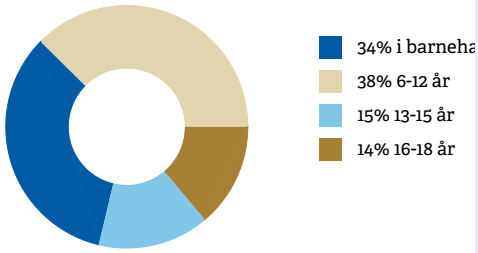


VARER/TJENESTER

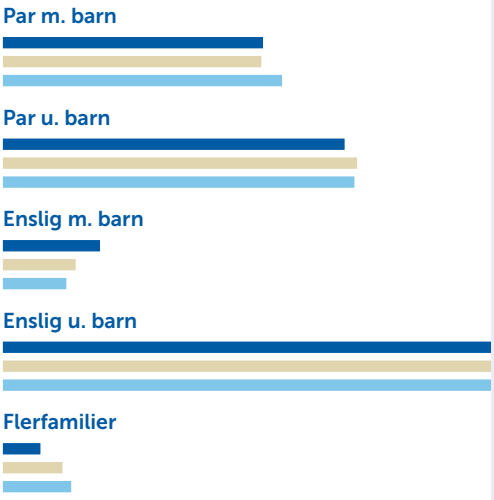
Bysenteret

Sykehusapoteket Nord

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



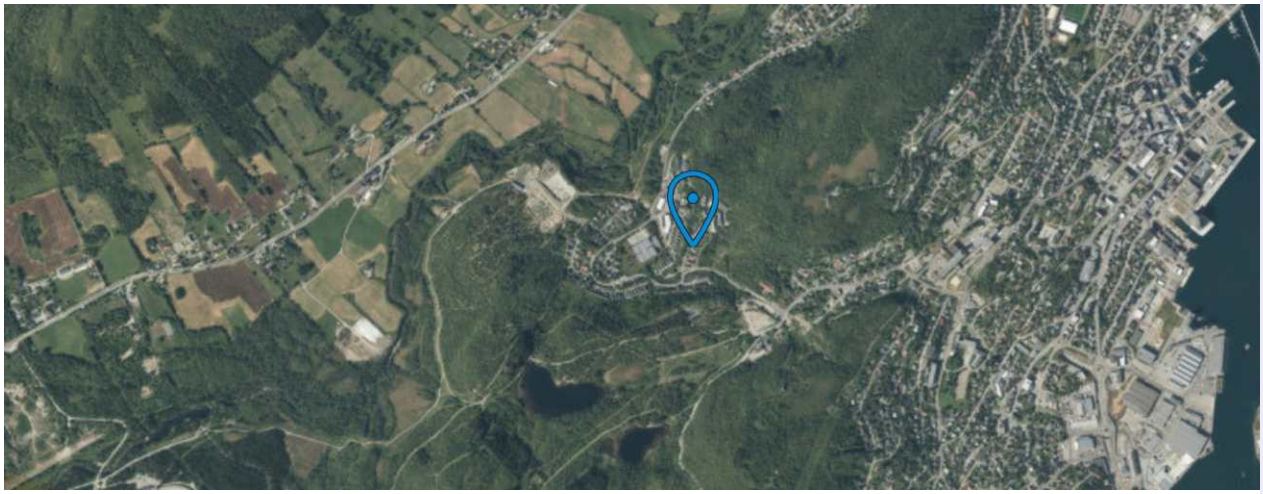
0%

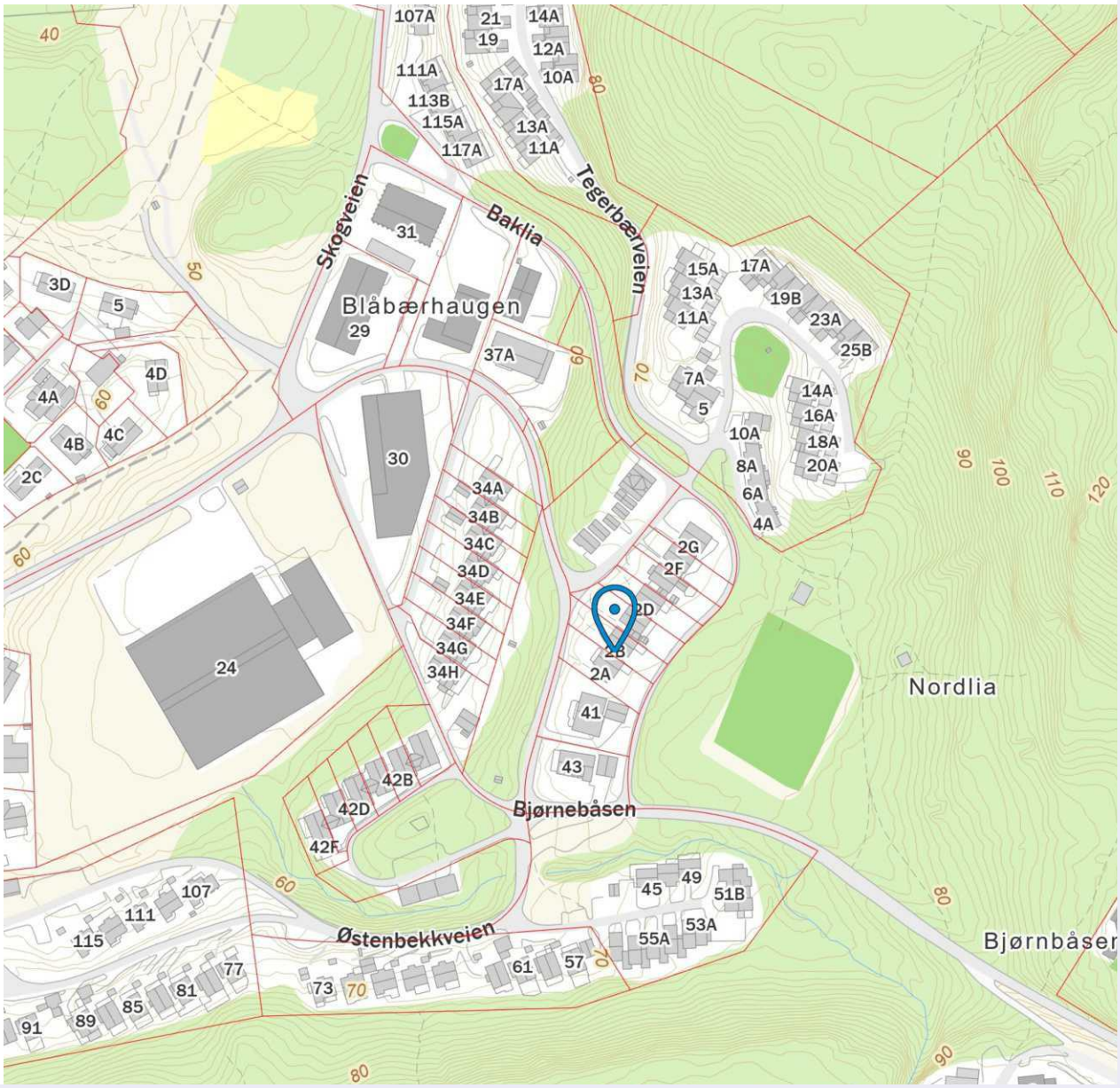
- Blåbærhaugen/Skogvegen
- Harstad
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**28%**

Vedlegg




Blåbærhaugen
Baklia
Skogsveien
Tegerbærveien
Bjørnebåsen
Østenbekkveien
Nordlia
Bjørnbåsen
107A
21
19
14A
12A
10A
111A
17A
113B
115A
13A
117A
11A
31
29
37A
30
24
3D
5
4D
4A
4B
4C
2C
34A
34B
34C
34D
34E
34F
34G
34H
2G
2F
2D
2B
2A
41
43
42B
42D
42F
15A
13A
11A
17A
19B
23A
25B
7A
5
14A
16A
18A
20A
10A
8A
6A
4A
45
49
51B
53A
55A
61
57
73
107
111
115
77
81
85
89
91
40
50
60
70
80
90
100
110
120

Tilstandsrapport

Enebolig
Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 61, bnr. 416

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1526 **Eiendomsverdi ref nr:** JL1093

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Fredrik Eidissen

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

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.

