

Velkommen til

St Olavs gate 121, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

St Olavs gate 121
9406 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 450 000,-
Omkostninger	kr	187 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 637 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	312 / 312 m²
Soverom	6

Energimerke 

Velkommen til St Olavs Gate 121! Dette er en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning, flott utsikt over byen og området, og en separat utleiedel.

Boligen ligger høyt og fritt i et etablert og familievennlig område på Heggen. Herfra er det en fin utsikt mot bysentrum, sjøen og fjellene, som best nytes fra den store stuen eller den romslige balkongen. De brede vindusflatene i hovedetasjen slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten. Boligen er jevnlig oppgradert over tid, blant annet med nytt tak i 2014 og skifte av de fleste vinduer i 2015 og 2019, noe som vitner om godt vedlikehold. Med en romslig og fleksibel planløsning over to plan, integrert garasje og gode lagringsmuligheter i flere boder, er dette et hjem som er godt tilpasset en aktiv familiehverdag.

Verdt å merke seg:
- Enebolig med separat utleiedel i underetasjen
- Flott utsikt mot byen, sjøen og fjellene fra stue og balkong
- Hoveddel med fire soverom, romslig stue og separat kjøkken
- Utleiedel med to soverom, stue, kjøkken og bad fra 2019

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
St Olavs gate 121, 9406 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 58, Bnr. 26 og Gnr. 57, Bnr. 416 og Gnr. 57, Bnr. 508, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 450 000,-
Omkostninger	kr	187 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 637 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 653 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 186 250,-
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 187 340,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 53 018,- 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: 312 m²
BRA totalt: 312 m²
TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 170 m²,
Underetasje: 142 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
6
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 på egen tomt med flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen og garasje. Det er montert El-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 063 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra tilstandsrapport.

Eiendommen har grenser med varierende nøyaktighet. Grensene mot øst/nordøst og sør er angitt som middels nøyaktige.

Eiet tomt som ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer av stablet naturstein, plen og beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Eiendommen har tinglyst rett til å ha liggende vann- og kloakkledninger over naboeiendommer, samt vegrett.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Utførte fuktmålinger på innsiden av grunnmur i kjeller viste ingen forhøyede fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Dette kan indikere at dreneringen har tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet, men tilstanden over tid kan ikke bekreftes uten dokumentasjon/utvendig kontroll.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer:
Støttemurer av stablet naturstein.

Terrengforhold:
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger består av støpejern fra byggeår og plastledninger som opplyses å være fra 2018. Inntaksledning for vann er utført i plast og opplyses å være fra 2014.

Byggeår
1970 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 170 m²: Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

Underetasje
BRA-i 142 m²: Vindfang utleiedel, gang utleiedel, kjøkken utleiedel, stue utleiedel, bad utleiedel, vaskerom utleiedel, vaskerom, soverom utleiedel, soverom 2 utleiedel, bod utleiedel, bod 2, bod 3, kjellerstue.

I tillegg er det balkong på 40 m² i 1. etasje, samt platting på 17 m² i underetasjen. Boligen har integrert garasje i 1. etasje hvor arealet inngår i bygningskroppen (ikke målt som separat BRA-e).

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1968 og 1969. Dagens planløsning er uendret i forhold til disse bortsett fra utvidet terrasse.

Standard
Eneboligen er oppført i 1970 og har en eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken 1. etasje:
Modulbasert innredning fra 2012 med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og komfyr. Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedel (underetasje):
Modulbasert innredning fra 2019 med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet er oppgradert i 2015. Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser, med sluk plassert i dusjhjørnet. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil med belysning. Vegghengt wc og dusjvegger i hjørne. Elektrisk styrt vifte og lufteventil for tilluft.

Bad utleiedel (underetasje):
Badet er fra 2019. Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser, med sluk plassert i dusjhjørnet. Innredning med servant, skap og speilskap med belysning. Wc og dusjvegger i hjørne. Elektrisk styrt vifte. Badet mangler tilluftsventilering.

Toalettrom 1. etasje:
Gulv med belegg, vegger med malt strietapet og malt platehimling. Gulvmontert toalett og servant med underskap, samt speil med

belysning over servant. Vindu på yttervegg. Veggmontert radiator. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vaskerom utleiedel (underetasje):
Fra byggeår. Vegger og himling i betong med malte overflater. Gulv i betong med malt overflate. Skapinnredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Toalett og varmtvannsbereder med tilhørende rørinstallasjoner. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (hoveddel, underetasje):
Fra byggeår. Vegger og himling i betong med malte overflater. Innredning med nedfelt vaskekum, skuffer, skap og speil. Wc og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder (Høiax, ca. 200 liter, 2007) og elektrisk varmekjel med ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og tilhørende røropplegg er plassert her. Miniventilasjon av typen Mitsubishi som renser luft, fjerner radongass og gjenvinner varme. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg på gulv. Betong med malt overflate i vaskerom i underetasje.
Vegger: Slettsparklede, tapetserte og malte bygningsplater samt malt panel.
Himling: Malte takplater. Etasjeskille er av betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har pusset teglsteinspipe med to røykløp. Det er installert peisovn i stuen i begge leilighetene. Pipen har feieluke i underetasje.

Innvendige trapper:
Trapp mellom etasjene i lakkert tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører består hovedsakelig av malte og umalte fyllingsdører i eik, samt noen finèrdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår, med noe rør i plast (rør i rør) fra oppgraderinger av våtrom. Inntaksledning for vann er i plast fra 2014.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår og nyere støpejernsrør fra diverse oppussingsprosjekter. Utvendige avløpsledninger består av støpejern fra byggeår og plastledninger fra 2018.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Det er montert miniventilasjon av typen Mitsubishi på flere rom. Bad i 1. etasje har elektrisk styrt vifte og lufteventil for tilluft. Bad i utleiedel har elektrisk styrt vifte. Vaskerom i underetasje (hoveddel) har miniventilasjon av typen Mitsubishi. Begge kjøkken har kjøkkenventilator over komfyr med

avtrekk ut. Toalettrom i 1. etasje har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Varmtvannstank:
Dobbelmantlet varmtvannsbereder fra Høiax med kapasitet på ca. 200 liter, produksjonsår 2007, plassert i vaskerom i underetasjen. Betjener hoveddelen med varmt tappevann og varme til det vannbårne varmeanlegget med radiatorer. Varmtvannsbereder fra Altech med kapasitet på ca. 200 liter, produksjonsår 2017, plassert i vaskerom i utleiedelen.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap fra 2014 for hoveddelen er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser, med hovedsikring på 63 amp. EL-fordelingsskap fra 2014 for leiligheten er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser, med hovedsikring på 32 amp.

Branntekniske forhold:
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010 i hoveddelen.

Lagring:
Boligen har integrert garasje i 1. etasje. I underetasjen er det tre boder: bod tilhørende utleiedelen, samt bod 2 og bod 3 tilhørende hoveddelen. EL-fordelingsskap for hoveddelen er plassert i bod.

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:
- Underetasje Vaskerom Utleiedel - Vanntett sjikt, membran og sluk: Eldre soilsluk uten klemring. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Våtrommet mangler vanntett sjikt, noe som gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Underetasje Vaskerom Utleiedel - Ventilasjon: Rommet har utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.
- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Eldre soilsluk uten klemring. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Våtrommet mangler vanntett sjikt, noe som gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator): Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er registrert større skjevheter og lokale deformasjoner i støttemuren, med forskyvning av enkelte steiner. Det er også betydelig vegetasjon og rotvekst i og inntil muren, noe som indikerer at muren over tid har vært utsatt for bevegelser og jordtrykk. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på

konstruksjonen. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Takkonstruksjon: Det er registrert fuktskjolder på innvendige himlingsplater, som indikerer at takkonstruksjonen har vært utsatt for fukt. Årsak og omfang kan ikke fastslås ved visuell kontroll.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert lokale blærer og bobledannelser i malingssjiktet på utvendig trekledning, noe som viser redusert vedheft mellom maling og underlag.
- Vinduer og takvinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert manglende oppkanter og tetting ved enkelte vannbrettbeslag, og på vinduer i pusset murvegg er det ikke etablert vannbrettbeslag i underkant, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for vanninntrengning.
- Vaskeromsdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet og fuktinntrenging.
- Innvendig - Overflater - gulv: Overflater har stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell i stue i 1. etasje som er større enn 20 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert at laminatgulvet på rom i underetasjen har tverrskjøter som ligger for nær hverandre og dermed ikke er utført i samsvar med vanlig leggeanvisning. Utførelsen kan gi redusert stabilitet i gulvet og økt risiko for at skjøtene åpner seg over tid.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- 1. etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- 1. etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Manglende fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet.
- 1. etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. Manglende informasjon om vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet og økt risiko for skjulte fuktskader.
- Underetasje Bad Utleiedel - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- Underetasje Bad Utleiedel - Overflater, vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker og kan gi åpninger for fuktinntrengning.
- Underetasje Bad Utleiedel - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Manglende fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet.
- Underetasje Bad Utleiedel - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Manglende informasjon om vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet og økt risiko for skjulte fuktskader.
- Underetasje Bad Utleiedel - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft gir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

- Underetasje Vaskerom Utleiedel - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- Underetasje Vaskerom Utleiedel - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Manglende fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet.
- Underetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Manglende lekkasjedeteksjon innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann.
- Underetasje Kjøkken Utleiedel - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Manglende lekkasjedeteksjon innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer.
- 1. etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som gir begrenset luftutskifting og risiko for opphopning av fukt.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til standarder frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontal sprekkdannelse med stedvis avskalling i pusset fasade. Sprekken følger i hovedsak et horisontalt skille i konstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere avklart.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsledninger av støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Underetasje Bad Utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker, og det kan finnes skjulte feil.
- Underetasje Vaskerom Utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker.
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll.
- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Det er etablert sluk i garasjegulvet. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som viser hvor sluket har avløp. Dersom sluket er tilknyttet offentlig avløpsnett, må det avklares om løsningen tilfredsstiller kommunale krav, herunder eventuelt krav til oljeutskiller.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk balkong/terrasse: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Tidligere radonmålinger viste verdier over 200 Bq/m³. Det er gjennomført radonreduserende tiltak ved etablering av radonbrønn med vifte. Kontrollmålinger etter tiltaket skal ifølge eier ha vist verdier godt innenfor anbefalte nivåer.
- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større

enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Ventilasjonskanaler: Det er registrert eldre ventilasjonskanaler som ut fra alder og materialtype kan inneholde asbest. Materialets innhold er ikke dokumentert eller verifisert ved prøvetaking. Så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, er risikoen for fiberfrigjøring begrenset.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med Sarnafil takfolie (syntetisk membrantekking) med sveisede skjøter fra 2014. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Det er registrert luftespalte ved raft, men videre lufting og takets skjulte oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Takgjennomføringer er kontrollert fra undersiden med hensyn til synlige tegn på fuktinntrengning.

Nedløp og beslag:
Takavvanning skjer via to taksluk med innvendige nedløp. Takflaten, sluk, beslag, tekking rundt pipe og øvrige gjennomføringer er besiktiget på nært hold ved befaring på takflaten. Eier opplyser at blikkenslager har foretatt nødvendig modifisering og tilpasning av pipebeslaget.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er i hovedsak utført med vindsperre, utlekting og liggende trekledning, mens én yttervegg har teglforblending.

