

Velkommen til

Radioveien 11, 9405 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Radioveien 11
9405 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000,-
Omkostninger	kr	173 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	278 / 249 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Radioveien 11! En romslig familiebolig over to plan med attraktiv beliggenhet på utsiktstomt. Boligen er innholdsrik og ligger i umiddelbar nærhet til fine turområder i Folkeparken. Tomta er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og fin beplantning.

Eiendommen har en etablert og rolig beliggenhet i Harstadåsen, med kort vei til turområder i skog og mark. Boligen er oppført over to plan og har en planløsning med oppholdsrom i begge etasjer. I første etasje ligger en lys stue med pusset elementpipe og peis, hvor store vindusflater gir godt lysinnslipp. Kjøkkenet har profilerte fronter og har god plass til spisebord. Baderommet i samme etasje har flislagte overflater, malt himling med downlights, vegghengt toalett og dusjkabinett. I underetasjen finner du en kjellerstue med vedovn som gir lun oppvarming. Underetasjen har også bad, badstu, boder, treningsrom og 3 soverom.

Høydepunkter:
- Frittstående garasje med bruksareal på ca. 29 m²
- Flislagt bad i første etasje opplyst fra 2015 med dusjkabinett og vegghengt toalett
- Badstue med elektrisk ovn i underetasjen
- Peis i stue og vedovn i kjellerstue tilknyttet pusset elementpipe

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Radioveien 11, 9405 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 224, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 900 000,-
Omkostninger	kr	173 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 090 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 172 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 173 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 44 775,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 249 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 278 m²
TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 125 m²,
Underetasje: 124 m²

Garasje
Etasje: 29 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje, samt flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 398 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiendommen har gode solforhold og utsikt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse prydbusker og beplantning, samt skiferbelagte utearealer og utvendig terrengtrapp i naturstein. Det er etablert gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringsfunksjonen er fra byggeåret. Synlig grunnmursplate med kantlist. Dreneringssystemet er ikke dokumentert, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon.

Forstøtningsmurer:
Støttemurer av lettklinker.

Terrengforhold:
Skrå tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting. Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Ledningene er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om alder eller eventuelle utskiftinger.

Byggeår
1982 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig:
Underetasje

BRA-i 124 m²: vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, garderobe, vaskerom, bad, badstue, toalettrom, trimrom, tre soverom, bod, kott.

1. etasje
BRA-i 125 m²: gang m/trapp, arbeidsrom, soverom, bad, stue, kjøkken.

Veranda på 43 m².

Garasje:
BRA-e 29 m²: garasje.

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 eneboligen datert 30.12.1980, revidert 15.04.1981.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder to boder i underetasjen som er omgjort og benyttes som trimrom. Dersom rommet skal benyttes for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført en frittstående garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig.

Standard
Eneboligen fra 1982 fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har en tradisjonell profilert treinnredning med overskap, underskap og skapseksjoner, samt benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer består av frittstående komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er montert kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2015 og har flisbelagte vegger og flislagt gulv med sluk plassert i dusjhjørnet, samt malte takplater med innfelte spotter i himling. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på innredning med skuffer og skap, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Ventilasjon via takventil.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov. Rommet har flislagt gulv samt vegger og himling kledd med trepanel. Innredningen består av servantinnredning og dusjkabinett. Rommet ventileres via veggventil.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett mot vegger, og vegger og himling har malte flater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og en OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler samt panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant og speil over servant. Naturlig ventilasjon via takventil.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og flis.
Vegger: Bygningsplater med malt tapet og panel.
Himling: Panel, himlingsplater og malte glatte flater, stedvis med dekorative undergurter.

Pipe og ildsted:
Pusset elementpipe med peis i stuen i 1. etasje, samt vedovn i kjellerstue. Feieluke er plassert i underetasjen.

Innvendige trapper:
Lakket tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører består i hovedsak av fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeåret.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det er montert vakuumventil for lufting.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, samt mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca. 200 liter med produksjonsår 1981 er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap fra 2024 er plassert i kott under trapp og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 18 kurser, med hovedsikring på 63 A.

Branntekniske forhold:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke/sotluke i underetasjen. Dersom rom innredet som trimrom skal benyttes for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei.

Lagring:
I underetasjen finnes garderobe, bod, kott samt kott under trapp. På eiendommen er det også en frittstående garasje med bruksareal på 29 m², oppført i lettklinkerblokker/betong med leddport i tre og grus/pukk på gulv.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet er i daglig bruk, men må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Underetasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er registrert begynnende begroing av mose på taktekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Det er påvist at et vindu i underetasjen er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner. Min. 6 mm klaring mellom omramming og beslag. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Dørene fremstår uten beslag i underkant (bunnbeslag/dryppbeslag) på skyvebalkongdøren. Det er påvist at skyvebalkongdøren er vanskelig å åpne og lukke.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist riss/oppsprekking i overflater. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er registrert lokale tørkesprekker i trepanel. Sprekkene vurderes som normale bevegelser som følge av uttørking av treverket.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innfôret vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det ble registrert forekomst av sølvkre i boligen i 2025. Det er opplyst at forholdet er bekjempet.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Avløpsanlegget har ikke registrert lufting ført til det fri. Det er montert vakuumventil/alternativ lufting. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsningen sikrer tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - 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.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig terrengtrapp: Trappen har ujevne trinn med varierende trinnhøyde og inntrinn, og det er registrert lokale setninger/forskyvninger i steinhellene samt noe begroing.
- Sotluke/feieluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Rømningsvei: Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad i 1. etasje ble fullført i 2015 av Norheim Bygg (tømrer- og flisarbeid), Vann og Varme (rørlegger) og Opheim Elektro (elektrisk). Gammelt belegg ble fjernet, nytt sluk etablert, gulv oppbygd med varmekabel, avretting og Heydi smøremembran med duk og mansjetter. Vegger ble kledd med Glava Wedi membranplater og smøremembran, samt fliser. Ny diffusjonssperre og takplater i himling.

Pkt. 5: I 2000 ble blystykke ved skorstein skiftet med stålplate tilpasset rundt skorstein (ufaglært arbeid).

Pkt. 6: Ett soveromsvindu lengst til høyre i 1. etasje trekker noe.

Pkt. 8: Skyvedør i stue mot terrasse er noe treg. Ved kraftig regnvær fra sydvest danner det seg noe vann på terrassedekket under tak pga. fall. Selger opplyser at dette har vært slik siden kjøp i 1996 uten lekkasjer.

Pkt. 13: Sølvkre ble registrert i 2025 og bekjempet med limfeller i 12 måneder (2026).

Pkt. 14: Rørlekkasje i 1996 utbedret som forsikringssak med nytt rør i tak frem til det minste soverommet. Røret er ikke tatt i bruk.

Pkt. 19: Pålegg fra branntilsyn i 2026 vedrørende feieluke/sotluke (utløp må skiftes eller skap fjernes).

Pkt. 23: Nytt sikringsskap installert i 2024 av Haneseth Harstad.

Pkt. 25: Kommunale pålegg/krav om ny sotluke i 1. etasje og nytt brannslokningsapparat.

Pkt. 27: To boder i underetasjen er omgjort til treningsrom. Tiltaket er så vidt selger kjenner til ikke godkjent av kommunen. Selger opplyser at loftet har god lufting og er tørt.

Pkt. 32: Radonmåling utført fra november 2017 til april 2018 av Norsk radonrådgivning viste årsmiddelverdier under tiltaksgrensen.

Pkt. 37: Garasje på eiendommen.

Pkt. 41: Ideell andel (1/24) av 1270 m² samt 153,7 m² regulert fellesareal overdratt fra AS Kaarbøgården, tinglyst 18.11.1981.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med Decra stålpanneplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige. Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Undertaket består av Filmtex, et diffusjonstett undertak av armert plastduk/banevare. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.

Nedløp og beslag:
Takrenner (ny i 2023), beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Vindskier er utført i treverk. Selger opplyser om at pipefotbeslaget er byttet i 2021.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd i hovedsak med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Vinduer:
Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Det er registrert følgende dører:
- 1 stk. malt ytterdør med sidefelt med glass.
- 1 stk. malt Skyvebalkongdør
- 1 stk. malt verandadør uten glass

- 1 stk. malt boddør.