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.
Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig



Pål Fredrik Eidissen

paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer med 3 soverom. Innvendig er boligen oppgradert en del i senere tid. Kjøkken ble byttet i 2015, og har blitt ombygget av eier etter dette. Begge våtrom er renovert, men gulvfliser har begynt å løsne i ettertid. Det er etablert utebod mellom husene med egen inngang ved siden av ytterdør, samt dør til baksiden av huset fra uteboden. Bygningen fremstår i normal stand, med normalt vedlikehold.Under befaringen ble det avdekket noe avvik, samt enkelte bygningsdeler med slitasje og/eller skade. Det bør påregnes noe kostnader til utbedring av avvik, samt oppussing/oppgradering eller utskifting av bygningsdeler med slitasje og/eller skade.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Undertak av ukjent utførelse.
Takrenne innebygget i raftekassen. Takrenne og nedløp av stål.

Takkonstruksjon:
Takstolkonstruksjon fra byggeår. Det har tidligere oppstått vannlekasje fra pipehatt, men pipehatten er skiftet, og himling i 2.etasje ble også skiftet. Tidligere skade er å anse som reparert.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Det er malte trevinduer, som er beslått med aluminium, med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2023.
Ytterdør av tre med malt overflate. Balkongdør av tre med malt overflate og glass. Balkongdøren ble montert i 2017. Ytterdør fra vaskerom til bakkeplan av tre med malt overflate. Det er 2 balkongdører i malt tre med glass til utebod ved inngangsparti og på baksiden.

Balkong/veranda:
Det er etablert platting på bakken på baksiden av bygningen. På fremsiden av huset er det balkong som er fundamentert på søyler med søylepunkter av betong. Tilkomst til balkong via balkongdør i 2.etasje.

Urvendige trapper:
Det er betongtrapp på bakken fra huset og ned mot veien.

Andre utvendige forhold:
Det er drivhus på baksiden av bolig, oppført i malt treverk og glass. Drivhuset er ikke tilstandsvurdert, bare nevnt da det er en del av hagen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Parkettgulv i 2. Etasje. I 1. Etasje er det klikk vinyl på alle rom bortsett fra våtrom.
Noen veggflater er av panel, og noen med malte plater. Himling i 2. Etasje ble byttet i 2020, og består av MDF panel med malt overflate. Himling i 1.etg er av trepanel og malte glatte flater.

Etasjeskiller:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betongfåte.
Bolige er ikke oppført med Radonsperre, Det er ikke utført Radonmålinger.

Pipe/ildsted:
Lecapipe fra byggeår med pusset og malt overflate. Vedovn som er hengt på pipa i stue, sotluke på motsatt side av pipa i samme etasje. Vedovn ble montert i 2020. Eier opplyser at pipa er fylt/tettet i fra etasjeskille og ned til grunn.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp.

Innvendige dører:
Slette lettdøre med malt overflate. Noen dører ble byttet i 2020.

Skadedyr forhold:
Under befaringen ble det ikke avdekket spor etter skadedyr. Det har tidligere vært et mindre problem med mus. Dette er nå utbedret.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renovert i 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Grå 60x60 fliser på vegg med lys grå fuger. Slett gipshimling med sparklet og malt overflate. Eier opplyste under baferingen at veggfliser på pipa inne i badet hadde løsnet, men at dette har blitt utbedret.
Mørk grå 60x60 fliser på gulv med grå fuger. Det er elektrisk varmekabel i gulv med digital termostat. Det er ca. 30 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Dusj på vegg med dusjvegg av glass. Innredning med keramisk vaskebenk. Vegghengt toalett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til annet våtrom, toalettrom og yttervegg.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.Vaskerom med fliselagt gulv og malte vegger. det er montert våtromsplater i våtsone.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtromsplater i våtsone, og malte plater på nresterende vegger.
Malte himlingsplater i himling. Himlingsplater er fra byggeår, men ble malt i 2020.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca. 20 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt av baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking ble ikke utført da rommet grenset til annet våtrom, toalettrom og yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2.etg:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, dampovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1.etg:
Toalettrom med vinylbelegg på gulv og veggflater delvis av malteplater og trepanel.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvmontert toalett.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstanke:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk og brannteknisk:
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 50 A og 12 fordelingskurser. Det ble noe oppgradert i 2015 i forbindelse med renovering av kjøkken, i 2020 i forbindelse med renovering av bad og vaskerom, og stikkontakter og brytere ble skiftet i 2023. Bryterne er wifi-styrte.
Boligen er utstyrt med røykvarslere montert i himling og handholdt brannslukknignsapparat.

Andre tekniske installasjoner:
Panasonic varmepumpe fra 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1981.

Grunnmur/fundament og tomteforhold:
Boligen er fundamentert på støpt flåte av betong.
Boligen er plassert på en høyde. Selve stedet der boligen står er det flatt terreng.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:
Avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig avløp skjer via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig vannforsyning skjer via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er soverom i 2.etg ved kjøkken, på tegningen i det kommunale arkiv skal dette rommet være dobbelt så stort. Vegg mellom kjøkken og spisestue/stue er fjernet. Disse endringene er normalt ikke søknadspliktig.. Det er etablert vaskerom i 1.etg der det på tegningen er 2 boder. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen. I 2023 ble det innleid elektriker til Sluttkontroll smart home system inkl. kontroll av bryter og stikk kontakter. Byttet ut thermostater for varmekabler i gang, vindfang og badet. I 2022 ble det innleid elektrobedrift til Installasjon av e-bil lader og stikkkontakt samt lys i
Carport.

Carport

• Det foreligger ikke tegninger

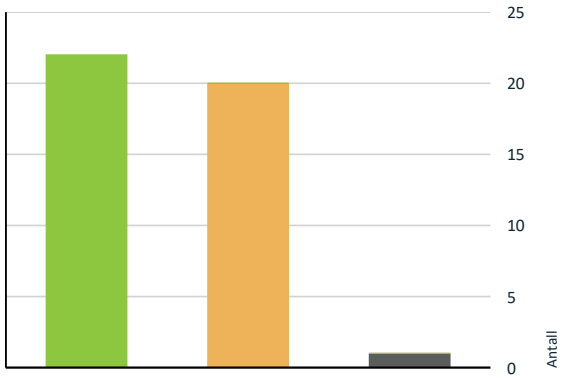
Det foreligger ingen tegninger i kommunes arkiv.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Boligens energimerking



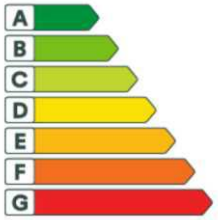
Beskrivelse

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.
Energiattest er ikke utført av takstmannen, men av eier. Det tas derfor forbehold om feil i energimerkingen.