Vinduer:
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 2015 og 2019. Ellers vinduer fra byggeår.

Dører:
Det er registrert 1 stk. stål/aluminium hovedytterdør med glassfelt og sidefelt, 1 stk. malt ytterdør med glassfelt til leiligheten, 2 stk. malte balkongdører (den ene tofløyet), og en enkel kjellerdør i tre med glassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Utkraget balkong i betongkonstruksjon uten understøttelse mot terreng. Balkongen har rekkverk i metall med håndlist og vertikale spiler. Utenfor leiligheten i underetasjen er det etablert platting i trekonstruksjon, beliggende på terreng. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 40 m² i 1. etasje og 17 m² i underetasje, totalt 57 m².

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i St. Olavs gate, i den øvre delen av Harstad sentrum. Området er et etablert boligstrøk i skrånende terreng, noe som gir god utsikt over byen og Vågsfjorden, med Gangsås i forgrunnen samt Rolløya og Andørja i bakgrunnen. Her bor du i rolige omgivelser med fin solgang, samtidig som du har kort vei til fots ned til byens fasiliteter, butikker og kulturtilbud.

Beliggenheten gjør hverdagen praktisk for både barnefamilier og voksne. Det er trygg og kort gangavstand til Seljestad barneskole, Seljestad ungdomsskole og Heggen videregående skole. Nærområdet har også et godt barnehagetilbud innen kort gangavstand, med avdelinger i Heggen barnehager og Gullhaugen barnehage like ved. De daglige innkjøpene ordnes enkelt til fots hos Joker Matrix eller Coop Extra Seljestad, og det er en kort spasertur til Sjøkanten Senter og apotek. I tillegg har du kort gangavstand til store arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner som UNN Harstad, UiT campus Harstad og Equinor.

Fritidstilbudet i området er variert med nærhet til både idrett og naturopplevelser gjennom alle årstider. Du har aktivitetshaller og treningssentre på Seljestad i gangavstand, samt kort vei til fots til populære turområder i Harstadåsen og Folkeparken. Folkeparken er et naturlig samlingspunkt for friluftsliv med oppkjørte lysløyper om vinteren og et godt stinett om sommeren. Kollektivforbindelsene er gode med Seljestad bussholdeplass en kort gåtur unna, og for deg som skal ut og reise tar bilturen til Harstad/Narvik lufthavn på Evenes i underkant av tre kvarter.

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.

Dette følger ikke med i handelen:

Løsøre som tilhører leietaker -Pax-garderobe på soverom og innredning i garderobe på største soverom i leilighet, samt persienner stue.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 28.04.1968 og 14.04.1969. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

- Platting på terreng og utebod anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Endringer ifht originale plantegninger:
I originale tegninger er det dør mellom utleiedel og hoveddel. Denne er tettet igjen.

Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Hovedleiligheten har vannbåren varme med radiatorer tilknyttet en elektrisk varmekjel plassert i vaskerom/teknisk rom. I leiligheten i underetasjen er det installert luft-til-luft-varmepumpe i gang. Det er i tillegg installert peisovn i stuen i begge leilighetene.

Ved branntilsyn 05.11.2025 ble det registrert avvik på ildsted i stue (defekt ildsted). Eier opplyser at avviket er utbedret, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at avviket er formelt lukket.

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.

Eiendommen har en nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Adgang til utleie
I matrikkel er boligen oppført med 2 boenheter, men det er på originale tegninger adgang mellom boenhetene med dør fra hoveddel

til utleiedel. Denne er i dag tettet igjen og det er ingen adgang.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Leiligheten er i dag utleid for kr 11 000 pr mnd inkl internett. Det er avtalt tre måneders oppsigelse. Leieforholdet følger med i handelen.

Radon

Eier opplyser at tidligere radonmålinger viste verdier over 200 Bq/m³. Det er i ettertid gjennomført radonreduserende tiltak ved etablering av radonbrønn med vifte. Ifølge eier har kontrollmålinger etter tiltaket vist verdier godt innenfor anbefalte nivåer

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.

Megler har ikke innhentet radonrapport.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B i henhold til Reguleringsplan for Nic. Iversens veg (plan-ID 355), vedtatt 26.11.1998. 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 også av Detaljregulering Fortau St. Olavs gate (plan-ID 551), vedtatt 15.12.2011. Et delareal på 4 m² er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (feltnavn AVT).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I planen er 1 064 m² av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA6).

Eiendommen berøres av hensynssoner for støy i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H220-1: Gul sone støy iht. T-1442 (517 m²). Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. tabellen i pkt.2.
- Hensynssone H210-1: Rød sone støy iht. T-1442 (112 m²). Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.

I tilknytning til kommuneplanen er det vedtatt en mindre endring (plansak 032/24) som presiserer det generelle kravet om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før områder bebygges eller tas i bruk.

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

Eiendomsskatten utgjør 4,0 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 2 746 889 i 2026.
kr 1 159 603,- for 2024. Sekundærverdi kr 4 638 413,-.

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
Andrea Berg Foss og Svein Egil Foss

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 603
Dato: 05.05.1936
Bestemmelse om veg

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 674
Dato: 16.05.1936
Best. om adkomstrett

Jordskifte
Dagboknr.: 1109
Dato: 21.03.1972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 4869
Dato: 09.11.1972
Jordskifte

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3912
Dato: 16.07.1975
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 3913
Dato: 16.07.1975
Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3968
Dato: 18.07.1975
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 3376
Dato: 14.06.1979
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
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 0,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (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 24-08-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

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 24.08.2026
- Bygningstegninger datert 10.03.1969
- Egenerklæring datert 24.08.2026
- Servicerapport Varme og sanitær datert 27.08.2026
- Grunnkart 27.08.2026
- Kommuneplankart 27.08.2026
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Tinglyste erklæringer
- 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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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



Erverdig funkisbolig over to plan med egen utleiedel i underetasjen.

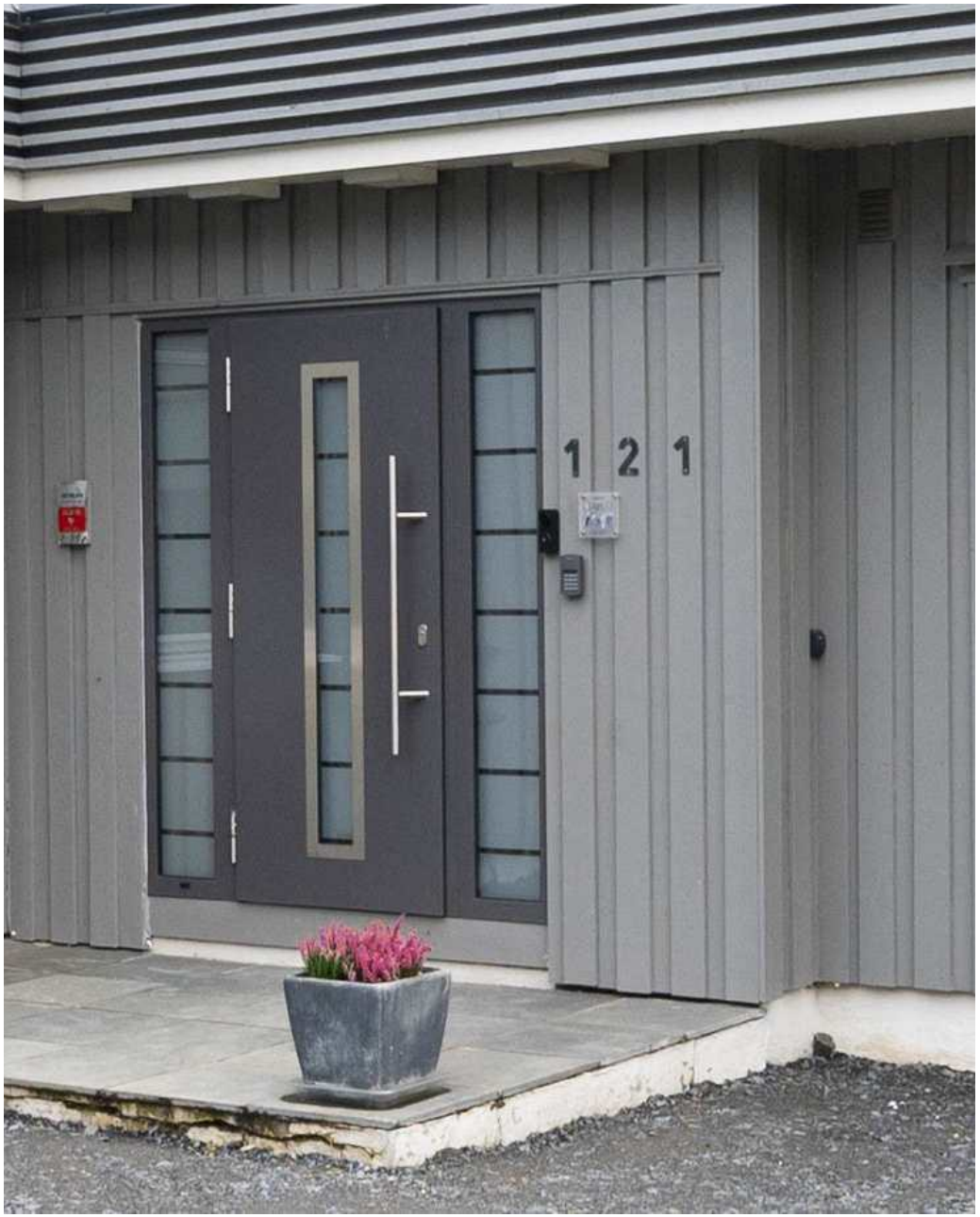

1 2 1



Stor stue med brede vindusflater som gir nydelig utsikt og godt lys inn. Selger opplyser om takhøyde på 250 cm.







Moderne og funksjonellt inngangsparti, velkommen inn!



Fra stuen er det åpen utsikt over nærområdet og innseilingen.



Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.



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.