Balkonger/terrasser:
Veranda på understøttende konstruksjon med rekkverk bestående av håndlist og liggende rekkverksbord. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 43 m².

Utvendige trapper:
Utvendig terrengtrapp er utført med naturstein.

Garasje:
Frittstående garasje delvis innbygd i terreng. Garasjen er oppført med vegger av lettklinkerblokker/betong og har betongdekke/tak med torv/vegetasjon over. Fronten er kledd med stående trekledning og har leddport i tre. Innvendig er vegger og betongkonstruksjoner i hovedsak ubehandlet. Gulvet består hovedsakelig av grus/pukk. Byggeår er oppgitt til 1984 (basert på antagelser). Bruksareal er 29 m².

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et rolig boligfelt øverst i Harstadåsen. Tomten ligger fint til i skrånende terreng, noe som gir eiendommen gode lysforhold og panoramautsikt over byen med hav og fjell. Her bor du i fredelige omgivelser med lite trafikk, samtidig som du har kort vei til fots ned til sentrum. For friluftsinteresserte er beliggenheten ideell, med turstier og flotte rekreasjonsområder i Harstadåsen og Folkeparken lett tilgjengelig like i nærheten.

Området er svært familievennlig med trygge omgivelser i nærhet til både barnehager og skoler. Nærmeste barnehage er Gullhaugen barnehage, som ligger en kort spasertur unna boligen. Harstad skole ligger i gangavstand for de minste skolebarna, mens Seljestad barne- og ungdomsskole ligger en kort kjøretur unna. Heggen videregående skole nås også enkelt til fots.

Fra boligen er det kort gangavstand til flere av byens største arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner, deriblant Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN Harstad), UiT campus Harstad og Equinor. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved sykehuset i St. Olavs gate en kort gåtur unna, med jevnlige bussforbindelser til resten av Harstad. Fritidstilbudene er varierte med Harstad Stadion, flerbrukshaller og lokale treningssentre innen gangavstand. For pendlere er det en kjøretur på rundt tre kvarter med bil til Harstad/Narvik lufthavn på Evenes.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 03.11.1981 for nybygg bolighus. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for

at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Frittstående garasje på tomten. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for denne garasjen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peis i stue og vedovn i kjellerstue. Varmekabler på toalettrom i underetasjen. Elektrisk badstueovn i badstue.

Det er registrert avvik fra feievesenet vedrørende røykløp: brennbart materiale for nær sotluke.

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 E (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 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, og et delareal på 211 m² er regulert til kjørevei i henhold til Øvre Harstadåsen (plan-ID 230), vedtatt 12.03.1980. 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.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), ikrafttrådt 03.09.2020. I kommuneplanen er 1 398 m² avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6). Ifølge planens bestemmelser punkt 2 nr. 2 skal ny plan gå foran eldre plan dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner, jf. pbl § 1-5 annet ledd. Videre er det ved endring vedtatt 19.06.2024 (sak 032/24) presisert i planbestemmelse nr. 1 at det før det gis tillatelse til eller igangsettes tiltak definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl § 12-3.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private

stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 236 203,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 944 812,-.

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.

Eier
Gunnar Ag og Sigrid Ag

Heftelser og servitutter
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 907836
Dato: 06.06.1986
gnr 59 bnr 244

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6839
Dato: 02.11.1981
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
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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 08-10-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 08.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 01.10.2026
- Bygningstegninger datert 01.07.1981
- Ferdigattest datert 03.11.1981
- Grunnkart datert 25.09.2026
- Kommuneplankart datert 25.09.2026
- Reguleringsplankart datert 25.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 12.06.1981
- 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

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
Epost: sondre.jakobsen@em1nn.no

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



Øverst i Harstadåsen har man nydelig utsikt over byen og innseilingen til Harstad.



Pent opparbeidet tomt med grøntarealer og asfaltert innkjørsel.














LE CAFÉ
LE CACAO
LE LAIT
LA BIÈRE










GRAND VIN
MONTMARTRE
BRASSERIE
DE
PARIS
















MONTMARTRE
BRASSERIE
DE
PARIS
GRAND VIN
ROBERT GIRAU


LG
Miele




PARIS-SACLAY

Plantegning



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

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

RADIOVEIEN 11

Nabolaget Harstadåsen/Skaret - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad sykehus St. Olavs gate	Linje 11, 15, 270	10 min 0.8 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		46 min

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	7 min 2.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	12 min 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	10 min
Harstad Rådhus	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

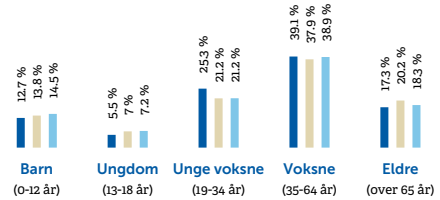
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadåsen/Skaret	1 244	767
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gullhaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km
Nordhusan bhg avd Barnely (1-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km
Bjørnebåsen barnehage (0-5 år) 50 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama PostNord	13 min 1.2 km
Joker Bysenteret	15 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

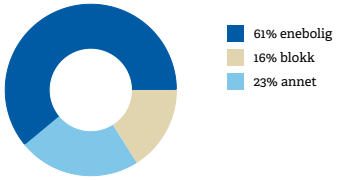
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	12 min 1.1 km
Heggen videregående skole gymna... Aktivitetshall	15 min 1.3 km
Feel24 Sama	13 min
Feel24 Grottebadet	14 min

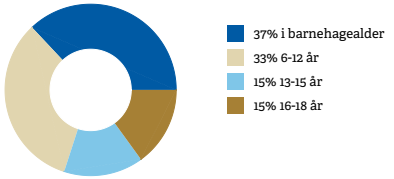
BOLIGMASSE



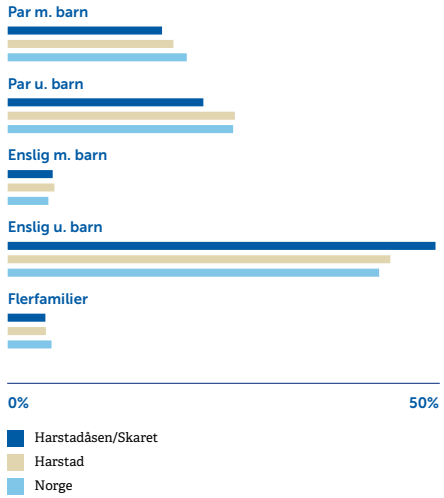
VARER/TJENESTER

Bysenteret	15 min
Sykehusapoteket Nord	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