Energimerke



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



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

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

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Undertak av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

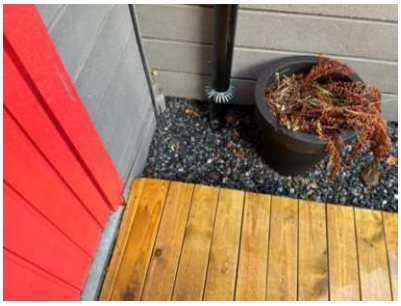
Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen bør vaskes for groe/mose. Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenne innebygget i raftekassen. Takrenne og nedløp av stål.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takstolkonstruksjon fra byggeår. Det har tidligere oppstått vannlekasje fra pipehatt, men pipehatten er skiftet, og himling i 2.etasje ble også skiftet. Tidligere skade er å anse som reparert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Noe av kledningen, spesielt på baksiden av huset er værslitt og har noe sprekkdannelse. Lecamur mot nabo/brannvegg har noe sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Deler av kledningen nærmer seg tid for utskifting. Sprekkdannelse i brannskille mot nabo bør utbedres.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer, som er beslått med aluminium, med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med malt overflate. Balkongdør av tre med malt overflate og glass. Balkongdøren ble montert i 2017. Ytterdør fra vaskerom til bakkeplan av tre med malt overflate. Det er 2 balkongdører i malt tre med glass til utebod ved inngangsparti og på baksiden.

Vurdering av avvik:

• Dør til utebod ved hovedinngang er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg tid for å skifte ut denne døren.



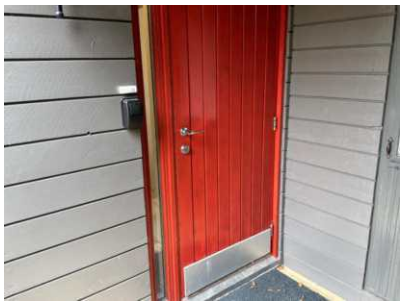


Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



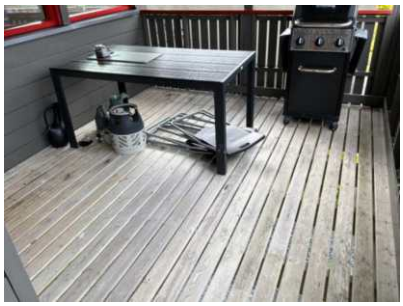


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert platting på bakken på baksiden av bygningen. På fremsiden av huset er det balkong som er fundamentert på søyler med søylepunkter av betong. Tilkomst til balkong via balkongdør i 2.etasje.







Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp på bakken fra huset og ned mot veien.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er drivhus på baksiden av bolig, oppført i malt treverk og glass. Drivhuset er ikke tilstandsvurdert, bare nevnt da det er en del av hagen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv i 2. Etasje. I 1. Etasje er det klikk vinyl på alle rom bortsett fra våtrom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er noe knirk i gulv i 2.Etasje. Klikkvinyl på begge soverommene i 1. Etasje har noen mindre glipper da vinylen har glidd litt fra hverandre i endeskjøter. Det er noe mindre sår/hakk i parkett i stua.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv bør utbedres. Klikkvinyl på soverommene i 1. Etasje bør drives sammen enkelte steder.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Noen veggflater er av panel, og noen med malte plater. Himling i 2. Etasje ble byttet i 2020, og består av MDF panel med malt overflate. Himling i 1.etg er av trepanel og malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i i veggflate på kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Noe vedlikehold bør påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av støpt betongfåte.

Radon

Beskrivelse

Bolige er ikke oppført med Radonsperre. Det ble gjennomført Radonmåling i 2001 jmf tidligere salgsoppgave. Målt under 10bq.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lecapipe fra byggeår med pusset og malt overflate. Vedovn som er hengt på pipa i stue, sotluke på motsatt side av pipa i samme etasje. Vedovn ble montert i 2020. Eier opplyser at pipa er fylt/tettet i fra etasjeskille og ned til grunn.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe knirk i trappen.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Knirk bør utbedres.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det mangler håndløper i øverste del av trappe. Dette bør monteres.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

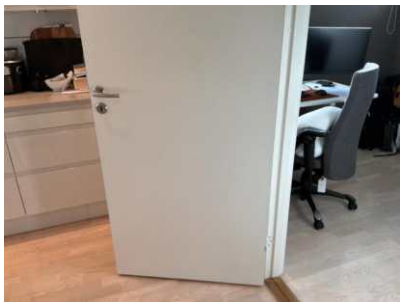




TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Slette lettdøre med malt overflate. Noen dører ble byttet i 2020.



TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse

Under befaringen ble det ikke avdekket spor etter skadedyr. Det har tidligere vært et mindre problem med mus. Dette er nå utbedret.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renovert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Grå 60x60 fliser på vegg med lys grå fuger. Slett gipshimling med sparklet og malt overflate. Eier opplyste under baferingen at veggfliser på pipa inne i badet hadde løsnet, men at dette har blitt utbedret.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Mørk grå 60x60 fliser på gulv med grå fuger. Det er elektrisk varmekabel i gulv med digital termostat. Det er ca. 30 mm fall mot sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Det er registrert løse fliser Fra midt på gulvet ved baderomsinnredning og bort mot døra. Eier opplyste at flisene på vegg som løsnet var bare punktlimt. Det er grunn til å forvente at gulvfliser er festet på samme måte, slik at det er fare for at ytterligere fliser kan løsne. Det bør påregnes å ta bort flisene og legge nye.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet. Ukjent utførelse.

• Membran under flis er ført til mansjett rundt sluk, Mansjetten er ikke klemt under klemmering på sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på smøremembran.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

• Løsningen membran til sluk bør utbedres.



1.ETASJE > BAD

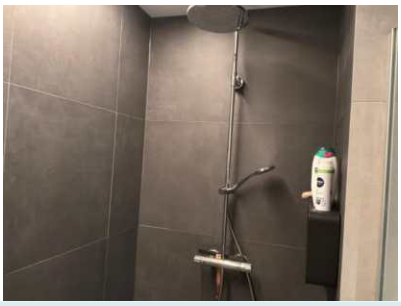
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på vegg med dusjvegg av glass. Innredning med keramisk vaskebenk. Vegghengt toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til annet våtrom, toalettrom og yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Da fliser på badegulv har løsnet, finnes det ingen garanti om membranen under flisene er inntakt.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser anbefales.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.Vaskerom med fliselagt gulv og malte vegger. det er montert våtromsplater i våtsone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater i våtsone, og malte plater på nresterende vegger. Malte himlingsplater i himling. Himlingsplater er fra byggeår, men ble malt i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca. 20 mm fall mot sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Overflater må utbedres eller skiftes

Det er registrert løse fliser på gulv fra døren og et stykke inn på gulvet. Det bør påregnes at fliser må tas av og skiftes.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt av baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Mansjett i overgang membran/sluk er ikke klemt under klemmering i sluk. Dette bør utbedres.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da rommet grenset til annet våtrom, toalettrom og yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Da fliser på gulv har løsnet, finnes dets ingen garanti om at membran under flisene er inntakt.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser anbefales.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, dampovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er noe svellinger under kanten på benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Benkeplate fungerer, men for å lukke dette avviket bør benkeplaten byttes.