ST OLAVS GATE 121

Nabolaget Heggen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Seljestad	Linje 15, 250	2 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		42 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	323 elever, 17 klasser	6 min 0.6 km
Harstad skole (1-7 kl.)	352 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	253 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	319 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	9 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	9 min
Circle K Harstad	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

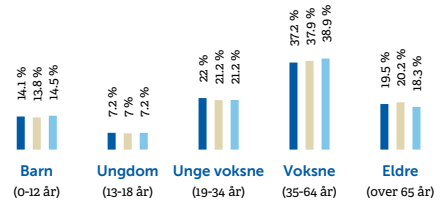
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heggen	864	433
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)	23 barn	3 min 0.2 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km
Gullhaugen barnehage (1-5 år)	60 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Matrix	Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Seljestad		7 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

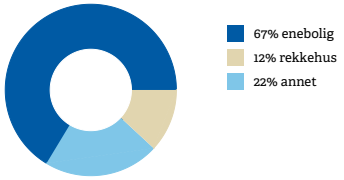
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Heggen videregående skole gymna...	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Seljestad skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Family Sports Club Harstad Flex		6 min
Feel24 Seljestad		12 min

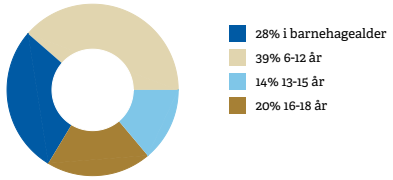
BOLIGMASSE



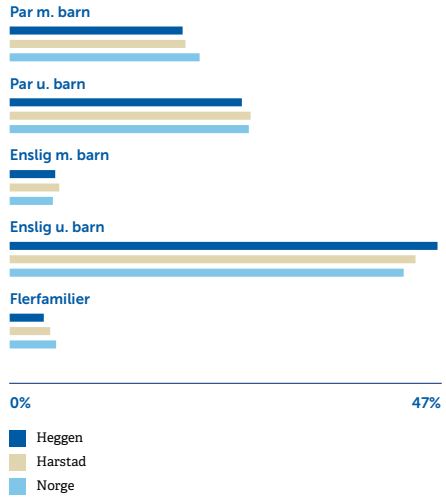
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	13 min
Sykehusapoteket Nord	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



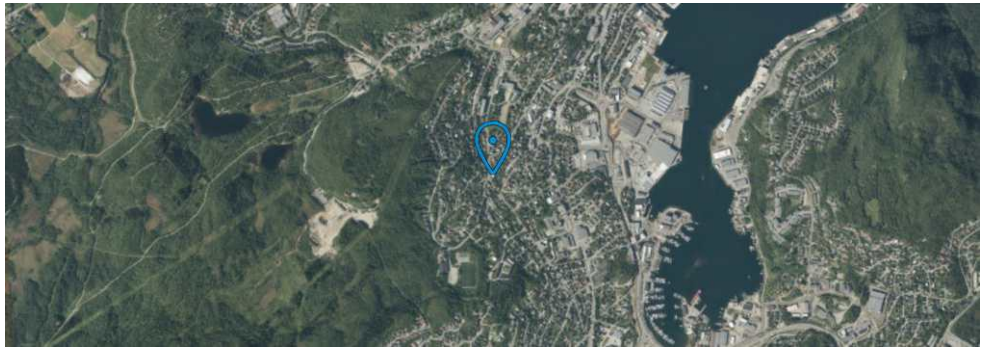
FAMILIESAMMENSETNING

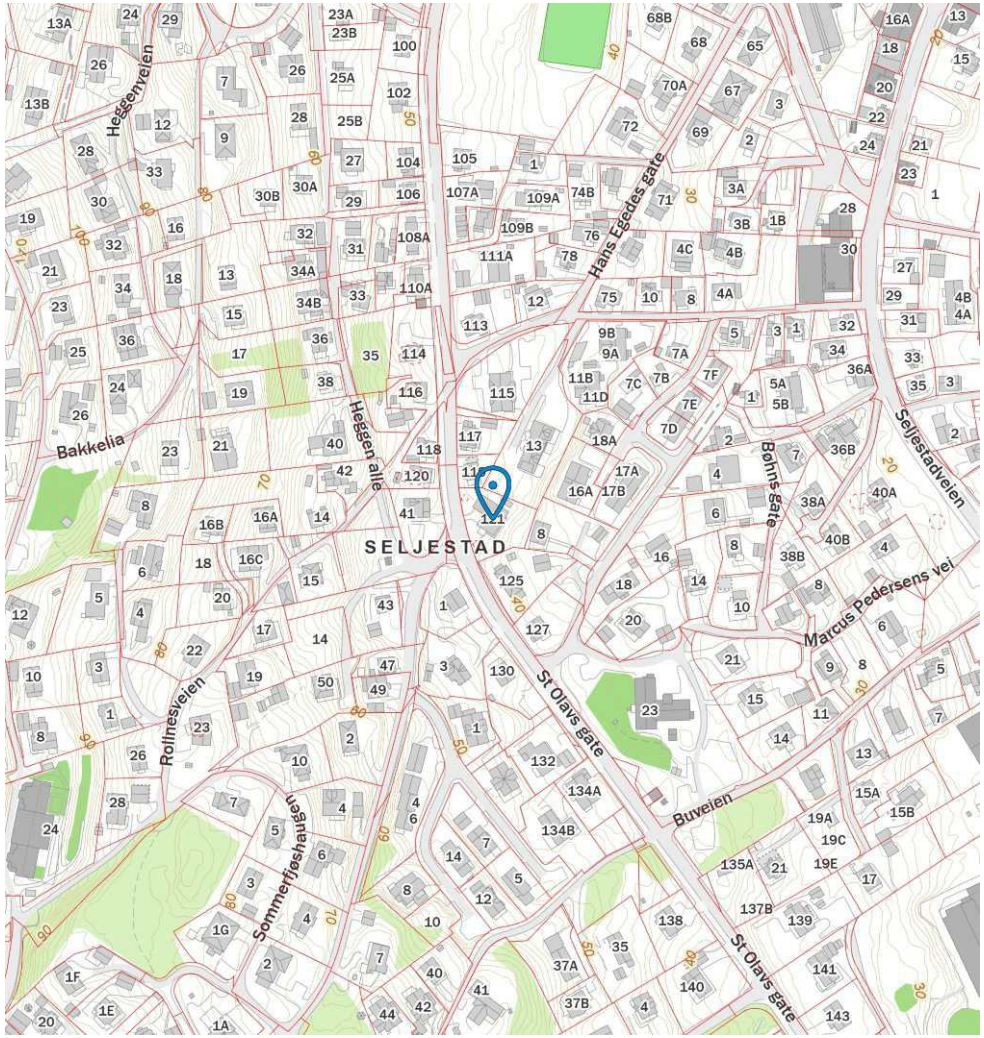


SIVILSTAND

	Heggen	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





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
St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 58, bnr. 26

Markedsverdi

7 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1415 **Eiendomsverdi ref nr:** LP9065

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 2023

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

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

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
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 1970 og består av hoveddel samt utleiedel i underetasjen. Bygningen er av eldre dato, men det er gjennomført flere oppgraderinger og utskiftinger over tid, blant annet av vinduer, våtrom, deler av røropplegg, elektriske anlegg og varmeanlegg. Innvendige overflater er av varierende alder og har i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Badene er oppgradert i henholdsvis 2015 og 2019, mens vaskerommene i underetasjen i hovedsak er fra byggeåret.
Sistnevnte må vurderes ut fra alder, utførelse og dagens forventninger til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for alle våtromsløsninger.
Tekniske installasjoner er av varierende alder. Vann- og avløpsanlegget består av både opprinnelige og nyere komponenter. Elektriske fordelingsskap er fra 2014, radiatorer opplyses fornyet i 2018, og boligen har vannbåren oppvarming i hoveddelen samt luft-til-luft varmepumpe i utleiedelen.
Dreneringen er fra byggeåret og har høy alder, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren ved befaringen. Utvendige avløpsledninger består dels av støpejern fra byggeåret og dels av nyere plastledninger. Det må generelt påregnes vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger av eldre bygningsdeler og installasjoner som følge av alder.

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: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Sarnafil takfolie (syntetisk membrantekking) med sveisede skjøter. Taket er besiktiget ved befaring på takflaten. Synlige deler av tekking, skjøter, beslag, gjennomføringer og avvanningsløsninger er visuelt kontrollert. Taket har to taksluk med innvendige nedløp.
Takavvanning skjer via to taksluk med innvendige nedløp. Takflaten, sluk, beslag, tekking rundt pipe og øvrige gjennomføringer er besiktiget på nært hold ved befaring på takflaten. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert med hensyn til skader, slitasje og andre avvik.
Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Det er registrert luftespalte ved raft, men videre lufting og takets skjulte oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Takgjennomføringer er kontrollert fra undersiden med hensyn til synlige tegn på fuktinntrengning.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er i hovedsak utført med vindsperre, utlekting og liggende trekledning, mens én yttervegg har teglforblending. Utførelsen er i hovedsak i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonene er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 2015 og 2019. Ellers vinduer fra byggeår.
Det er registrert følgende dører:
- 1 stk. stål/aluminium hovedytterdør med glassfelt og sidefelt.
- 1 stk. malt ytterdør med glassfelt til leiligheten.
- 2 stk. malte balkongdører. Den ene er tofløyet.

Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Enkel kjellerdør i tre med glassfelt, fra byggeår.
Utkraget balkong i betongkonstruksjon uten understøttelse mot terreng. Balkongen har rekkverk i metall med håndlist og vertikale spiler.
Utenfor leiligheten i underetasjen er det etablert platting i trekonstruksjon, beliggende på terreng. Overflaten består av terrassebord og har normal vær- og bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat og belegg på gulv. Alder på bygget tilsier at toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.
Innvendige veggoverflater består av slettsparklede, tapetserte og malte bygningsplater samt malt panel. Himlingene er utført med malte takplater. Overflatene er stedvis av eldre dato og må vurderes ut fra alder og byggeskikk. Mindre riss, sprekker og normal bruksslitasje må forventes. Dersom det ønskes en mer moderne standard eller materialvalg, må oppussing og utskifting av overflater påregnes.
Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen. Radonkonsentrasjonen kan kun fastslås ved måling.
Pusset teglsteinspipe med to løp. Peisovn er installert i stuene i begge leilighetene, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Trapp mellom etasjene i lakkert tre.
Innvendige dører består mest av malte/umalte (eik) fyllingsdører, samt noen finèrdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

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 type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. 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 speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende lufteventil for tilluft.
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 Utleiedel
Badet opplyses å være fra 2019. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.
Flisbelagte vegger og malte takplater 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. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med servant, skap og speilskap m/belysning. Wc og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom Utleiedel
Vaskerommet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.
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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.
Vegger og himling er utført i betong med malte overflater.
Gulvet består av betong med malt overflate.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Vaskerommet er innredet med skapinnredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er videre utstyrt med toalett og varmtvannsbereder med tilhørende rørinstallasjoner. Varmtvannsberederen er også plassert her.
Ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.
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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.
Vegger og himling er utført i betong med malte overflater.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Innredning med nedfelt vaskekum, skuffer, skap og speil. Wc og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.
Miniventilasjon av typen Mitsubishi. Renser luft (pollen, støv, med mer), fjerner radongass og gjenvinner varme. Aggregatet tilfører og trekker ut luft fra rommet. Luftmengder og kapasitet for fuktavtrekk er ikke målt eller dokumentert, og det er derfor ikke mulig å fastslå om ventilasjonen har tilstrekkelig kapasitet for rommets bruk som vaskerom.
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat, med noen bruksmerker. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken Utleiedel
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, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Gulv med belegg. Vegger med malt strietapet/tapet og malt platehimling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med underskap. Speil med belysning over servant. Vindu på yttervegg. Oppvarming med veggmontert radiator. Ventilasjon via veggventil.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Noe i plast (Rør i rør) fra oppgraderinger av våtrom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår og nyere støpejernsrør fra diverse oppussingsprosjekt. 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. Det er også montert miniventilasjon av typen Mitsubishi på flere rom.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i gang i leiligheten i underetasjen.
Dobbelmantlet varmtvannsbereder fra Høiax, med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 2007. Berederen leverer varmt tappevann og varme til boligens vannbårne varmeanlegg med radiatorer. Berederen er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.
Varmtvannsbereder fra Altech med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 2017. Berederen er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk via avrenningsmulighet.
Hovedleiligheten har vannbårent oppvarmingssystem med radiatorer. Anlegget varmes opp av elektrisk varmekjel. Varmekjel med ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og tilhørende røropplegg er plassert i vaskerom/teknisk rom.
Radiatorene opplyses å være fornyet i 2018.
EL fordelingsskap fra 2014 for hoveddel er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 63 amp.
EL fordelingsskap fra 2014 for leiligheten er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikring på 32 amp.
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.
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet 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.
Det er etablert sluk i garasjegulvet. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som viser hvor sluket har avløp. Dersom sluket er tilknyttet offentlig avløpsnett, må det avklares om løsningen tilfredsstiller kommunale krav, herunder eventuelt krav til oljeutskiller. Forholdet anbefales undersøkt nærmere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Drenering fra byggeår. Utførte fuktmålinger på innsiden av grunnmur i kjeller viste ingen forhøyede fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Dette kan indikere at dreneringen har tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet, men tilstanden over tid kan ikke bekreftes uten dokumentasjon/utvendig kontroll.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Støttemurer av stablet naturstein.
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger består av støpejern fra byggeår og plastledninger som opplyses å være fra 2018.
Inntaksledning for vann er utført i plast og opplyses å være fra 2014.
Nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk må håndteres i henhold til gjeldende regelverk og kommunale krav. Det anbefales å avklare med kommunen om tanken er forskriftsmessig sanert, fjernet eller fylt igjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m²
Totalpris	7 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