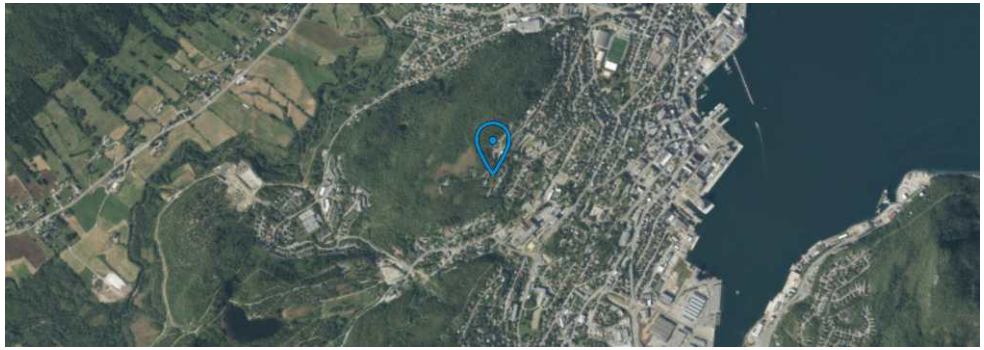


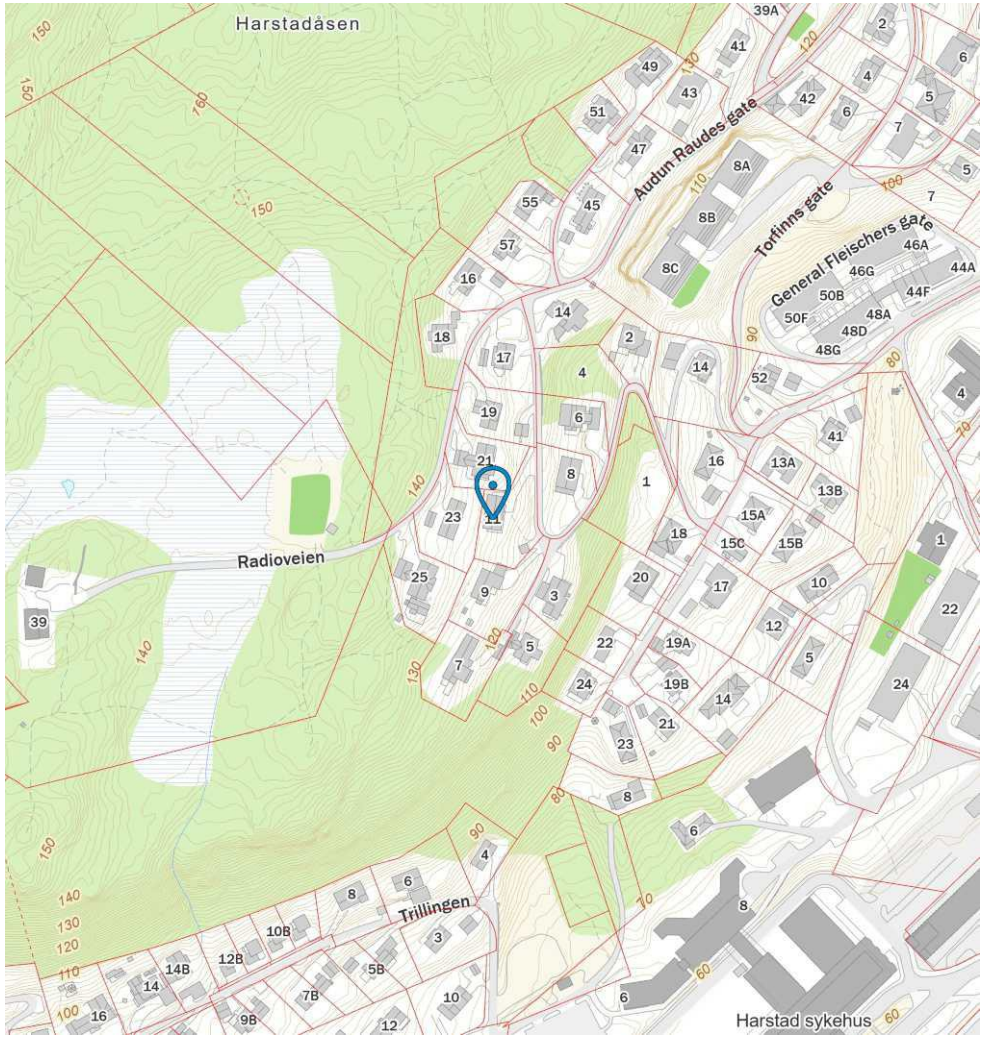
SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 59, bnr. 224

Markedsverdi

6 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1440 **Eiendomsverdi ref nr:** AC7203

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

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.

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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, forretningshemmelighetsloven 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.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1982 og fremstår i hovedsak med normal alderstypisk tilstand. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er imidlertid fra byggeår og har høy alder. Det er registrert noe høy fuktinnhold ved hulltaking i konstruksjon.
Bad og vaskerom i underetasjen er fra byggeår og er vurdert til TG3 som følge av alder og registrerte forhold. Sluk og tettesjikt har betydelig overskredet forventet brukstid, og oppgradering av våtrommene må påregnes.
Drenering og innvendige vannrør er fra byggeår, og varmtvannsberederen er fra 1981. Det må derfor påregnes vedlikehold og fornyelse av flere eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra stålpanneplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner (ny i 2023), beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Vindskier er utført i treverk.
Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Undertaket består av Filmtex, et diffusjonstett undertak av armert plastduk/banevare. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd i hovedsak med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Det er registrert følgende dører:
- 1 stk. malt ytterdør med sidefelt med glass.
- 1 stk. malt Skyvebalkongdør
- 1 stk. malt verandadør uten glass
- 1 stk. malt boddør.

Veranda på understøttende konstruksjon med rekkverk bestående av håndlist og liggende rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår med normal vær- og bruksslitasje i henhold til alder.
Utvendig terrengtrapp er utført med naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat og flis på gulv.
Vegger har bygningsplater med malt tapet og panel. Himlinger har panel, himlingsplater, malte glatte flater, stedvis med dekorative/falske undergurter. Overflatene fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen. Radonkonsentrasjonen kan kun fastslås ved måling. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Pusset elementpipe med peis plassert i stuen i hovedetasjen, samt vedovn i kjellerstue. Feieluke i underetasjen.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 19,0 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.
Lakket tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører består mest av fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og skjult aktivitet kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet opplyses av eier å være fra 2015. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon for utførte arbeider på våtrom er viktig fordi den gir informasjon om hvordan konstruksjonen er bygget opp, hvilke materialer og tettesjikt som er benyttet, og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler og anerkjente løsninger. Etter NS 3600:2025 skal dokumentasjon av vanntett sjikt i våtrom være et eget vurderingspunkt.
Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speilskap m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.
Badet ventileres ved naturlig avtrekk via takventil. Løsningen er i samsvar med vanlig utførelse fra byggeperioden, men har lavere ventilasjonseffekt enn moderne mekaniske avtrekkssystemer.
For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett mot vegger. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Vinylbelegg og sluk er fra byggeår og har betydelig overskredet forventet brukstid. Det er registrert aldring/slitasje på belegget og ved sluket, samt lokale sprekker/åpninger i overganger.
På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes gulvets tettesjikt og sluk å ha svært begrenset gjenværende brukstid. TG3 settes. Oppgradering av våtrommet må påregnes.
For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Gulvet er flislagt, mens vegger og himling har trepanel. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via veggventil.
Sluk og underliggende tettesjikt er fra byggeår og har betydelig overskredet forventet brukstid. Det er registrert misfarging/fuktmerker og slitasje nederst på trepanel, blant annet ved rørgjennomføring, samt mangelfulle/åpne overganger mellom vegg og gulv. Trepanel er et fuktømfintlig materiale og er ikke egnet som vannbestandig overflate i områder som utsettes for direkte vannbelastning. Dusjkabinett begrenser imidlertid den direkte vannbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.
På bakgrunn av våtrommets alder, eldre sluk/tettesjikt og registrerte forhold vurderes gjenværende brukstid og sikkerhet mot lekkasjer som svært begrenset. TG3 settes. Full oppgradering av våtrommet må påregnes.
For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Underetasje › Toalettrom
Gulv med flis. Vegger og himling med panel. Oppvarming med varmekabler.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant. Speil over servant.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Underetasje › Badstue
Badstuen har trepanel på vegger og i himling. Gulvet har malt/behandlet overflate. Det er oppbygde sittebenker i tre i flere nivåer. Badstuen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn av ukjent alder. Ovnen er veggmontert og har integrert betjening. Elektriske installasjoner er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra OSO med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 1981. Berederen er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk via avrenningsmulighet.
EL-fordelingsskap er plassert i teknisk rom og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 18 kurser. Hovedsikring på 63 amp.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll. Det gjøres derfor oppmerksom på denne risikoen.
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet med jevne mellomrom, normalt hvert femte år. Regelmessig kontroll kan bidra til å avdekke feil og mangler som kan påvirke sikkerheten.
Branntekniske forhold er vurdert ved en enkel visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger. Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eldre bygninger vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet. Eier anbefales å kontrollere at røykvarslere, slokkeutstyr og rømningsveier er tilfredsstillende og fungerer som forutsatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Dreneringsfunksjonen er fra byggeåret. Synlig grunnmursplate med kantlist. Dreneringssystemet er ikke dokumentert, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden,