2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



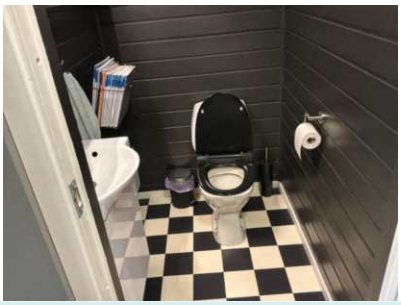
TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv og veggflater delvis av malteplater og trepanel.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvmontert toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



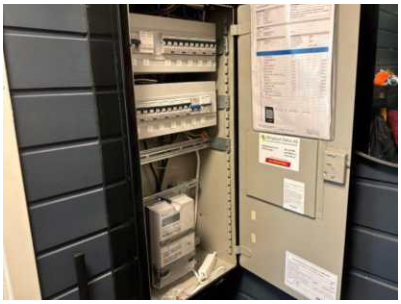
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

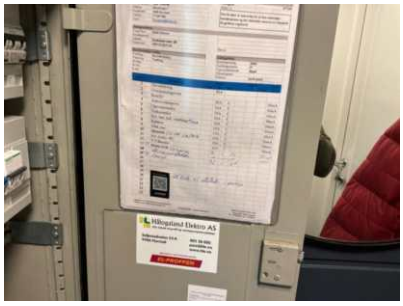
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 50 A og 12 fordelingskurser. Det ble noe oppgradert i 2015 i forbindelse med renovering av kjøkken, i 2020 i forbindelse med renovering av bad og vaskerom, og stikkontakter og brytere ble skiftet i 2023. Bryterne er wifi-styrte.



Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere montert i himling og handholdt brannslukknignsapparat.



TG 1 **Andre installasjoner**

Beskrivelse

Panasonic varmepumpe fra 2021.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt flåte av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er montert eternittplater rundt grunnmur/fundament.

Konsekvens/tiltak

• Eternittplater kan være asbestholdige. Så lenge platene er hele og ikke blir skadet går dets bra. Men om endringer skal utføres, bør asbest fjernes av fagfolk med tilstrekkelig utstyr og kompetanse.



Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert på en høyde. Selve stedet der boligen står er det flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig avløp skjer via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra 1981. Tilknytning til offentlig vannforsyning skjer via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det mangler håndløper i øverste del av trappe. Dette bør monteres.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/120 m²

Enebolig: Gang, Vindfang, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Carport
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.
Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.
Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyttebærstien 13 ,9403 HARSTAD 187 m² 1981 3 sov	09-09-2026	4 250 000	**4 100 000**		4 100 000	**21 925**
2	Kveldteigen 9 ,9406 HARSTAD 136 m² 1959 3 sov	09-01-2024	3 650 000	**3 400 000**		3 400 000	**25 000**
3	Østenbekkveien 85 ,9403 HARSTAD 119 m² 1982 3 sov	10-06-2025	3 100 000	**3 250 000**	405 221	3 655 221	**28 335**
4	Østenbekkveien 69 ,9403 HARSTAD 116 m² 1982 3 sov	12-06-2024	2 990 000	**2 885 000**	420 486	3 305 486	**28 496**
5	Østenbekkveien 113 ,9403 HARSTAD 126 m² 1982 3 sov	10-06-2024	2 700 000	**3 170 000**	420 485	3 590 485	**28 496**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal avgifter.	Kr.	28 694
Forsikring. Stipulert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 610 000**

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

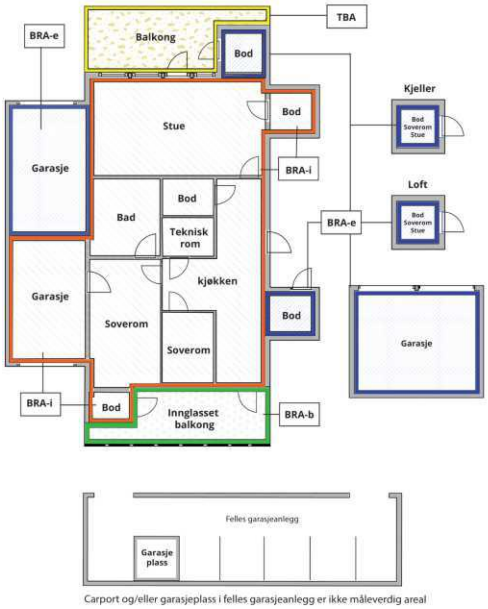
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	60	11		71	30
2.etasje	60			60	14
SUM	**120**	**11**			**44**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Gang, vindfang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, vaskerom	Bod	
2.etasje	Soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er soverom i 2.etg ved kjøkken, på tegningen i det kommunale arkiv skal dette rommet være dobbelt så stort. Vegg mellom kjøkken og spisestue/stue er fjernet. Disse endringene er normalt ikke søknadspliktig.. Det er etablert vaskerom i 1.etg der det på tegningen er 2 boder. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen. I 2023 ble det innleid elektriker til Sluttkontroll smart home system inkl. kontroll av bryter og stikk kontakter. Byttet ut thermostater for varmekabler i gang, vindfang og badet. I 2022 ble det innleid elektrobedrift til Installasjon av e-bil lader og stikkkontakt samt lys i Carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2026 ble det innleid snekkerfirma til utbedre løsnet fliser på vegg i bad ved inngangsdøren, og montert pipehatt. I 2023 ble det innleid snekkerfirma til utskifting av vinduer.

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaringen. Oppmålt areal gjelder utebod i bakkant av carport. Selve biloppstillingsplass i carport er 21m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunes arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Frederike Maria Kruse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	61	416		0	500 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krøkebærveien 2 B

Hjemmelshaver
Kruse Frederike Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Krøkebærveien i Harstad kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca. 3 km fra Harstad sentrum.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 3 Km.
Barnehage: Ca. 300 m.
Dagligvareforretning: Ca. 2 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 196.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: BLÅBÆRHAUGEN.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst.
Ikraftredelsesdato: 02.09.1977.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Reguleringsformål:
Formål: Boliger.
Feltbetegnelse: f.
Planidentifikasjon: 196.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, treterrasser, steinheller, drivhus, trær, bedd mm.

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

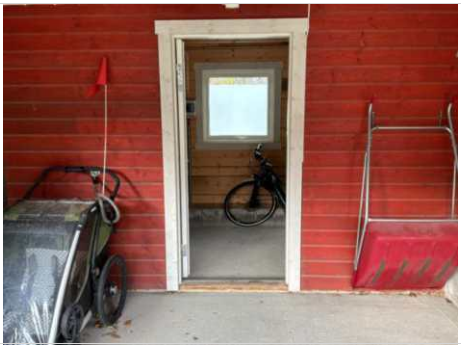
Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport med bod i bakkant. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning og taktekking av Decra. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	19.10.2026	
3	19.10.2026	
4	20.10.2026	
5	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krøkebærveien 2 B , 9403 HARSTAD
Gnr 61 - Bnr 416
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Kruse, Frederike Maria
16.10.2026
Signed bankID

Kruse, Benedikt
16.10.2026
Signed bankID

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

Benedikt Kruse

Frederike Maria Kruse

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krøkebærveien 2B
9403 Harstad

5503-61/416/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vann i vasken i baderom renner sakte.
Ved skorstein i baderommet har fliser løsnet ved flytting av feieluke, det er det ikke montert membran og det har vist seg at flisene var bare punktfestet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Snekker Pedersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fliser som har løsnet ble festet fagmesig.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nordpolen Bygg A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Total renovert bad og våtrom jmf tidligere salgsoppgave.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Riving i bad og våtrom samt maling i våtrom utført av tidligere eier selv.

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

• **Ja**

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

Lagt smøremembran og fullt system med plater på vegg i forbindelse med total renovasjon av bad og våtrom i følge tidligere salgsoppgave.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

I følge salgsoppgave har det vært lekasje rundt pipe på taket i 2021 der det kom vann inn samt vannskader på gamle innertaket.