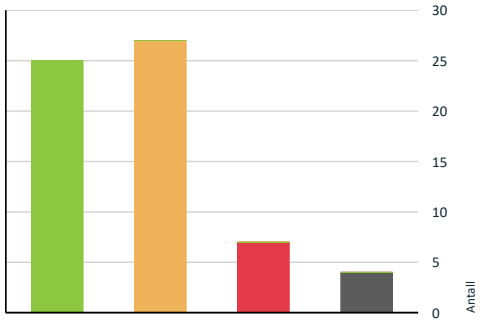
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".
Rominndeling er noe endret i ettertid og avviker ubetydelig fra tegningene.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

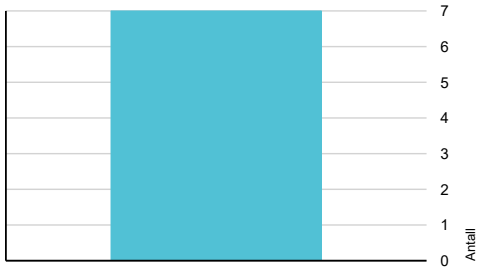
Fordeling av tilstandsgrader



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

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer Gå til side

Utvendig > Vaskeromsdør Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Utleiedel > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eier opplyser at tidligere radonmålinger viste verdier over 200 Bq/m³. Det er i ettertid gjennomført radonreduserende tiltak ved etablering av radonbrønn med vifte. Ifølge eier har kontrollmålinger etter tiltaket vist verdier godt innenfor anbefalte nivåer
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er registrert eldre ventilasjonskanaler som ut fra alder og materialtype kan inneholde asbest. Materialets innhold er ikke dokumentert eller verifisert ved prøvetaking.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



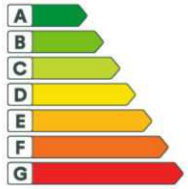
Beskrivelse

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
1970

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Benyttes 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.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Sarnafil takfolie (syntetisk membrantekking) med sveisede skjøter. Taket er besiktiget ved befaring på takflaten. Synlige deler av tekking, skjøter, beslag, gjennomføringer og avvanningsløsninger er visuelt kontrollert. Taket har to taksluk med innvendige nedløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takavvanning skjer via to taksluk med innvendige nedløp. Takflaten, sluk, beslag, tekking rundt pipe og øvrige gjennomføringer er besiktiget på nært hold ved befaring på takflaten. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert med hensyn til skader, slitasje og andre avvik.





TG 2 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Det er registrert luftespalte ved raft, men videre lufting og takets skjulte oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Takgjennomføringer er kontrollert fra undersiden med hensyn til synlige tegn på fuktinntrengning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder på innvendige himlingsplater, som indikerer at takkonstruksjonen har vært utsatt for fukt. Årsak og omfang kan ikke fastslås ved visuell kontroll

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er i hovedsak utført med vindsperre, utlekting og liggende trekledning, mens én yttervegg har teglforblending. Utførelsen er i hovedsak i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonene 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.

• Det er registrert lokale blærer/bobledannelser i malingssjiktet på utvendig trekledning. Dette viser redusert vedheft mellom maling og underlag.

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

• Lokalt vedlikehold med fjerning av løstsittende maling, nødvendig forbehandling og ny overflatebehandling må påregnes.







TG 2 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 2015 og 2019. Ellers vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte av de eldste vinduene må skiftes ut.

• Det er registrert manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved enkelte vannbrettbeslag. På vinduer i pusset murvegg er det ikke etablert vannbrettbeslag i underkant. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning og risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner, med redusert levetid og fare for fukt- og råteskader. Oppkanter, tetting og nødvendig klaring ved eksisterende beslag bør etableres. Det anbefales også å etablere tilfredsstillende vannavledning/beslag under vinduer i murvegg.

• 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.



Tilstandsrapport















TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
- 1 stk. stål/aluminium hovedytterdør med glassfelt og sidefelt.
- 1 stk. malt ytterdør med glassfelt til leiligheten.
- 2 stk. malte balkongdører. Den ene er tofløyet.

Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

TG 2 Vaskeromsdør

Beskrivelse

Enkel kjellerdør i tre med glassfelt, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold eller at døren må skiftes ut.



TG 1 Balkonger og altaner

Beskrivelse

Utkraget balkong i betongkonstruksjon uten understøttelse mot terreng. Balkongen har rekkverk i metall med håndlist og vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

• 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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utenfor leiligheten i underetasjen er det etablert platting i trekonstruksjon, beliggende på terreng. Overflaten består av terrassebord og har normal vær- og bruksslitasje.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat og belegg på gulv. Alder på bygget tilsier at toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder.

Vurdering av avvik:

• Overflater har stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består av slettsparklede, tapetserte og malte bygningsplater samt malt panel. Himlingene er utført med malte takplater. Overflatene er stedvis av eldre dato og må vurderes ut fra alder og byggeskikk. Mindre riss, sprekker og normal bruksslitasje må forventes. Dersom det ønskes en mer moderne standard eller materialvalg, må oppussing og utskifting av overflater påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell i stue i 1. etasje, som er større enn 20 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Det vil normalt ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdet som et enkeltstående tiltak. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med en fremtidig renovering eller utskifting av gulvkonstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen. Radonkonsentrasjonen kan kun fastslås ved måling.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at tidligere radonmålinger viste verdier over 200 Bq/m³. Det er i ettertid gjennomført radonreduserende tiltak ved etablering av radonbrønn med vifte. Ifølge eier har kontrollmålinger etter tiltaket vist verdier godt innenfor anbefalte nivåer



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe med to røykløp. Det er installert peisovn i stue i begge leilighetene. Avstand til brennbart materiale fremstår som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasje/kjeller. Det ildfaste løpet er ikke kontrollert av takstmann, og tilstanden må ved behov avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste.
Ved branntilsyn 05.11.2025 ble det registrert avvik ved ildsted i stue. Eier opplyser at avviket er utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avviket er lukket.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at laminatgulvet på rom i underetasjen har tverrskjøter som ligger for nær hverandre og dermed ikke er utført i samsvar med vanlig leggeanvisning/bransjepraksis. Utførelsen kan gi redusert stabilitet i gulvet og økt risiko for at skjøtene åpner seg eller får skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak bør vurderes.



St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i lakkert tre.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består mest av malte/umalte (eik) fyllingsdører, samt noen finèrdører.
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.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 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:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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



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 type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. 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:** Tidligere salgsoppgaver

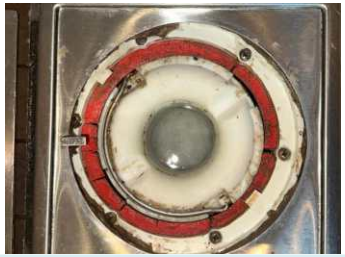
Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

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



1. ETASJE > BAD

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende lufteventil for tilluft.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





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 > BAD UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse
Badet opplyses å være fra 2019. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, skap og speilskap m/belysning. Wc og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.



UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er utført i betong med malte overflater.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet består av betong med malt overflate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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 badet.

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

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Eldre soilsluk uten klemring. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med skapinnredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er videre utstyrt med toalett og varmtvannsbereder med tilhørende rørinstallasjoner. Varmtvannsberederen er også plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997.



UNDERETASJE > VASKEROM

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. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om våtrommets oppbygning og kvalitet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er utført i betong med malte overflater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Eldre soilsluk uten klemring. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt vaskekum, skuffer, skap og speil. Wc og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Miniventilasjon av typen Mitsubishi. Renser luft (pollen, støv, med mer), fjerner radongass og gjenvinner varme. Aggregatet tilfører og trekker ut luft fra rommet. Luftmengder og kapasitet for fuktavtrekk er ikke målt eller dokumentert, og det er derfor ikke mulig å fastslå om ventilasjonen har tilstrekkelig kapasitet for rommets bruk som vaskerom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets vegger er utført i betong, noe som medførte begrenset mulighet for slik kontroll.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 2 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, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med belegg. Vegger med malt strietapet/tapet og malt platehimling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med underskap. Speil med belysning over servant. Vindu på yttervegg. Oppvarming med veggmontert radiator. Ventilasjon via veggventil.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Noe i plast (Rør i rør) fra oppgraderinger av våtrom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, 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 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår og nyere støpejernsrør fra diverse oppussingsprosjekt. 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.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad. Det er også montert miniventilasjon av typen Mitsubishi på flere rom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre ventilasjonskanaler som ut fra alder og materialtype kan inneholde asbest. Materialets innhold er ikke dokumentert eller verifisert ved prøvetaking.

Konsekvens/tiltak

• Så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, er risikoen for fiberfrigjøring begrenset. Ved inngrep, demontering eller rehabilitering må materialet avklares nærmere og eventuelt håndteres etter gjeldende regler for asbest.



TG 1 Varmepumpe leilighet

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i gang i leiligheten i underetasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Dobbelmantlet varmtvannsbereder fra Høiax, med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 2007. Berederen leverer varmt tappevann og varme til boligens vannbårne varmeanlegg med radiatorer. Berederen er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder leilighet

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Altech med kapasitet på ca. 200 liter og produksjonsår 2017. Beredere er plassert i vaskerom, hvor eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk via avrenningsmulighet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 3 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Hovedleiligheten har vannbårent oppvarmingssystem med radiatorer. Anlegget varmes opp av elektrisk varmekjel. Varmekjel med ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og tilhørende røropplegg er plassert i vaskerom/teknisk rom.
Radiatorene opplyses å være fornyet i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.
- Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..
- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 fra 2014 for hoveddel er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 63 amp.
EL fordelingsskap fra 2014 for leiligheten er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikring på 32 amp.
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.
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet 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 det elektriske anlegget.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, 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.









Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brannteknisk forhold er vurdert ved en enkel visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av brannteknisk 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.





TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert sluk i garasjegulvet. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som viser hvor sluket har avløp. Dersom sluket er tilknyttet offentlig avløpsnett, må det avklares om løsningen tilfredsstiller kommunale krav, herunder eventuelt krav til oljeutskiller. Forholdet anbefales undersøkt nærmere.



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

Drenering fra byggeår. Utførte fuktmålinger på innsiden av grunnmur i kjeller viste ingen forhøyede fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Dette kan indikere at dreneringen har tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet, men tilstanden over tid kan ikke bekreftes uten dokumentasjon/utvendig kontroll.

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

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

• 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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontal sprekkdannelse med stedvis avskalling i pusset fasade. Sprekken følger i hovedsak et horisontalt skille i konstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere avklart. Forholdet anbefales undersøkt nærmere og nødvendig utbedring av puss/overflate må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av stablet naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert større skjevheter og lokale deformasjoner i støttemuren, med forskyvning av enkelte steiner. Det er også betydelig vegetasjon og rotvekst i og inntil muren. Forholdet indikerer at muren over tid har vært utsatt for bevegelser og jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere vurdering og lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger består av støpejern fra byggeår og plastledninger som opplyses å være fra 2018. Inntaksledning for vann er utført i plast og opplyses å være fra 2014.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk må håndteres i henhold til gjeldende regelverk og kommunale krav. Det anbefales å avklare med kommunen om tanken er forskriftsmessig sanert, fjernet eller fylt igjen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk 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.

• Eier opplyser at tidligere radonmålinger viste verdier over 200 Bq/m³. Det er i ettertid gjennomført radonreduserende tiltak ved etablering av radonbrønn med vifte. Ifølge eier har kontrollmålinger etter tiltaket vist verdier godt innenfor anbefalte nivåer

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

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

Tilstandsrapport

• 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.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert eldre ventilasjonskanaler som ut fra alder og materialtype kan inneholde asbest. Materialets innhold er ikke dokumentert eller verifisert ved prøvetaking.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• 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.

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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, er risikoen for fiberfrigjøring begrenset. Ved inngrep, demontering eller rehabilitering må materialet avklares nærmere og eventuelt håndteres etter gjeldende regler for asbest.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, 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.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

312 m²/312 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Hall, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad, Toalettrom, 6 Soverom, Garasje, Gang, 2 Vaskerom, 3 Bod, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 450 000

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 7 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 450 000**

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	Høghaugen 10 ,9407 HARSTAD 203 m²	1984	5 sov	28-05-2026	6 950 000	**7 300 000**		7 300 000	**35 961**
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	St Olavs gate 134A ,9407 HARSTAD 197 m²	1971	3 sov	11-06-2026	5 100 000	**5 200 000**		5 200 000	**26 396**
4	Skarveien 11 ,9406 HARSTAD 247 m²	2014	6 sov	10-07-2024	6 900 000	**6 600 000**		6 600 000	**25 681**
5	Utsikten 3 ,9406 HARSTAD 249 m²	1993	5 sov	31-07-2024	6 600 000	**7 100 000**		7 100 000	**25 448**
6	Bakkelia 6 ,9406 HARSTAD 256 m²	1998	7 sov	26-01-2023	6 300 000	**6 200 000**		6 200 000	**24 219**
7	Gullhauggata 33 ,9406 HARSTAD 268 m²	1955	6 sov	10-03-2025	5 150 000	**5 050 000**		5 050 000	**18 843**
8	Bakkelia 21 ,9406 HARSTAD 308 m²	1984	4 sov	16-09-2025	5 590 000	**5 900 000**		5 900 000	**18 495**

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.

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Feiegebyr I	Kr.	694
Renovasjon	Kr.	14 975
Vann og avløp	Kr.	26 360
Eiendomsskatt	Kr.	10 987
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**53 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

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.**	**7 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

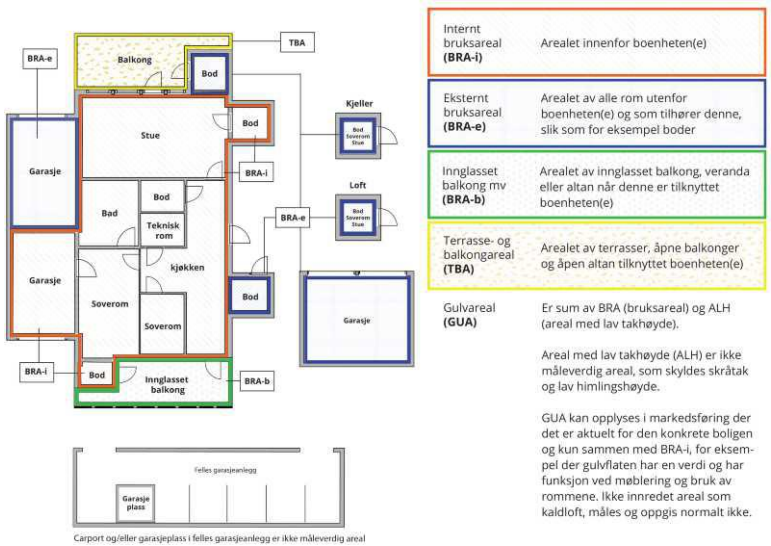
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	170			170	40
Underetasje	142			142	17
SUM	**312**				**57**
SUM BRA	**312**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Garasje	
Underetasje	Vindfang utleiedel, gang utleiedel, kjøkken utleiedel, stue utleiedel, bad utleiedel, vaskerom utleiedel, vaskerom, soverom utleiedel, soverom 2 utleiedel, bod utleiedel, bod 2, bod 3, kjellerstue		

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: I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".
Rominndeling er noe endret i ettertid og avviker ubetydelig fra tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at blikkenslager har foretatt nødvendig modifisering og tilpasning av pipebeslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Svein Egil Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	58	26		0	1063.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St Olavs gate 121

Hjemmelshaver
Foss Andrea Berg, Foss Svein Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Heggen, et attraktivt sentrumsnært boligområde i en gate i øvre del av Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. God utsikt over byen og Vågsfjorden med Gangsås i forgrunnen og Rolløya og Andørja i bakgrunnen. Fin solgang. Til Seljestad barne- og ungdomsskole er det 600 m. Til Heggen videregående skole kun 450 m. Nærmeste barnehage ligger ca. 300 m. fra eiendommen, og det er ca. 600 m. til 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.
I kommuneplanen ligger eiendommen delvis innenfor rød og gul hensynsone for støy fra hovedvei.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- Bestemmelser om vannrett
- Bestemmelser om adkomstrett

St Olavs gate 121 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 26
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

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.

Foss, Andrea Berg
24.08.2026
Signed bankID

Foss, Svein Egil
24.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andrea Berg Foss

Svein Egil Foss

Boligen

St Olavs Gate 121
9406 Harstad

5503-58/26/0/0

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ikke en direkte feil/skade, men innsats for oppsamling av rusk i sluk i dusj i hoveddel er noe dårlig tilpasset, og man må være påpasselig når man setter denne tilbake etter rens for at det skal bli tett/ikke lukt. Fungerer fint når den står riktig.

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

• **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: Ukjent pr. dd

Beskrivelse av arbeidet: Utdrag fra forrige eiers egenerklæring: "Fullstendig renovering av bad i begge boenheter. All dokumentasjonfra utførende firma er tilgjengelig" Vi har ikke funnet dokumentasjon det vises til, men undersøker om det kan leveres av utførende. Bad leilighet renovert 2019 if.forrige eier. Bad hoveddel renovert 2015 ifølge forrige takst.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: U.T.

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsvifte, og bryterpanel med ny termostat montert av undertegnede, som er faglært elektriker.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av vaskeromsinnredning utført med egeninnsats av undertegnede og dugnadshjelp. Elektrisk arbeide som berører innredningen er utført av undertegnede, som er faglært elektriker. Framlegg og kobling av vannrør til vask og vaskemaskin, samt kobling til eksisterende avløp utført av undertegnede og dugnadshjelp.

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

• **Ja**

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

Fullstendig renovering av begge bad i følge forrige eiers egenerklæring.

Bad leilighet renovert 2019 if.forrige eier. Bad hoveddel renovert 2015 ifølge forrige takst.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Vi har hatt en lekkasje fra tak i området rundt pipe. Dette skjedde først vinteren 2022/2023, da trodde vi årsaken var noen "sår" i taktekking/membran, og disse ble utbedret av fagmann på dugnad. I 2024 opplevde vi likevel lekkasje på samme sted. Lekkasje har skjedd i forbindelse med at det har ligget mye snø/is på pipebeslag. Vi har fjernet is fra pipebeslag i vintersesongen 2025/2026 og problemet har ikke kommet tilbake. Vi har sommeren 2026 hatt blikkenslager til å modifisere pipebeslag, der lekkasjen antas å komme fra.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vangen Harstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Modifisert pipebeslag for å forhindre at smeltevann renner ned på innsiden av pipebeslag

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Team Eriksen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran på tak.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Norheim Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer skiftet
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Altibygg Harstad

   Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdør skiftet.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bordkledning i inngangsparti skiftet av tidligere eier.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Altibygg Harstad

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet garasjeport

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

• Ja

Noen steiner bak ripsbærbuskene i hagen har rast ut, vi er usikre på når dette har skjedd.

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?

• Ja

Forrige eier opplyste om at det hadde vært sopp i et ytterhjørne i taket på vaskerom i leilighet som han hadde malt over med soppdrepende maling. Vi har ikke registrert at problemet har kommet tilbake, men vi har også nylig satt inn avfukter for å bedre inneklima på vaskerommet i forbindelse med klestørk.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Ja

Tett avløp i 2018

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Sveins Rørleggerbedrift og Harstad Spyleservice

   Beskrivelse av arbeidet: feil utbedret i følge forrige eier, ellers uspesifisert.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør til vaskemaskin og vask ifb med ny vaskeromsinnredning.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Avtalt service på vannbåren varme-anlegg. Lufting og ny hamping på enkelte radiatorer og VVB

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: U.T.

Beskrivelse av arbeidet: Undertegnede, som er faglært elektriker, har byttet til Tado smart varmestyring på noen av radiatorene og termostat i stue for aktivering av sirkulasjonspumpe. Det er orginale/konvensjonelle termostater (ikke smartstyring) på radiatorer i yttergang, og på toalettrom oppe, to av soverommene og på vaskerom.

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

• Ja

Glass i vedfyringsovn knuste og er erstattet med nytt glass og tetting.

Det har kommet sotvann ut av sotluke på vaskerom ved et tilfelle.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet knust glass i peisovn med glass fra Hadeland Glass og vaktmesterservice.

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?

• Ja

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen utenfor vaskerommet.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vi har opplevd ved noen få anledninger at hovedsikringen har løst ut grunnet overbelastning. Vi har bestilt elektrikerfirma for gjøre omfordeling av fasebelastning.