Beskrivelse av eiendommen

men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.
Støttemurer av lettklinker.
Skrå tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Ledningene er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om alder eller eventuelle utskiftinger. Dersom ledningene er opprinnelige, vil de være av høy alder og kunne ha økt risiko for slitasje, skader og behov for fornyelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	278 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	249 m²
Totalpris	6 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rominndelingen er noe endret i forhold til opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. To boder er omgjort og benyttes som trimrom. Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.
Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om bruksendringene og endret rominndeling er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Ferdigattest foreligger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

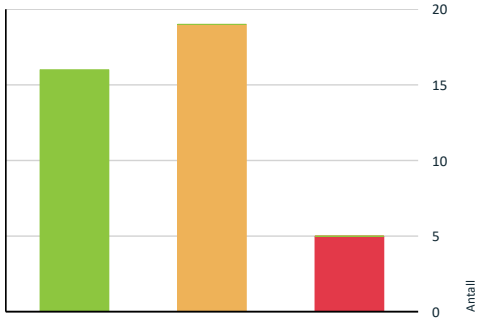
I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

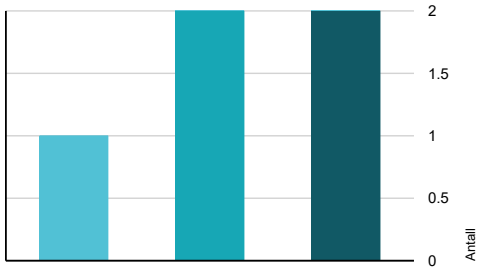
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.07.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** 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 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Taket er tekket med ru takflate, som gir bedre friksjon enn glatte taktekkinger, men det kan fortsatt forekomme snø- og isras. Montering av snøfangere anbefales der det er fare for personskade. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen har ujevne trinn med varierende trinnhøyde og inntrinn, og det er registrert lokale setninger/forskyvninger i steinhellene. Det er også noe begroing på trinnene. Forholdene medfører økt snuble- og sklifare. Justering/oppretting av trinn og fjerning av begroing anbefales.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.

Boligens energimerking



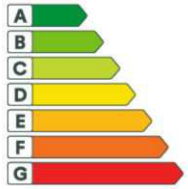
Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra stålpanneplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert begynnende begroing av mose på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Mose bør fjernes skånsomt for å begrense fuktpåvirkning og redusere risiko for videre nedbrytning. Det anbefales også kontroll og rens av renner og nedløp.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Takrenner (ny i 2023), beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Vindskier er utført i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Taket er tekket med ru takflate, som gir bedre friksjon enn glatte taktekkinger, men det kan fortsatt forekomme snø- og isras. Montering av snøfangere anbefales der det er fare for personskade.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Undertaket består av Filmtex, et diffusjonstett undertak av armert plastduk/banevare. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Selger opplyser om at pipefotbeslaget er byttet i 2021. Dersom forholdet stammer fra tidligere skade, vurderes ingen ytterligere tiltak utover normal oppfølging.





Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd i hovedsak med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består i hovedsak av 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at et vinduer i underetasjen er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner. Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg. Oppkanter, tetting og nødvendig klaring mellom kledning og vannbrettbeslag bør etableres.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.







Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
- 1 stk. malt ytterdør med sidefelt med glass.
- 1 stk. malt Skyvebalkongdør
- 1 stk. malt verandadør uten glass
- 1 stk. malt boddør.

Vurdering av avvik:

• Dørene fremstår uten beslag i underkant (bunnbeslag/dryppbeslag) på skyvebalkongdøren.

• Det er påvist at skyvebalkongdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på understøttende konstruksjon med rekkverk bestående av håndlist og liggende rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår med normal vær- og bruksslitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det er viktig å utbedre fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning fra overflaten.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpninger større enn 10 cm utgjør en risiko, spesielt for barn som kan gli igjennom og sette seg fast.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Dagens forskriftskrav er 1,0 m. Selv om rekkverket kan ha vært i samsvar med kravene da det ble oppført, gir den reduserte høyden økt fallrisiko sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig terrengtrapp er utført med naturstein.

Vurdering av avvik:

• Trappen har ujevne trinn med varierende trinnhøyde og inntrinn, og det er registrert lokale setninger/forskyvninger i steinhellene. Det er også noe begroing på trinnene. Forholdene medfører økt snuble- og sklifare. Justering/oppretting av trinn og fjerning av begroing anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat og flis på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/oppsprekking i overflater.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har bygningsplater med malt tapet og panel. Himlinger har panel, himlingsplater, malte glatte flater, stedvis med dekorative/falske undergurter. Overflatene fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale tørkesprekker i trepanel. Sprekkene vurderes som normale bevegelser som følge av uttørking av treverket.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene vurderes som normale bevegelser som følge av uttørking av treverket.





Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen. Radonkonsentrasjonen kan kun fastslås ved måling.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset elementpipe med peis plassert i stuen i hovedetasjen, samt vedovn i kjellerstue. Feieluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 19,0 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakket tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

• 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.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består mest av fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og skjult aktivitet kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det ble registrert forekomst av sølvkre i boligen i 2025. Det er opplyst at forholdet er bekjempet

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra 2015. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførte arbeider på våtrom er viktig fordi den gir informasjon om hvordan konstruksjonen er bygget opp, hvilke materialer og tettesjikt som er benyttet, og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler og anerkjente løsninger. Etter NS 3600:2025 skal dokumentasjon av vanntett sjikt i våtrom være et eget vurderingspunkt.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speilskap m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres ved naturlig avtrekk via takventil. Løsningen er i samsvar med vanlig utførelse fra byggeperioden, men har lavere ventilasjonseffekt enn moderne mekaniske avtrekkssystemer.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett mot vegger. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Vinylbelegg og sluk er fra byggeår og har betydelig overskredet forventet brukstid. Det er registrert aldring/slitasje på belegget og ved sluket, samt lokale sprekker/åpninger i overganger.
På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes gulvets tettesjikt og sluk å ha svært begrenset gjenværende brukstid. TG3 settes.
Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er i daglig bruk, men må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Gulvet er flislagt, mens vegger og himling har trepanel. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via veggventil.
Sluk og underliggende tettesjikt er fra byggeår og har betydelig overskredet forventet brukstid. Det er registrert misfarging/fuktmerker og slitasje nederst på trepanel, blant annet ved rørgjennomføring, samt mangelfulle/åpne overganger mellom vegg og gulv. Trepanel er et fuktømfintlig materiale og er ikke egnet som vannbestandig overflate i områder som utsettes for direkte vannbelastning. Dusjkabinett begrenser imidlertid den direkte vannbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.
På bakgrunn av våtrommets alder, eldre sluk/tettesjikt og registrerte forhold vurderes gjenværende brukstid og sikkerhet mot lekkasjer som svært begrenset. TG3 settes. Full oppgradering av våtrommet må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om det foreligger fuktskader i tilknytning til våtrommet, er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden i et område hvor det erfaringsmessig ofte oppstår skader. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskade. Målingen er korrigert for nordiske tresorter. Hulltakingen påviste ikke unormale fuktverdier. Hulltaking er en stikkprøvekontroll og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med flis. Vegger og himling med panel. Oppvarming med varmekabler.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant. Speil over servant.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Badstue

Beskrivelse

Badstuen har trepanel på vegger og i himling. Gulvet har malt/behandlet overflate. Det er oppbygde sittebenker i tre i flere nivåer. Badstuen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn av ukjent alder. Ovnen er veggmontert og har integrert betjening. Elektriske installasjoner er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Avløpsanlegget har ikke registrert lufting ført til det fri. Det er montert vakuumventil/alternativ lufting. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsningen sikrer tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Røret må tilkobles og føres til godkjent lufting over tak. Forholdet kan medføre lukt fra avløpsanlegget på kaldloftet samt fuktbelastning fra varm og fuktig luft, med risiko for kondens og fuktskader.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 1981. Beredereen er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk via avrenningsmulighet.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





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

EL-fordelingsskap (nytt i 2024) er plassert i kott under trapp og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 18 kurser. Hovedsikring på 63 amp.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll. Det gjøres derfor oppmerksom på denne risikoen.
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet med jevne mellomrom, normalt hvert femte år. Regelmessig kontroll kan bidra til å avdekke feil og mangler som kan påvirke sikkerheten.