Fleste dørene og dørkarmene er fra byggeåret. Noen av dør- og vindueskarmene og vannbrett ved vinduene har hakk i maling. Lås i ytterdøra særlig den bak huset kan klemme litt ved noen av nøkler. Dør ved våtrom ut til terasse og dør til utebod kan være litt hard å åpne om vinter. Gulv oppe i 2. etasje og trappen opp kan knirke litt avhengig av årstid.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Harstadhamn Blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det lagt på nytt innertak og pipe skiftet ut og skade med vannlekkasje er dermed rettet opp. Det har ikke vært lekkasje ved taket mens vi har bodd her.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Malt vindues- og dørkarmene samt brukt voks for å tette hakk og hull i listene.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Justert døra av utebod og fra vaskerom ut til terasse og deretter åpnet litt lettere.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: MiRiBYGG og Utleie AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alle vindueren og vannbrett på huset.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Harstadhamn Blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgave har Harstadhamn blikkenslager satt på stigetrinn på taket samt ny pipe i løpet av 2020-2022

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Snekker Pedersen

   Beskrivelse av arbeidet: Satt på pipehatt.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hele fasade i egeninnsats.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har mellom 2020 og 2022 i egeninnsats skiftet ut knust taksten på hustaket og tettet knust taksten over bod. Han har også satt opp tak m/plating ved inngangspartiet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut lås til ytterdørene i huset og bod i carport slik at det er en nøkkel for alle ytterdørene.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Hålogaland Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn strøm og instalert e-bil lader samt lys i carport.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byggd drivhus bak huset med gamle vinduer fra huset. Den står på punktfundament med støpet feste.

---

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

- **Ja**

Et par små hakk i parketten i stua(i nærheten av trappen) og sprekk i veggen på kjøkken og soverom. Blitt noen små glipper i vinylgulv nede i et par skjøter.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **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?

• **Ja**

Ifølge tidlig salgsoppgave har det vært mus i huset 2016 men ikke etter musesperre ble montert. Tidlig eier har hørt, og sett spor av gnagere i uteboden ved et par anledninger, men ikke etter han har koblet opp elektrisk "musejager".

Det har vært en mus inn i huset grunnet feil med hul i fasade under vindue etter vindubytte i 1. etasje.
Hulet ble tettet igjen og musen har blitt tatt med musefelle. Etter denne hendelse i 2023 har det ikke vært tegn til mus verken i huset eller utebodet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: MiRiBYGG og Utleie AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet hul der musen komm inn i fassade under et vindu i 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vi har fjernet elektrisk "musejager" og utbedret musesperre.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort Harstad A/S

Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i rør i hele huset, samt arbeidet med rør og avløp på bad, vaskerom og toalettrom ifm totalrenovering av våtrom og bad følge tidligere salgsoppgave.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av avløp fra vasken på toalettet og vasken i vaskerommet har tidligere eier montert selv.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut elektrisk varmeovn i alle soverommene i 1. og 2. etasje slik at disse er kompatibel med smarthome system og kan styres via WiFi.

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

- **Ja**

Branntilsynet har ved befaring i 2026 reklamert avvik grunnet tildekket skorstein i første etasje.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Snekker Pedersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble "plombert" fra 1. etasje og opp til etasjeskillet ved 2. etasje. Flyttet sotluke fra badet i 1. etasje til andere etasje. Dermed oppnådd nødvendige sikkerhetskrav jmf brannvesen.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Snekker Pedersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble "plombert" fra 1. etasje og opp til etasjeskillet 2. etasje. Flyttet sotluke fra badet i 1. etasje til andere etasje.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murer Terje Scheldrup

Beskrivelse av arbeidet: I følge salgsoppgaven montert ny vedovn på 2. etasje. Opprinnelig vedovn var i gangen i 1. etasje. Muret igjen og dekket med gipsplate.

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?: 2023

Firmanavn: Halogåland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sluttkontroll smart home system inkl kontroll av bryter og stikk kontakter. Byttet ut thermostater for varmekabler i gang, vindfang og badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Halogåland Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av e-bil lader og stikk kontakt samt lys im Carport.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Halogåland Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny stikk kontakt og lys i bod under trappa.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: El Jon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrikk ifm med bad og vaskerom renovasjon og flytting av kjøkken.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Hålogaland Elektro;

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe, ekstra stikk kontakter inne og ute samt lysskinne tak over stue /kjøkken

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige stikk kontakter og lysbryter ble byttet og lagt til relay for smart home system. Eneste stikk kontakt som ikke ble byttet er i toalett. Sluttkontroll ble deretter gjennomført av elektrikker fra Hålogaland Elektro.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeid og lagt kabel for instalasjon av e-bil lader fra hus til carport ved egeninnsats.

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**

Bygget drivhus i 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Midlertidig brukstillatelse: Maler og beleggsarbeider må gjøres ferdig før det kan utstedes ferdigattest.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gjennomført i 2001 jmf tidligere salgsoppgave. Målt under 10bq.

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

• **Ja**

Salgsrapport fra salg i 2020 og 2022.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Nabo i Krøkebærveien 2a har fått faktura for eiendomsskatt i begynnelse av 2026 for alle garasjer og carport på felles parkering fra Harstad kommune. Dette skal muligens fremme ny krav om eiendomsskatt fra Harstad kommune for hver bygning på ideell andel i felles parkering/friområde som disponerer carport men frem til nå har det ikke blitt sendt ut faktura for eiendomsskatt.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Tidvis noe fukt på gulvet i boden i carporten.
Vinterstid har dør i bod på baksiden være litt hard å få opp.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Justert dør og deretter mindre vanskelig å åpne om vinter.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny platting ved terasse bak huset. Fjernet trestumper på plen bak og foran huset. Opparbeidet bed på tomt med flerårige stauder og busk samt plantet bærbusker.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny terasse ved inngang samt lagt grus sti med plating bak huset og grus sti foran huset.

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

- **Ja**

Gaderobeskapene har delvis skjev dører og viser vanlig slitasje tilsvarende alder.
Kjøkkentopp kan enkelte ganger har feil med at den ikke kan slås på, rettes med å ta ut og inn sikring.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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



- Ja

Varmekabler i vindfang og gang i 1. etasje er fra byggeår, ujevn varme men varmer opp fint.
Det er flekker på vegg i stue og noen rom i underetasjen.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 416	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Krøkebærveien 2 B, gatenr 1365 9403 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 1	Blåbærhaugen Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020301 8003	Harstad Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.02.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	500,0 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/61/416	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/61/416	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/61/416	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.02.1980	Avgiver	1901/61/46	-510,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/61/416	510,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Krøkebærveien 2 B	Bolig	120,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	120,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12476345			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		60,0		60,0				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


ambita
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/416/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026
Østenbekkveien
Baklia
Krøkebærveien
Bjørnebåsen
61/51
62/460
62/455
62/563
61/439
61/440
30
61/422
34A
61/423
34B
61/424
34C
61/425
34D
61/426
34E
61/427
34F
34G
61/428
34H
61/429
62/415
61/430
61/431
61/432
61/433
42A
42B
62/368
61/53
61/421
2G
61/420
2F
61/419
2E
61/418
2D
61/417
2C
61/416
2B
2A
61/415
61/501
41
43
61/47
61/472
47
49
45
51A
51B
51C
61/21
62/441
5
10B
10A
8B
8A
6B
6A
4B
4A
14A
14B
16A
16B
18A
18B
20A
20B
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/61/416/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026
Østenbekkveien
Baklia
Krøkebærveien
Bjørnebåsen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