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Planlagt utført

   Beskrivelse av arbeidet: Planlagt utført.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: U.T

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader, sluttkontroll for elbillader gjennomføres av elekrikerfirma før salg.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: U.T., som har fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: - Lagt opp strøm og stikk i "kaffekrok" på kjøkkenet. - Byttet ut orginale innfelte stikkontakter med nye på de to innerste soverommene. - Lagt opp strøm til vifte for radonavsug i kjeller - Montert 3 stk stikk for hengelamper i vindu i stue. - Montert taklys kjøkken - Montert Phillips Hue-lampe over spisebord - På det minste barnerommet er lysbryteren fjernet pga ny garderobe. Lyset på dette rommet styres med trådløs fjernkontroll fra Phillips Hue. Dersom garderoben fjernes kan det remonteres fysisk lysbryter. - Montert to vegglamper i kjellerstue - Koblingsboks i matbod - Lagt opp strøm i forbindelse med ny vaskeromsinnredning

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

Pålegg om fjerning/sanering av oljetank

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10
femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er
søkt om før 1. januar 1998".

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?

• Ja

Leilighet i underetasje med egen inngang og innkjørsel.
Leiligheten er per tiden leid ut til 11.000,- per mnd + strøm.
Leietaker har 3 mnd oppsigelsestid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• Ja

Boligen har en selvstendig leilighet

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

• Ja

Vi avdekket forhøyede radonverdier i forbindelse med måling med sporfilm og Airthings i vinteren 2024.
Vi har montert radonbrønn i 2025 med avsug som luftes ut i friluft.
Dette har senket verdiene til langt under tiltaksgrense. Vi har overvåket radonnivå i hoveddel og leilighet det siste året ved hjelp av Airthings. Gjennomsnitt 29 bequerel siste 365 dager. Statistikk fra app kan vises på forespørsel.
Har ikke utført offisiell sporfilm-måling etter utbedring.

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

- **Ja**

Tilstandsrapport fra boligen var solgt i 2022 er overlevert til bygningssakkyndig.

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert miniventilasjon (balansert ventilasjon) på alle soverom i hoveddel samt vaskerom, og i leilighet.

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**

Fibertilkoblingspunkt er flyttet fra stue til skap på hovedsoverom. Her har vi plassert router og andre enheter som krever ethernet-tilkobling samlet.

Det er lagt opp accesspunkt som er plassert i gangen som gir Wifi-dekning over hele etasjen. Dette pga pipe/mur som hindrer wifi-signal igjennom bygget. For å fortsatt benytte dette oppsettet må ny eier kjøpe en Ubiquiti Dream Router UDR7 eller tilsvarende.

Dokumentasjonen vi har fått fra tidligere eier på diverse vedlikehold/oppgraderinger er lagt i "Boligmappa", denne overføres til ny eier ved salg.

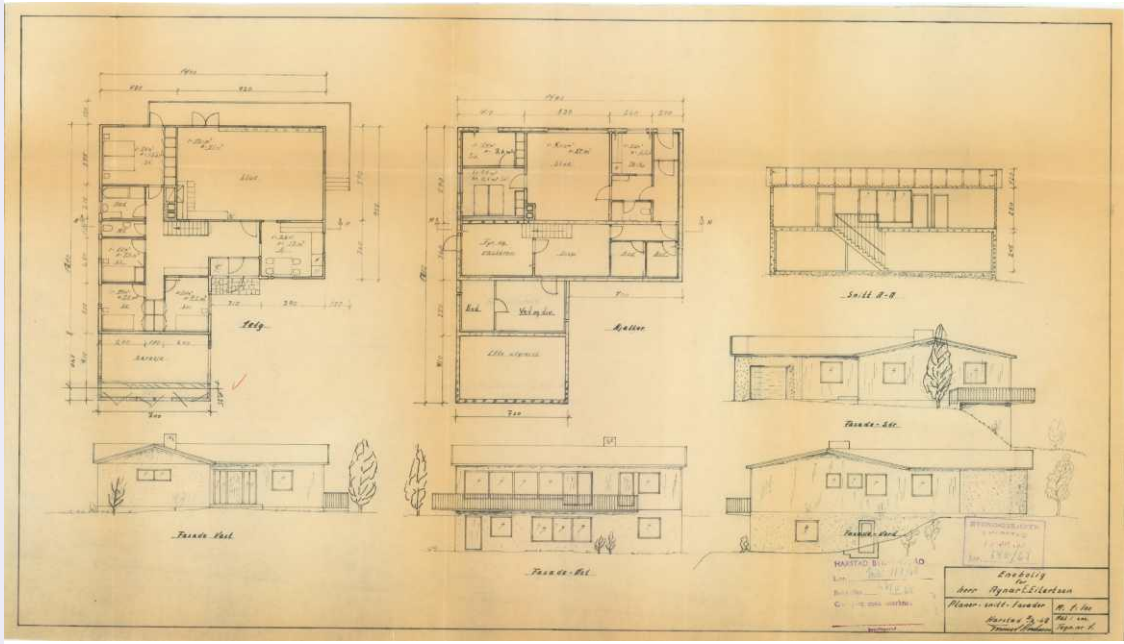
Bolig selges med boligselgerforsikring

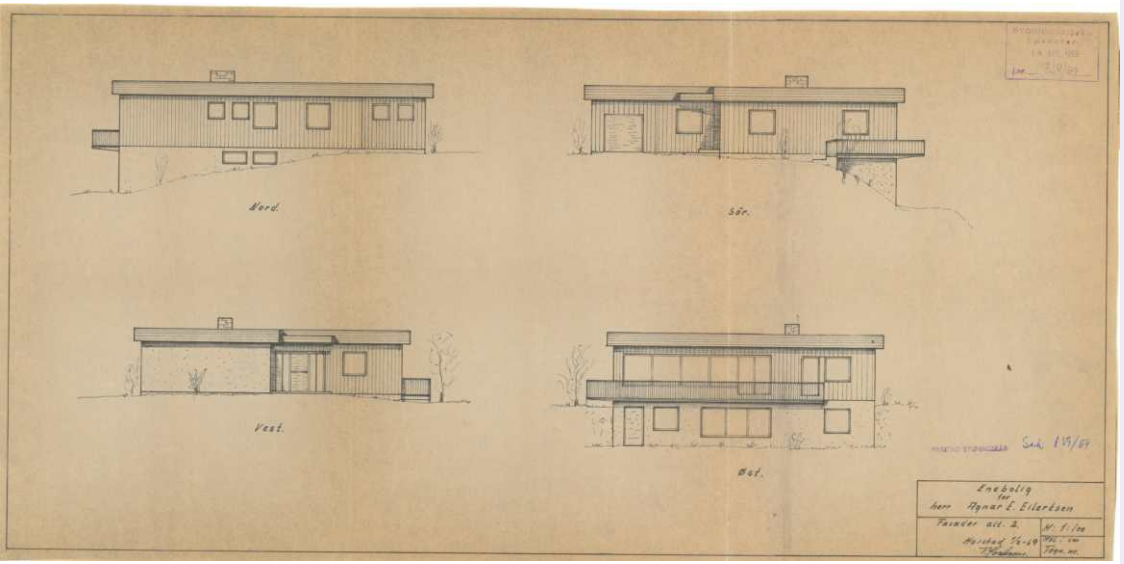
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 26	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	St Olavs gate 121, gatenr 1127 9406 Harstad	**Grunnkrets:**	312	Heggen
		Valgkrets:	17	Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020301	Harstad
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fagerhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.09.1914	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 063,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.08.2026 10:40 – Sist oppdatert 17.08.2026 10:40
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/58/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/58/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/58/26	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.02.2005	Avgiver	5503/58/26	-149,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/802	149,0
Sammenslåing	Forretning:	18.06.1979	Avgiver	1901/58/145	-330,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/26	330,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.09.1975	Avgiver	5503/58/26	-409,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/489	409,0
Kartforretning	Forretning:	27.05.1949	Mottaker	5503/58/26	1 229,6
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	27.05.1949	Avgiver	1901/58/38	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.05.1936	Avgiver	5503/58/26	-330,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1901/58/145	330,0
Skylddeling	Forretning:	16.05.1936	Avgiver	5503/58/26	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1901/58/146	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.09.1914	Avgiver	5503/58/8	-1 229,6
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/58/26	1 229,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
St Olavs gate 121	U0101	Bolig	76,0				
St Olavs gate 121	H0101	Bolig	227,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	303,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	303,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12663102			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		136,0		136,0				
H01	1		167,0		167,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Servicerapport Varme og sanitær

02.07 Varmeanlegg

Caverion
Building Performance

Kunde (#10489926) SVEIN EGIL FOSS	**Firma** Caverion	**Ordrenummer** 38951622
Adresse St Olavs gate 121 9406	**Ordreansvarlig** Mannerud Even	**Kontrakt nummer**
Kundens kontaktperson	**Utførende tekniker** Thomas Andersen	**Besøksdato** 27.08.2026 - 27.08.2026
	System/anlegg Service på varmeanlegg.	**Innkjøpsordrenummer** Svein Egil

Kommentarer: Anlegget er gjennomgått og alle avvik er ubedret. Anlegget er i god stand.

Avvik

Bereder/-Akumulator system visuelt kontrollert - Rettet under inspeksjon

ID: 293648

TG: Tilstandsgrad 2, må rettes snarest mulig
Kommentarer: Lekkasje på kobling inn på tank.

Radiator - Rettet under inspeksjon

ID: 293649

TG: Tilstandsgrad 2, må rettes snarest mulig
Kommentarer: Drypplekkasje på radiator soverom, vaskerom og rør til radiator i gang.

Ekspansjonskar - Rettet under inspeksjon

ID: 293650

TG: Tilstandsgrad 2, må rettes snarest mulig
Kommentarer: Feil på ekspansjonskar.

Kontrollpunkt

✓ Verdier varmeanlegg

Ønsket verdi - Ladetrykk ekspansjonskar (Bar) | **1,8**
Avlest verdi - Ladetrykk ekspansjonskar (Bar) | **1,8**
Ønsket verdi - Driftstrykk (Bar) | **1,5**
Avlest verdi - Driftstrykk (Bar) | **1,5**
Avlest verdi hovedkurs - Tur temperatur (°C) | **60**
Avlest verdi hovedkurs - Retur temperatur (°C) | **40**

✓ Sikkerhetsventil visuelt kontrollert

✓ Rørsystem visuelt kontrollert

✓ Pumper visuelt kontrollert

⚠ Bereder/-Akumulator system visuelt kontrollert

Kommentarer: Avvik utbedret under service

⚠ Radiator

Kommentarer: Avvik utbedret under service.