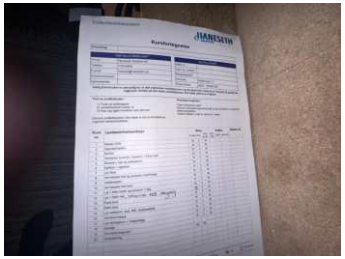
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





Brannstekniske forhold

Beskrivelse

Brannstekniske forhold er vurdert ved en enkel visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av brannstekniske løsninger. Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eldre bygninger vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet. Eier anbefales å kontrollere at røykvarslere, slokkeutstyr og rømningsveier er tilfredsstillende og fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

• Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsfunksjonen er fra byggeåret. Synlig grunnmursplate med kantlist. Dreneringssystemet er ikke dokumentert, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av lettklinker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Ledningene er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om alder eller eventuelle utskiftinger. Dersom ledningene er opprinnelige, vil de være av høy alder og kunne ha økt risiko for slitasje, skader og behov for fornyelse.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Taket er tekket med ru takflate, som gir bedre friksjon enn glatte taktekkinger, men det kan fortsatt forekomme snø- og isras. Montering av snøfangere anbefales der det er fare for personskade.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Trappen har ujevne trinn med varierende trinnhøyde og inntrinn, og det er registrert lokale setninger/forskyvninger i steinhellene. Det er også noe begroing på trinnene. Forholdene medfører økt snuble- og sklifare. Justering/oppretting av trinn og fjerning av begroing anbefales.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• 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.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpninger større enn 10 cm utgjør en risiko, spesielt for barn som kan gli igjennom og sette seg fast.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Dagens forskriftskrav er 1,0 m. Selv om rekkverket kan ha vært i samsvar med kravene da det ble oppført, gir den reduserte høyden økt fallrisiko sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

249 m²/249 m²

Enebolig: Gang, Arbeidsrom, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Garderobe, Vaskerom, Badstue, Toalettrom, Trimrom, Bod, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 900 000**

Markedsvurdering
Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt en samlet vurdering av boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien vurderes å være på et realistisk nivå ut fra markedsforholdene på vurderingstidspunktet. Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt. Til tross for et høyt rentenivå og et betydelig tilbud av boliger for salg, er det fortsatt tilfredsstillende etterspørsel. Boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår gjennomgående gode priser.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	General Fleischers gate 36 ,9405 HARSTAD 176 m²	1974	3 sov	15-09-2026	5 550 000	**5 850 000**		5 850 000	**33 239**
2	Bakkelia 9 ,9406 HARSTAD 243 m²	1969	3 sov	17-08-2026	6 800 000	**7 900 000**		7 900 000	**32 510**
3	Harstadgårdsveien 5 ,9405 HARSTAD 176 m²	1958	3 sov	24-01-2025	6 050 000	**5 900 000**		5 900 000	**29 798**
4	St Olavs gate 69 ,9406 HARSTAD 203 m²	1985	4 sov	26-02-2025	5 800 000	**6 000 000**		6 000 000	**28 037**
5	Langsletta 16 ,9403 HARSTAD 188 m²	1975	4 sov	01-06-2026	4 000 000	**4 575 000**		4 575 000	**24 335**
6	Utsikten 19 ,9406 HARSTAD 169 m²	1983	3 sov	03-06-2025	4 650 000	**4 700 000**		4 700 000	**20 889**
7	Torfinns gate 20 ,9405 HARSTAD 203 m²	1966	3 sov	22-08-2025	4 600 000	**4 300 000**		4 300 000	**20 379**

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.

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Feiegebyr I	Kr.		694
Renovasjon	Kr.		6 863
Vann og avløp	Kr.		24 371
Eiendomsskatt	Kr.		12 845
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 050 000**

Kommentar
Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i boligens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**110 000**

Kommentar
Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i garasjens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 160 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi av tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Verdien bygger på normalt tomtekostnadsnivå i området, med tillegg for opparbeidelse og en vurdering av tomtens beliggenhet. I beregningen inngår blant annet verdi av råtomt, infrastruktur og tekniske anlegg på tomten, opparbeidelse og beplantning, terreng og arrondering samt markedstilpasning knyttet til beliggenhet og tomtens egenskaper.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

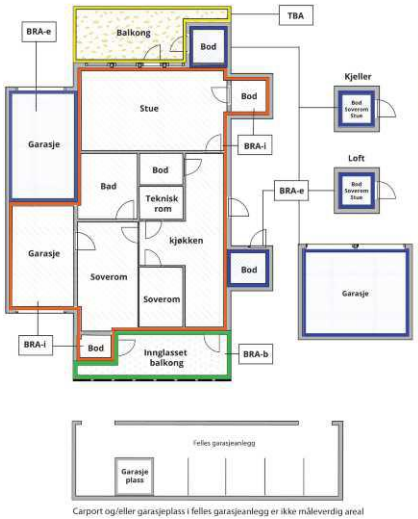
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	125			125	43
Underetasje	124			124	
SUM	**249**				**43**
SUM BRA	**249**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, arbeidsrom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, garderobe, vaskerom, bad, badstue, toalettrom, trimrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kott		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen er noe endret i forhold til opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. To boder er omgjort og benyttes som trimrom. Dersom trimrommet skal benyttes som rom for varig opphold, er det ikke etablert godkjent rømningsvei fra rommet.
Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om bruksendringene og endret rominndeling er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Ferdigattest foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Radioveien 11 , 9405 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 224
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Gunnar Ag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	59	224		0	1398 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Radioveien 11

Hjemmelshaver
Ag Gunnar, Ag Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde i øvre del av Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Utsikt og fin solgang. Til Harstad nye barneskole er det ca. 1,5 km., til Seljestad barne- og ungdomsskole er det ca. 2,4 km. Nærmeste barnehage ligger ca. 1,0 km. fra eiendommen, omtrent det samme til nærmeste matbutikk. Gangavstand til Harstad sykehus (UNN avdeling Harstad), Equinor, UiT campus Harstad, den planlagte nye videregående skolen, og flotte turområder i Folkeparken og Harstadåsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen benyttes av eier.

Byggeår
1984

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

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

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

Beskrivelse
Frittstående garasje delvis innbygd i terreng. Garasjen er oppført med vegger av lettklinkerblokker/betong og har betongdekke/tak med torv/vegetasjon over. Fronten er kledd med stående trekledning og har leddport i tre. Innvendig er vegger og betongkonstruksjoner i hovedsak ubehandlet. Gulvet består hovedsakelig av grus/pukk.
Det er registrert fuktmerker/misfarging og salt-/kalkutslag på murvegger og betongdekke. Det er også registrert enkelte riss/sprekker og lokale avskallinger i murverket. Forholdene indikerer jordtrykk og fuktbelastning på konstruksjoner som ligger mot terreng og under vegetasjonsdekket.
Garasjen er en enkel, uisolert konstruksjon hvor det må påregnes fuktpåvirkning og vedlikeholdsbehov. Tetthet/fuktsikring av tak og konstruksjoner mot terreng er ikke tilgjengelig for kontroll.

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
Fra Infoland	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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).

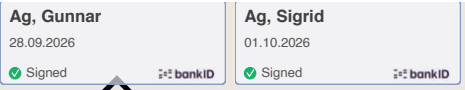
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



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

Gunnar Ag

Sigrid Ag

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Radioveien 11
9405 Harstad

5503-59/224/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Norheim Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer og flisarbeid Norheim Bygg Rørlegger : Vann og Varme Elektrisk : Opheim Elektro FORARBEID GULV April 2015. gulv2.etg: Gammelt våtromsbelegg fjernet og sluk byttet OPPBYGGING GULV: Heydi netting og varmekabel Gulvspon primet med Heydi spesialprimer og avrettet med Heydi Rett på gulvet Rapid. Fall i dusjsone 1:50. Øvrig gulvflate tilnærmet plan MEMBRAN GULV Deretter primet med Heydi kz og påført Heydi smøremembran med Heydi sikkerhetsduk innbakt. Forbruk ca 2 kg pr 2m. Overganggulv /vegg Heydi sikkerhetsremse og Heydi hjørnemansetter. Heydi slukmansjett i sluk og rørmansjett på stuss toalett. FLISER GULV Fliser lagt i Heydi flexlight og fuget med Heydi multifug.Heydi. Heydi silikoni overgang gulv /vegg. FORARBEID VEGGER Veggspon og diffusjonssperre fjernet OPPBYGGING VEGGER 12 mm veggspov ekstra. deretter Glava Wedi 12 mm membranplater på alle vegger. Skjøter forseglet med Heydi sikkerhetsremse og smøremembran. Yttervegger påført Heydi smøremembran over hele vegg. Lim og fugemasse samme som gulv. Ny diffusjonssperre i himling, og nye takplater. Membran bak og under sisterne inntakt og hel Kasse sisterne bygd opp av 36x68 og 20 mm Glava wedi plater. Drenering for sisterne utløpmidt under skål toalett ved gulv For Norheim Bygg Stig Norheim

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

• Ja

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

se beskrivelse over

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: skiftet bly stykke ved skorstein med sikker stålplate tilpasset rundt skorstein.