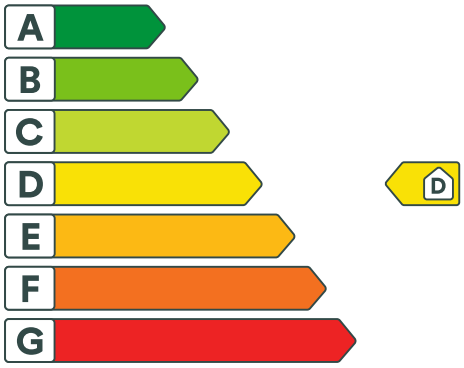

Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
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

enova

Energiattest



Adresse **Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369732**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12476345**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **416**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **183,47**



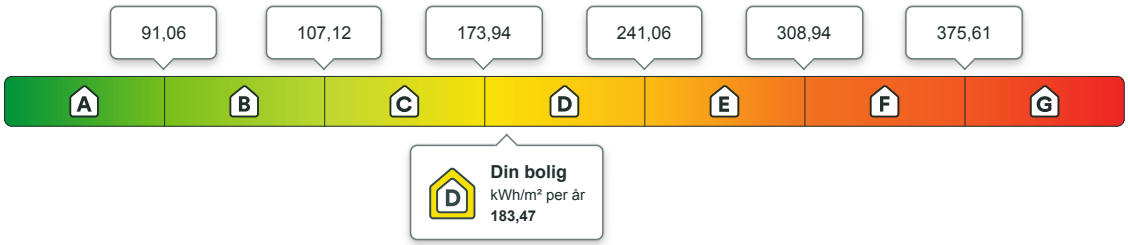
Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 188,20	**206,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

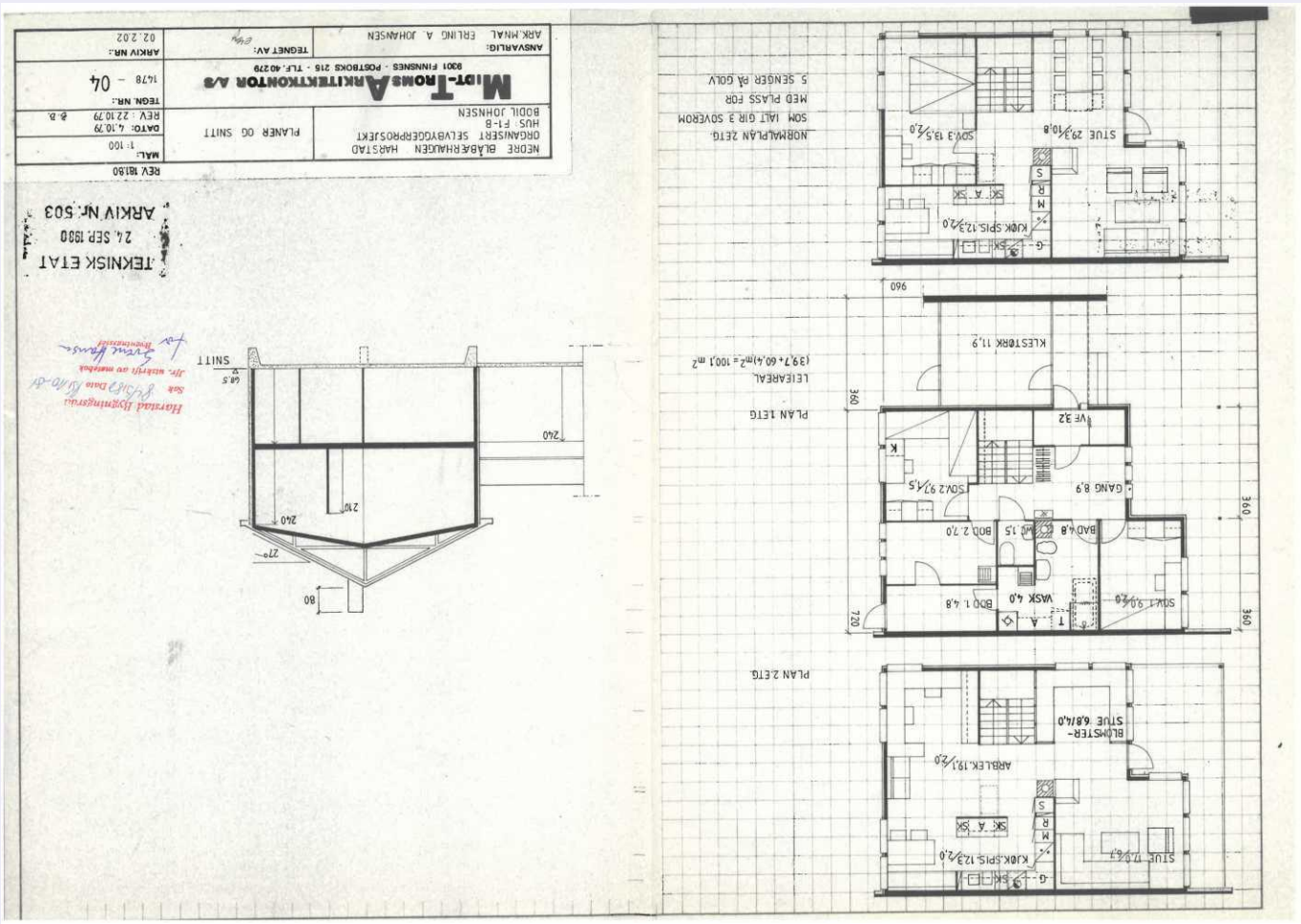
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Vedlegg


TEKNISK ETAT
24. SEP 1980
ARKIV Nr. 503
REV 18180
NEDRE BLÅBÆRHAUGEN HARSTAD
ORGANISERT SELVBYGGERPROSJEKT
HUS: F1-B
BODIL JOHNSEN
PLANER OG SNITT
MÅL: 1:100
DATO: 4.10.79
REV.: 22.10.79
TEGN. NR.: 1478 – 04
ARKIV NR.: 02.2.02
ANSVARLIG: ARK.MNAL ERLING A. JOHANSEN
TEGNET AV:
MIDT-TRØNS ARKITEKTKONTOR A/S
8301 FINNSNES - POSTBOKS 215 - TLF. 40279
SNITT
PLAN 1ETG
PLAN 2.ETG
NOBMAPLAN 2ETG.
SOM IALT GIR 3 SOVEROM
MED PLASS FOR
5 SENGER PÅ GOLV
LEIEAREAL
(39,7+60,4)m²= 100,1 m²
KLESTØRK 11,9
STUE 29,3/10,8
SOV.3 13,5/2,0
KJØK.SPIS.12,3/2,0
SOV.2 9,7/4,5
GANG 8,9
BAD 4,8
BOD.1 1,5
BOD.2 7,0
SOV.1 9,0/2,0
VASK 4,0
BOD.1 4,8
STUE 17,0/6,5
ARBLEK.19,1/2,0
BLOMSTER-
STUE 6,8/4,0
960
360
720

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Bygningsrådet	Rådhus 2	9. okt. 1980

Sak nr.

Ref.sak 843/80.

SØKNAD FRA BODIL JOHNSEN V/ MIDT-TROMS ARKITEKTKONTOR A/S OM DIVERSE MINDRE ENDRINGER VEDRØRENDE OPPFØRING AV BOLIGHUS - KRØKEBÆRVEGEN 2 B

Byggesøknad godkjent sak 1129/79.

I henhold til delegasjonsinstruks for bygningssjefen fattes slikt

V E D T A K

Tegning revidert 18.1.80 godkjennes.

Sign.