⚠ Ekspansjonskar

Kommentarer: Avvik utbedret, ekspansjonskar er byttet under service

Tilleggsinformasjon

Caverion Norge AS
Org.nr.; NO959069743MVA Foretaksregisteret
Besøksadresse: Brobekkveien 80 C, 0582 Oslo
Postadresse: Pb. 6260 Etterstad, 0603 Oslo
Tlf.: 22 87 40 00
E-post: info.no@caverion.com

Signatur

Even Mannerud

27.08.2026

Digital signering

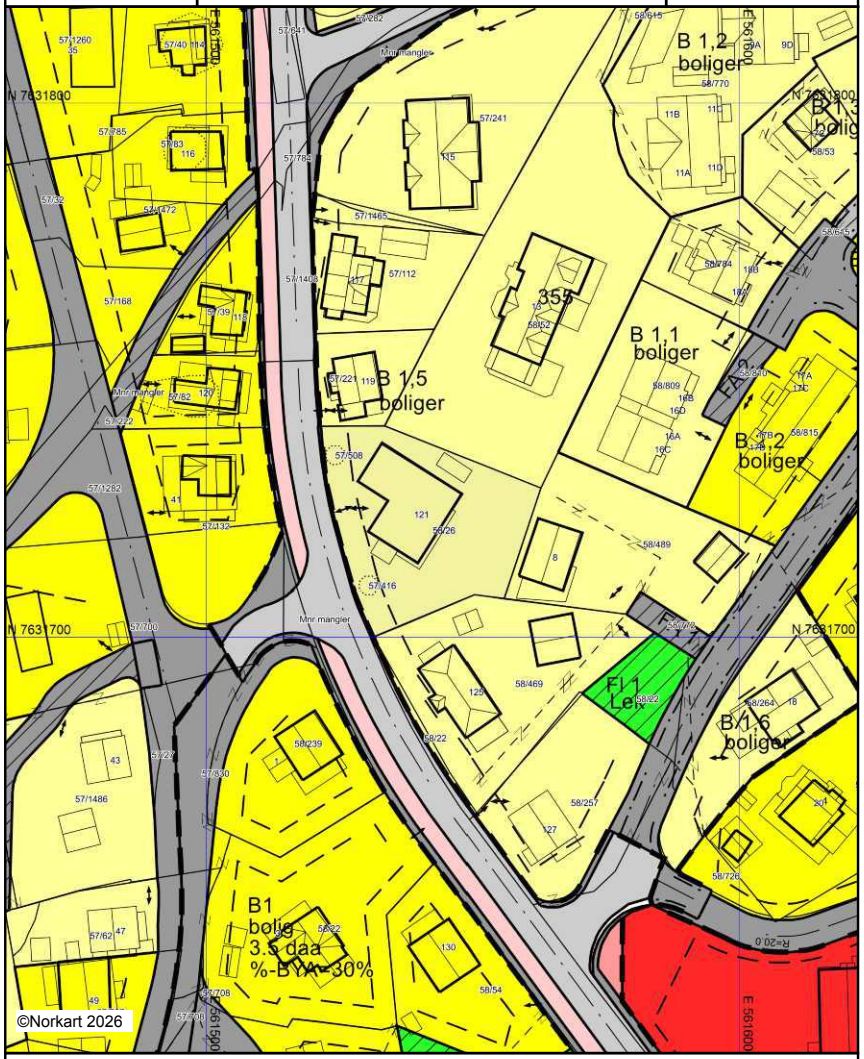
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/26
Adresse: St Olavs gate 121
Utskriftsdato: 17.08.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ambita

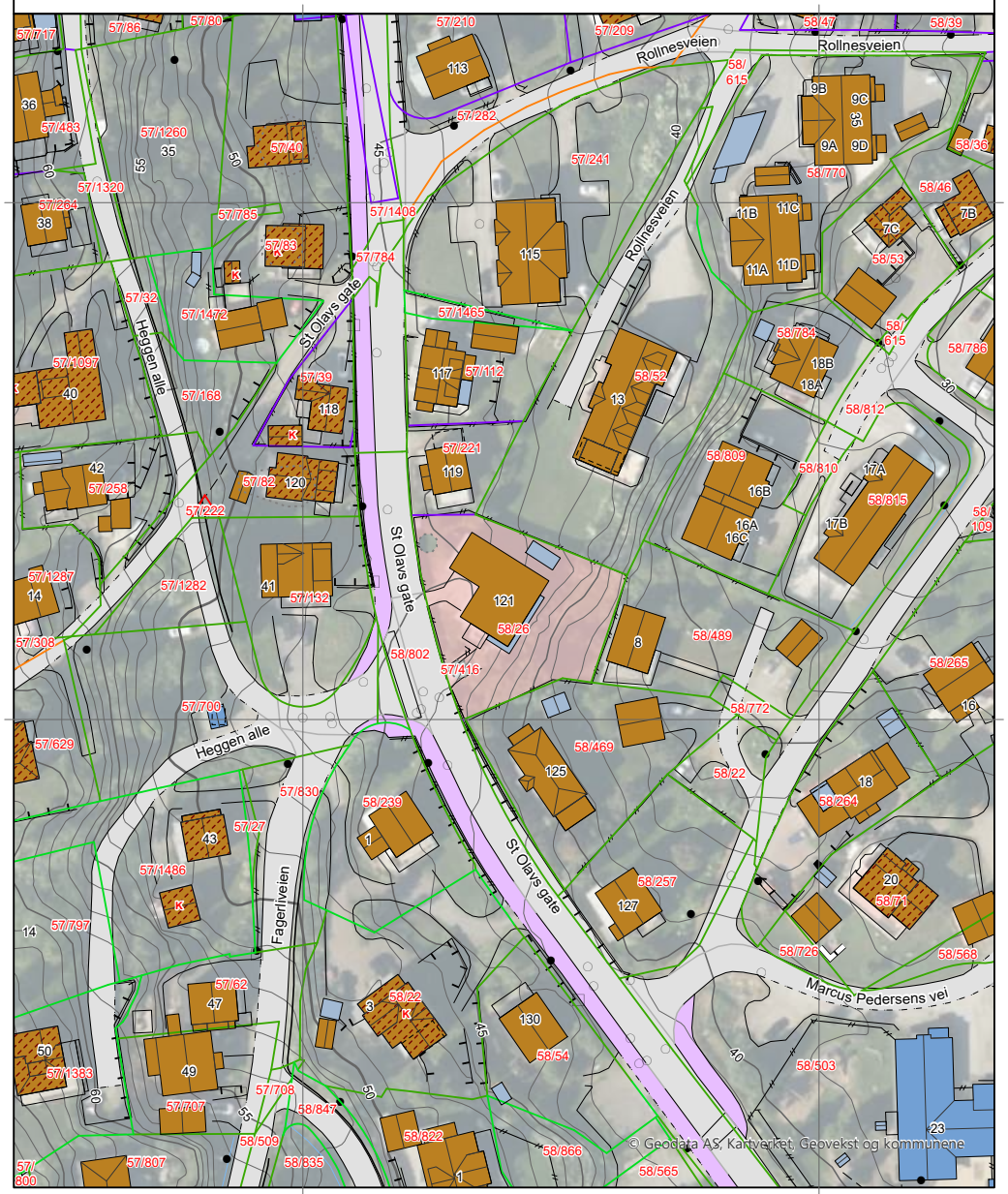
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/26/0/0

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: 17.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

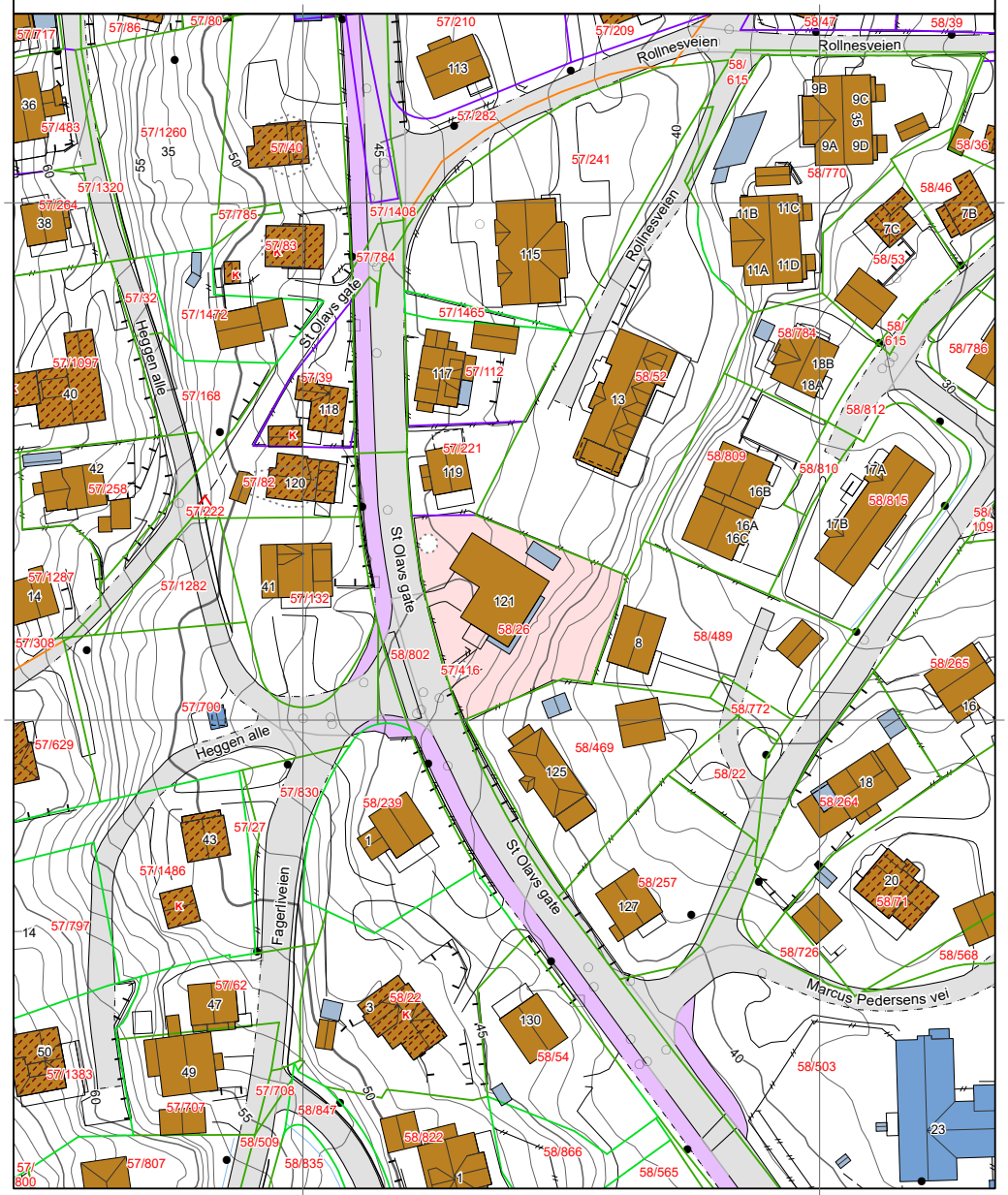
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/26/0/0

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: 17.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