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?

• **Ja**

ett soveroms vindu lengst til høyre i 1 etasje trekker noe.
Kan enkelt løses ved fornyet tetningslist.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skyvedør i stue mot terrasse er noe treg.

Terrasse gulvet ligger under tak, men pga. fall danner det seg noe vann på dekke ved kraftig nedbør fra sydvest med regn.
Ved snøfall ingen problem.

Terrasse gulvet har vært slik siden kjøpsdato 1996 og terrasse gulvet har ingen lekkasjer.

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**

sølvkre 2025.
bekjempet med tiltak 2026

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: sølvkre bekjempet med lim feller i 12 mnd.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

vannrør lekkasje 1996 skiftet via nytt vann rør.

Røret er tilknyttet vask til det minste sove værelse.
Klargjort, men Ikke etablert.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Firmanavn: Forsikringssak

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vannrør etablert i tak frem til det minste soverom. Ikke tatt i bruk

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pålegg fra branntilsyn.2026
Sot luke må skifte utløp eller skap fjernes.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Haneseth Harstad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap installert av Haneseth Harstad. kursfortegnelse finnes i sikringsskap etasje 1.

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?

• **Ja**

ny sotluke i første etasje
nytt brannslokningsapparat

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2 boder er i første etasje omgjort til ett treningsrom.

Ingen kommunale krav

Loftet har god lufting og er tørt.
Ingen taklekasjer i min bo i Radioveien 11

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

radonmåling fra november 2017 til april 2018

gnr 59 bnr 244
utført av norsk radonrådgivning

konklusjon
Årsmiddelverdiene for radon er under faregrensen.
ingen tiltak nødvendig

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

AS Kaarbøgården skjøtet og overdrar 1/24 del av 1270 m2 og i tillegg 153,7 m2 av regulert felles areal til gnr 59 bnr 224.

tinglyst 18.11.1981

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.

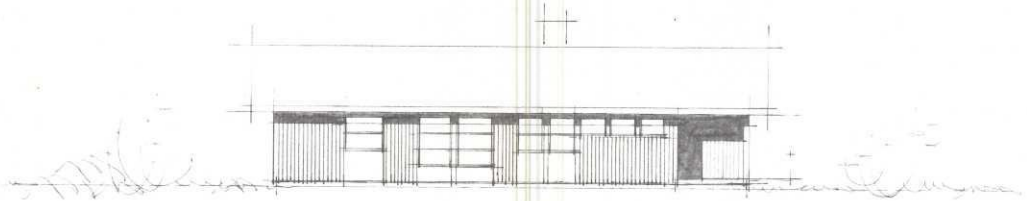
Ufaglært

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.

FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
REV. 15/4-81 S.T.
ING. ODDVAR JOHANSEN
GRUNNUNDERSØKELSER
BYGGELEDELSE
HANS EGEDESGT. 2. POSTBOKS 883
9401 HARSTAD - TLF. (082) 64 481
TOMT NR. 14 I HARSTADÅSEN
ENEBOLIG FOR
EINAR D. JOHANSEN
FASADE
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV O.J.
DATO 30/12-80
TEGNING NR.
OPPDRAG
BILAG
TEKNISK ETAT
08 MAI 1981
ARKIV Nr. 503



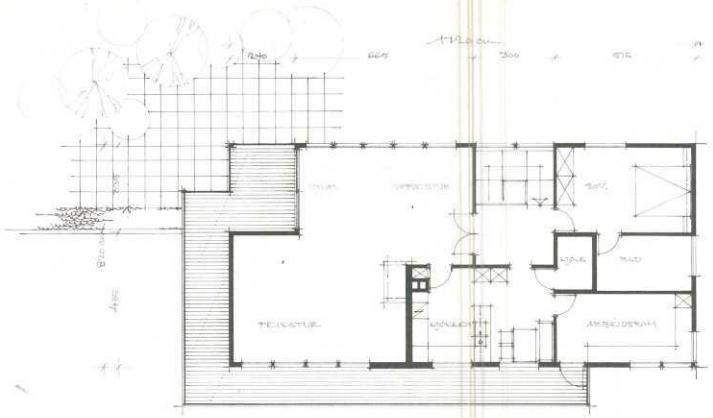
FASADE MOT VEST

Harstad Bygningsråd
Sak 576/81 Dato 17-81
Jfr. uttrykt av møtebok
Overbetjent

TEKNISK ETAT
05. MAI 1981
ARKIV Nr. 503

ING. ODDVAR JOHANSEN GRUNNUNDERSØKELSER BYGGELEDELSE HANS EGEDESGT. 2, POSTBOKS 883 9401 HARSTAD - TLF. (082) 64 481	TOMT NR. 14 I HARSTADÅSEN ENEBOLIG FOR EINAR D. JOHANSEN FASADE	MÅLESTOKK 1:100 TEGNET AV O.J. DATO 30/12-80	TEGNING NR. OPPDRAG BILAG

REV. 15/4-81 S.T.