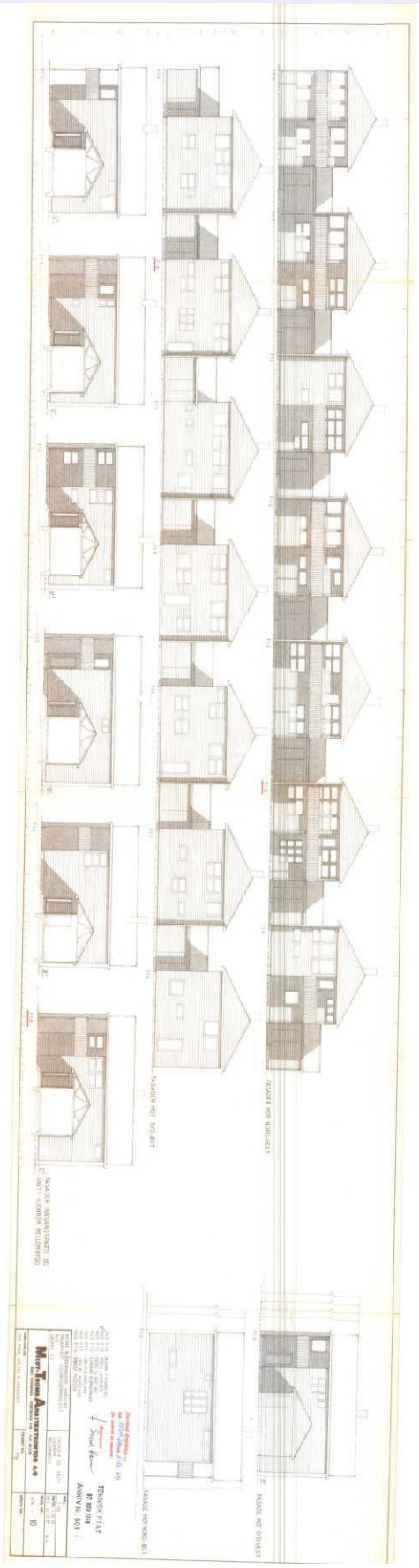
Magnus Nilsen
Kst. bygningssjef

Utskrift sendt til

Midt-Troms Arkitektkontor A/S
Bodil Johnsen

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

Vedlegg



Vedlegg

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Krøkebærveien 2b				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	5/11-79	dato 5/12-79 sak 1129/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bodil Johnsen	Krøkebærveien 2b	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Midt Troms Ark.Kontor	Boks 753	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Oddm.Røkenes	" 686	

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

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

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

Maler og beleggsarbeider må gjøres ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 8/7-81

Sendes:

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

Kr. Arnold Bjørn
bygningssjef

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 500 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B18

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196

Navn	Blåbærhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5789/Bestemmelser%20for%20felt%20C%20fra%20mindre%20endring%20for%20PID%20196%2C%20vedtatt%2029.11.78.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4545/Forslag%20supplerende%20bestemmelser%20kr%c3%b8keb%c3%a6rveien%20borettslag.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5771/Bestemmelser%20revidert%20med%20endring%20for%20felt%20G%2C%20vedtatt%2016.12.81.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 74 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 387 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** f

HARSTAD BYGNINGSRÅD
Sak 642/82 Dato. 18/8-82

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BLÅBÆRHAUGEN (STADFESTET 2.9.77).

REVISJON GJELDER § 6 FELT "G": BOLIGER FOR BRATT TERRENG, U-MAKS ENDRET TIL 0,3. Revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sakene 554/81 og 867/81. Senere vedtatt av Harstad bystyre den 16.12.81, sak 141/81.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelse utformes i henhold til planen og disse bestemmelser.

I. Areal for småhusbebyggelse.

§ 2. Felt "a": Eneboliger på smale tomter.

a) I feltet kan det oppføres boliger i 1 etasje med kjeller eller sokkeletasje hvor terrengforholdene tilsier en slik løsning.

b) Bebyggelse kan plasseres i tomtegrense og også sammenbygges med bolig, boder el på egen og/eller tilstøtende tomt.

c) Takutforming, gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

d) Det skal på egen grunn avsettes 1 garasjeplass og i tillegg oppstillingsplass for 1 bil for hver leilighet.

§ 3. Felt "b": Frittliggende ene boliger.

a) I feltet kan oppføres frittliggende eneboliger i 1 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil.

c) Bebyggelsens utforming, gesims- og sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet.

II. Areal for blokk- og rekkehusbebyggelse.

§ 4. Felt "d" og "e": Boliger i blokkbebyggelse.

a) Blokkene føres opp i 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget ettr bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c) Blokker skal ha felles antenneanlegg godkjent av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan.

§ 5. Felt "f": Boliger i rekkehus.

a) Rekkehusene føres opp i 1 etasje + sokkel, eller 2 etasjer som vist på planen.

b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c) Rekkehus skal ha felles antenneanlegg godkjent av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan.

III. Areal for terrasert bebyggelse.

§ 6. Felt "g": Boliger for bratt terreng.

a) I felt merket "g" kan oppføres boliger tilpasset bratt terreng - terrassehus eller andre hustyper.

b) Utnyttelsesgraden, beregnet ut fra totalt gulvareal og regulert formålsareal, settes til U-maks = 0,3. Maks byggehøyde er to etasjer over ferdig opparbeidet terreng. Sokkel-/underetasje kan godkjennes hvor det etter bygningsrådets skjønn ligger naturlig til rette for dette.

c) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan.

e) Utforming, atkomst, materialvalg m v for terrassert bebyggelse må bli slik at bebyggelsen passer godt inn i eksisterende terreng og vegetasjon. Bygningsrådet kan forlange oppriss, snitt og eventuelt modell som viser hvordan dette tenkes løst.

IV. Areal for offentlig bebyggelse, småindustri, lager o l.

§ 7. Felt "c": Offentlig formål/industri.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 7 m maksimal byggehøyde.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhengning m v skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

V. Friområde og skiløyper.

§ 8. a) I friområder kan bygningsrådet tillate anlagt turveger og anlegg for leik, idrett og sport når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Anlegg og bebyggelse må ikke hindre ferdsel gjennom området med ski langs hovedløypene som er vist på planen.

VI. Fellesbestemmelser.

§ 9. a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Harstad kommune.