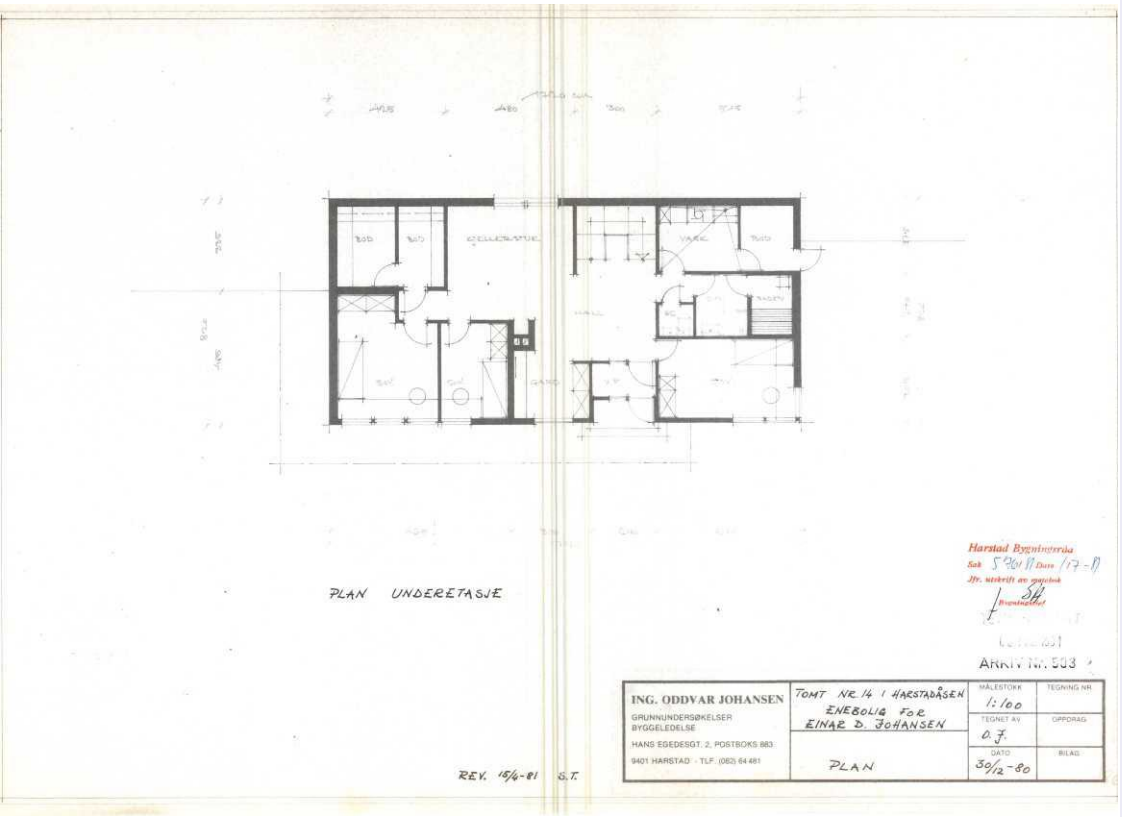
PLAN 1. ETASJE

Harstad Bygningsråd
Sak 576/81 Dato 17-81
Jfr. uttrykt av møtebok
Overbetjent

TEKNISK ETAT
05. MAI 1981
ARKIV Nr. 503

ING. ODDVAR JOHANSEN GRUNNUNDERSØKELSER BYGGELEDELSE HANS EGEDESGT. 2, POSTBOKS 883 9401 HARSTAD - TLF. (082) 64 481	TOMT NR. 14 I HARSTADÅSEN ENEBOLIG FOR EINAR D. JOHANSEN PLAN	MÅLESTOKK 1:100 TEGNET AV O.J. DATO 30/12-80	TEGNING NR. OPPDRAG BILAG

REV. 15/4-81 S.T.



MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Bygningsråd		8. juli 1981

Sak nr.

REF.SAK 576/81.

Søknad fra Einar D. Johansen om oppføring av bolighus m/sokkeletasje - Radiovegen 11.

Eventuell garasje er vist utenfor byggelinje.

I henhold til delegasjonsinstruks for bygningssjefen fattes slikt

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Garasje må anmeldes særskilt innenfor byggelinje.
Jfr. situasjonsplan.

Opplysninger om K-verdi for ytterdør og vindusdør må framlegges.
Jfr. for øvrig bygningsrådets vedtak i sak 508/81.

Sign.

Magnus Nilsen
Kst.bygnings-og oppm.sjef

Utskrift sendt til

Oddvar Johansen m/vedtak sak 508/81
Einar D. Johansen m vedtak sak 508/81

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

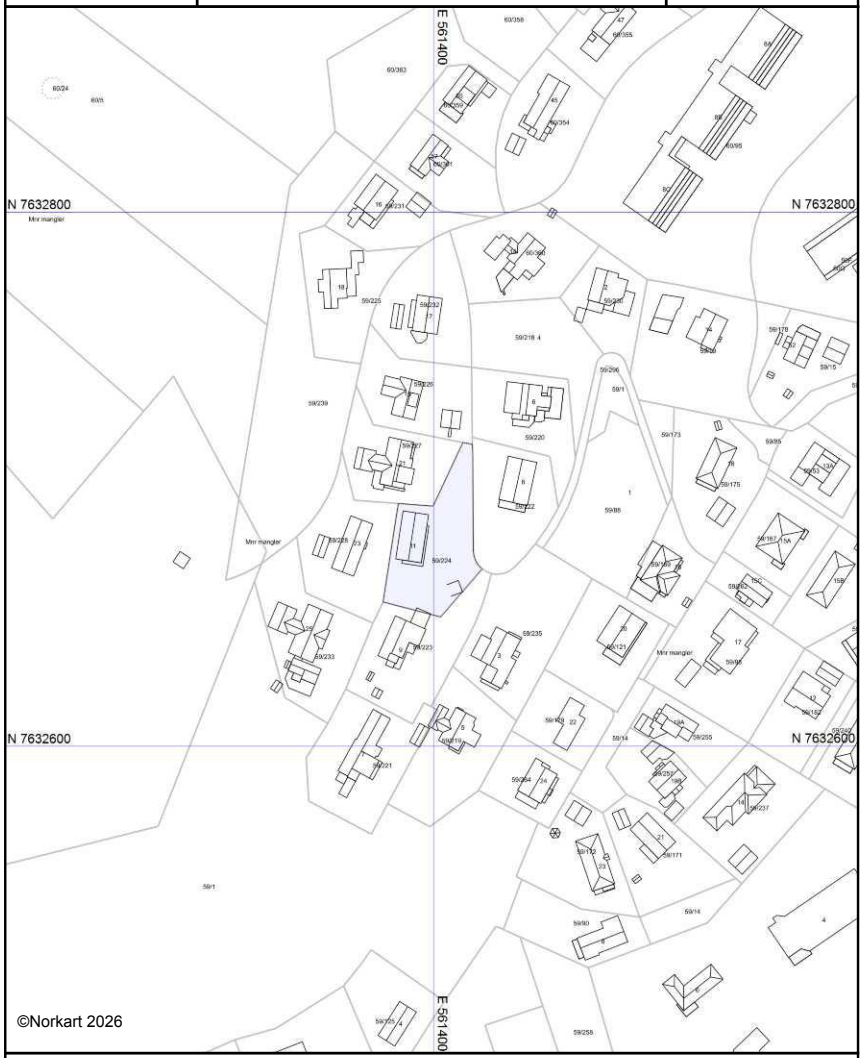
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 59/224
Adresse: Radioveien 11
Utskriftsdato: 25.09.2026
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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN

FOR ØVRE HARSTADÅSEN, HARSTAD KOMMUNE.

STADFESTET 12/6-81
FYLKESMANNEN I TROMS

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Område for åpen villamessig bebyggelse.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningens grunnflate, inklusive garsje må ikke overstige 1/4 av tomtens netto areal.

c) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik tankvinkel.

d) Bygningene bør fortrinnsvis plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farve. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.
Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 25 m2, og skal harmonere i form, materialvalg, og farge med hovedbygget. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn til 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

f) For å sikre reguleringsområdets landskapsmessige preg og sikre et godt bruksforhold bolig/tomt, skal velges den hustype som i plan og utkast viser seg best egnet hertil. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at disse retningslinjer er overholdt.

g) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen i samme felt får en harmonisk utforming. Farve på hus og tak skal godkjennes av bygningsrådet.

h) Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,75 m inklusive eventuell sokkel. Hvor spesiell fare kan oppstå tillates høyere gjerder godkjent av bygningsrådet.

i) Ved utbyggingen av området skal det legges sterk vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og topografi. Eksisterende trebestand som ikke direkte berøres av bygningene skal ikke fjernes uten bygningsrådets spesielle tillatelse.
Vegfyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende og miljøvennlig behandling.

j) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

k) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktelig og mest mulig trafikksikker.

§ 3.

Friområder.

Det skal gjelde generelt forbud mot enhver beskjæring av eksisterende trebestand i området.

§ 4.

Friluftsområder.

Områdets karakter av utmarksområde må søkes bevart, og eksisterende trebestand, samt undervegetasjon bør vernes og pleies.

§ 5.

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Radioveien 11				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbus	30/12-80	dato 1/7-81 sak 576/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Einar D.Johannessen	Radioveien 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Oddvar Johansen	Boks 881	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Harstad den 2/11-1981

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Utskriftsdato: 25.09.2026

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.	59	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Radioveien 11, 9405 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** 1 398 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	230

Navn	Øvre Harstadåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6108/Bestemmelser%20PID%20230%2C%2012.03.80.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 187 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 211 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Utskriftsdato: 25.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Radioveien 11, 9405 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 25.09.2026

Harstad kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Radioveien 11, 9405 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vanngebyr	4 125,59 kr
Feiegebyr 1	634,45 kr
Abon Gebyr Vann	1 605,75 kr
Avløpsgebyr	4 442,07 kr
Abon gebyr vann	2 088,81 kr
Abon gebyr avløp	2 519,15 kr
Eiendomsskatt Bolig	12 878,92 kr
Vanngebyr	3 138,00 kr
Avløpsgebyr	3 411,45 kr
Normal renovasjon	6 078,07 kr
Abon Gebyr Avløp	1 939,55 kr
Sum	**42 861,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr 1	0%	1	694.00	1/1	0 %	694,00 kr	520,47 kr
Normal renovasjon	25%	1	6863.75	1/1	0 %	6 863,75 kr	5 147,82 kr
Vanngebyr	15%	250	31.74	1/1	0 %	7 935,00 kr	5 951,25 kr
Avløpsgebyr	15%	250	32.44	1/1	0 %	8 110,38 kr	6 082,83 kr
Abon gebyr vann	15%	1	3792.70	1/1	0 %	3 792,70 kr	2 844,45 kr
Abon gebyr avløp	15%	1	4534.45	1/1	0 %	4 534,45 kr	3 400,83 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3211368	4.00	1/1	0 %	12 845,00 kr	9 633,78 kr
					Sum	**44 775,28 kr**	**33 581,43 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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
Attraktiv hele livet

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

Saksfremlegg

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

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

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

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

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

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

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

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med*

kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9."