STADFESTET 29/7-80
FYLKESMANNEN I TROMS

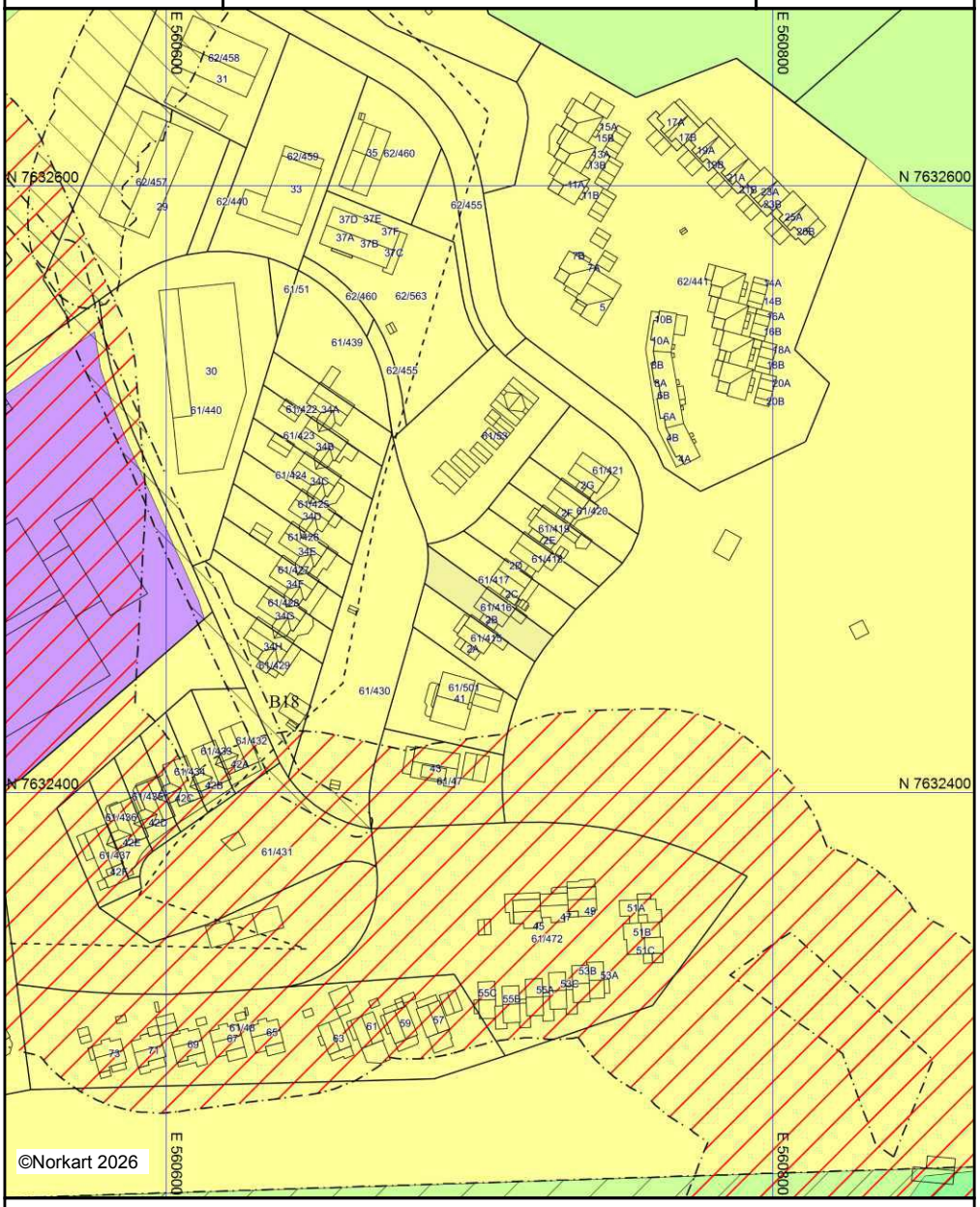
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/416
Adresse: Krøkebærveien 2B
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

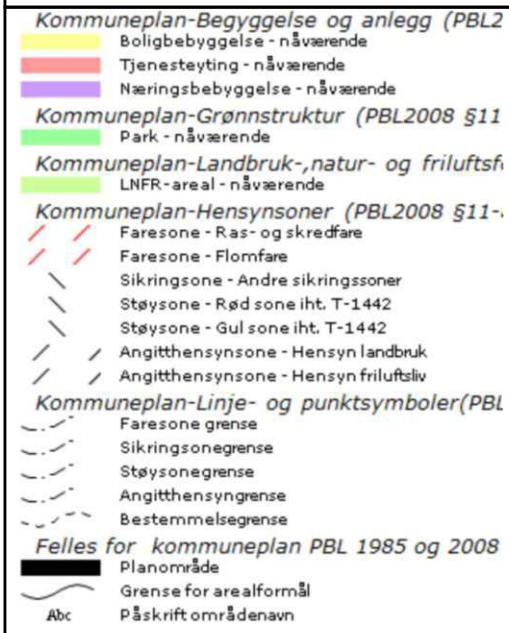
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.09.2026

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	416	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131331318	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12476345	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Krøkebærveien 2B, 9403 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.03.2026	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	30.04.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131331318

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

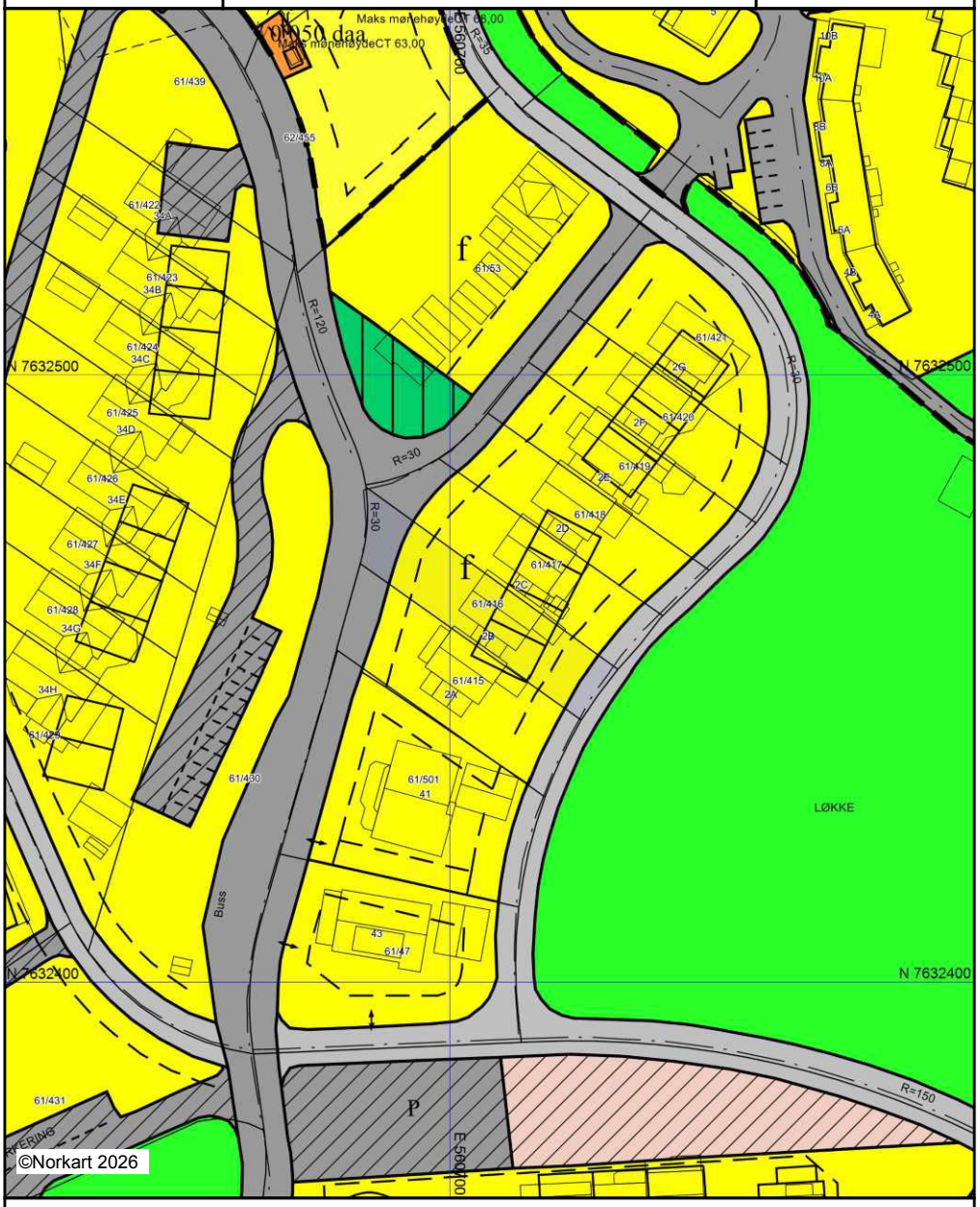
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/416
Adresse: Krøkebærveien 2B
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260301 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Krøkebærveien 2 B, 9403 Harstad
Ideell andel 1/1 i Gnr. 61, Bnr. 416, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 3260301
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no