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

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

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

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

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

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

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

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

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

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

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

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

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

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

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

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

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

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

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

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

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta

beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/224
Adresse: Radioveien 11
Utskriftsdato: 25.09.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 224	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Radioveien 11, gatenr 1387 9405 Harstad	**Grunnkrets:**	403	Harstadåsen
		Valgkrets:	1	Harstad sentrum
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.10.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 398,0 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	5503/59/224	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/59/224	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/59/224	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Sammenslåing	Forretning:	06.06.1986	Avgiver	1901/59/244	-126,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/59/224	126,0
Kartforretning	Forretning:	06.06.1986	Mottaker	5503/59/224	1 398,9
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1981	Avgiver	1901/59/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/59/224	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Radioveien 11	Bolig	250,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	250,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	250,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12662211			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		124,0		124,0			
H01	1	126,0		126,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190439712			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			15,0	15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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.	59	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131345499	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12662211	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Radioveien 11, 9405 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje.		Konvertert	Ulefoss
2 etasje.	Peis (lukket)	Lukket peis	Ikke Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.03.2026	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	12.06.2019	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Brennbart materiale for nær sotluke.

Informasjon for bruksenhetId 131345499

BruksenhetId	131423595	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190439712	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131423595.

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.

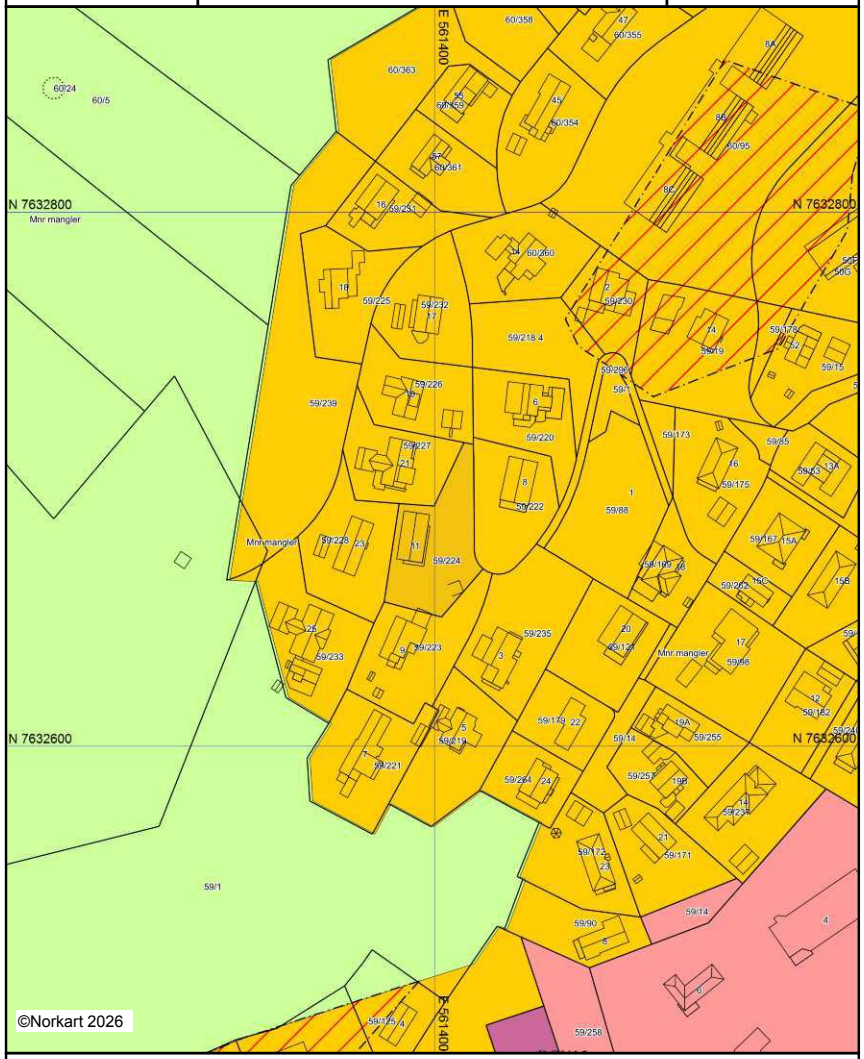
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/224
Adresse: Radioveien 11
Utskriftsdato: 25.09.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/59/224/0/0

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: 25.9.2026



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: 5503/59/224/0/0

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: 25.9.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

RADIOVEIEN 11

Nabolaget Harstadåsen/Skaret - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad sykehus St. Olavs gate Linje 11, 15, 270	**10 min** 0.8 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**46 min**	

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	**16 min** 1.4 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	**6 min** 2.5 km
Bergseng skole (1-7 kl.) 271 elever, 15 klasser	**7 min** 2.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	**21 min** 1.9 km
Hagebyen skole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	**6 min** 2.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**13 min** 1.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**12 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	**10 min**
Harstad Rådhus	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

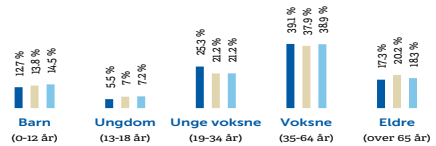
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadåsen/Skaret	1 244	767
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gullhaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	**12 min** 1.1 km
Nordhusan bhg avd Barnely (1-5 år) 41 barn	**14 min** 1.2 km
Bjørnebåsen barnehage (0-5 år) 50 barn	**20 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama PostNord	**13 min** 1.2 km
Joker Bysenteret	**15 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Harstad Stadion Aktivitetshall, basket, fotball, sandvol...	**12 min** 1.1 km
Heggen videregående skole gymna... Aktivitetshall	**15 min** 1.3 km
Feel24 Sama	**13 min**
Feel24 Grottebadet	**14 min**

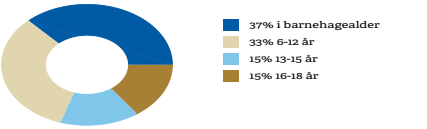
BOLIGMASSE



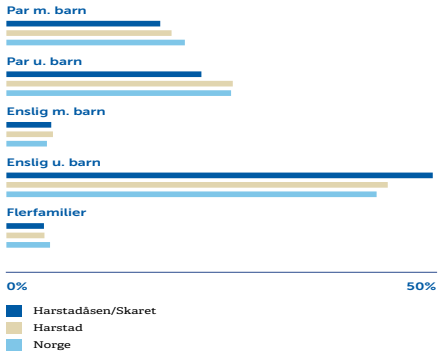
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**15 min**
Sykehusapoteket Nord	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



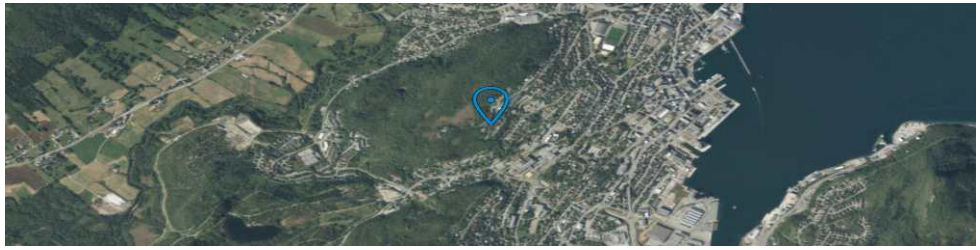
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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

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.

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.

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 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260298 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Radioveien 11, 9405 Harstad.
Gnr. 59, Bnr. 224, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260298
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no