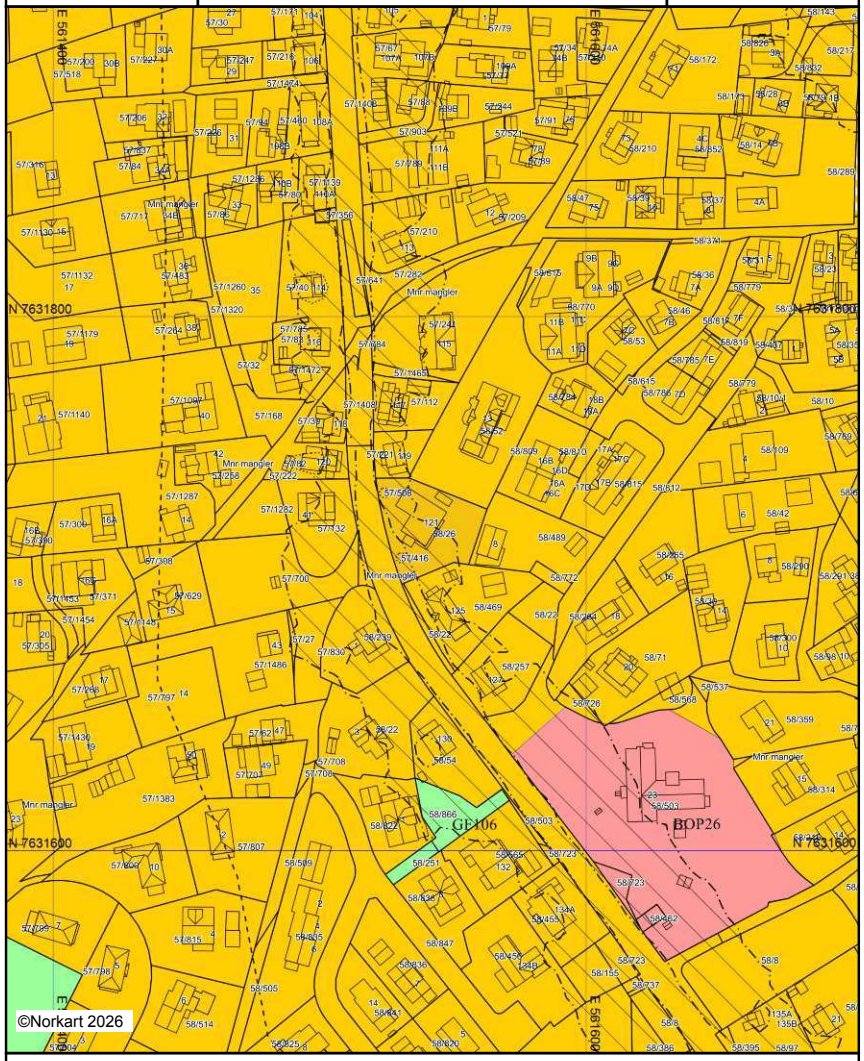
Kommuneplankart

Harstad kommune

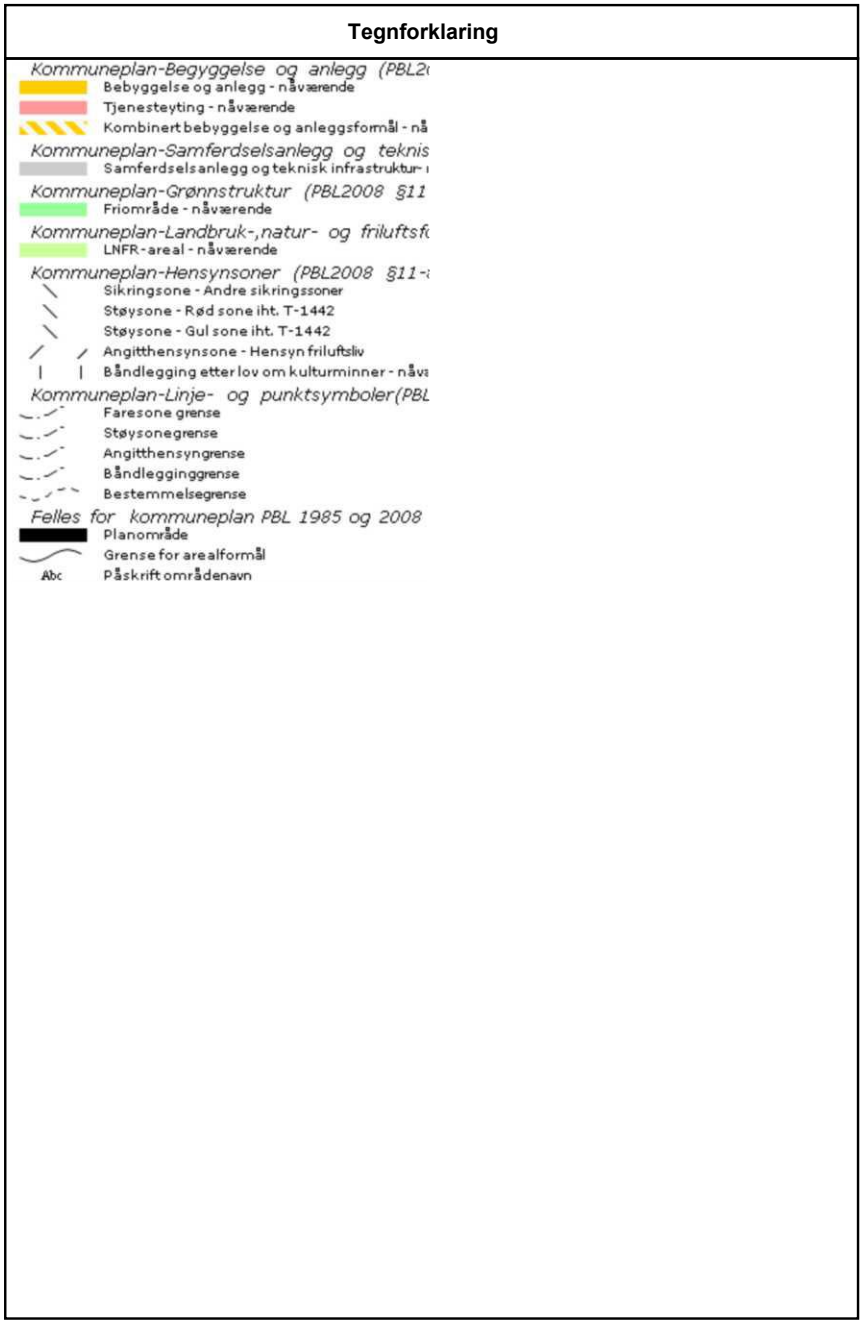
Eiendom: 58/26
Adresse: St Olavs gate 121
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

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.



3968 75

18/7

S K J Ø T E L S E

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av gnr.50 bnr.20, 'Tømmerhaug' i Harstad, Agnar E. Eilertsen, født 7.3.1924, gir herved tillatelse til at vårt nabohus for Knut Jan Olav Jensen kan bygges nærmere vår østgrense enn lovens 8 meter, 4.0 meter.

Det bekreftes samtidig at avstand mellom husene vil bli minimum 8.0 meter.

Harstad, den 14. juli 1975.

Agnar E. Eilertsen

Vitterlighet:

Eva Stamsen

Olav Tømmerås

Ovenstående erklæring er herved tinglyst.

....., den ...../ ..... 1975.

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesaksjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

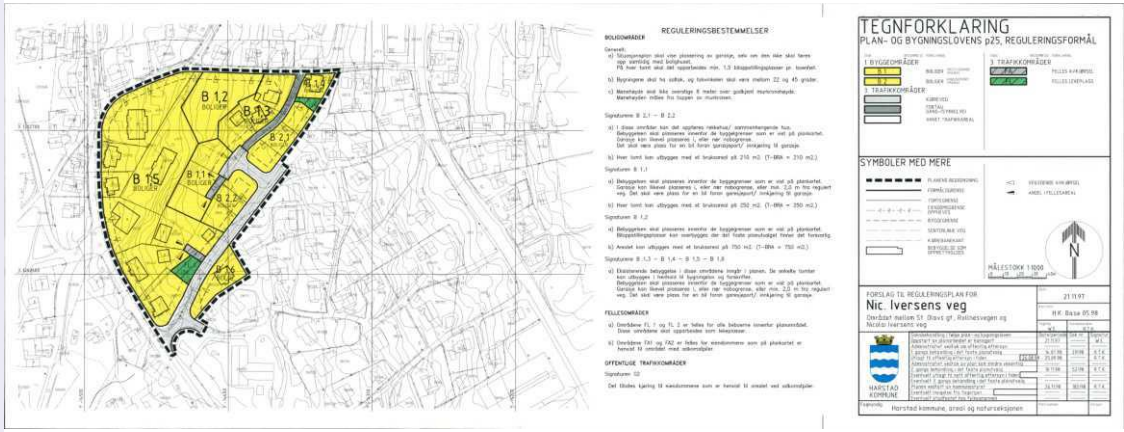
Plannavn: Reguleringsplan for St.Olavs gate
Plannr: 551
Vedtatt:

---

1. Til PBL § 12 – 7 nr. 1
   a. Største tillatte utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innen planområdet er %BYA=40%.
   b. Bygningers høyde (overkant tak) skal ikke overstige den kotehøyde som er påført plankartet.
   c. Takvinkel. Bygninger kan ha flatt tak og tillatt takvinkel ikke over 37 grader.
   d. Parkering. For alle tomtene i planområdet kreves 2 biloppstillings-/garasjeplasser for tomter som bygges med 1 boenhet og 3 plasser for tomter som bygges med 1 utleieenhet i tillegg.

2. Til PBL § 12 – 7 nr.7
   a. Trafikkregulerende tiltak. Frisiktsoner skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde på 0,5 meter over planet.

3. Til PBL § 12 – 6 Hensynssoner
   a. Middelalder gårdshaug på eiendommen gnr. 57 bnr. 706 er freda etter kml § 4.
   b. Gårdshaugen skal skjermes med gjerde før anleggsarbeide.
   c. Kulturmyndighetene skal varsles i god tid før anleggsarbeide starter opp.
   d. Det er ikke tillatt å dumpe snømasser på gårdshaugen.
   e. Annet arbeid og tiltak som medfører at automatisk freda kulturminne tildekkes, skades, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt, jmf. Kml. § 3.



DAGBOKFØRT
3376
14 JUN 79 03376
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av gnr.58 bnr.489, "Fjellbakk" i Harstad, Knut Dag Jensen født 13.2.1947 personnummer 41367 og Berit Jensen født 26.6.1948 personnummer 32238, begge adresse Nikolai Iversens veg 18, 9400 Harstad,

erklærer herved at gnr.58 bnr.26 "Fagerhaug" i Harstad, har rett til å ha liggende kloakkledning med stakekum over bnr.489 og uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av disse ledninger. For eventuelt forvoldt skade ved slike reparasjoner kan det kreves erstatning etter skjønn.
Kloakkledningens trace går over det sydvestre hjørne av bnr.489 og videre langs eiendommens sydvestgrense frem til Nikolai Iversens veg.

Harstad, den 13. juni 1979.

Knut Dag Jensen.
Berit Jensen

Til vitterlighet:
Kari Kristensen
Ivar Skaret

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

....., den ...../..... 1979.

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

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

Avskrift av dagbok nr. 3913 1973

Trondenes sorenskriverembete

Erklæring.

Undertegnede som eier av gr.nr. 53 br.nr. 22
og som rettslig forpliktet eiendommen, erklærer herved at
Knut [illegible] og Berit Jensen
eier av gr.nr. 53 br.nr. tomt på bnr.26 har rett til å ha liggende kloakk- og vannledning over eiendommen og uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av disse ledninger. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eieren av ledningene må fjerne eller omlegge disse hvis det skulle oppstå sanitære ulemper, eller være til hinder for utvidelser eller nybygg. Videre må ledningene repareres og vedlikeholdes slik at de ikke er til ulempe for eiendommen.

Eier av gr.nr. 53 br.nr. 22

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

....., den 1. 19....

ST OLAVS GATE 121

Nabolaget Heggen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Seljestad	Linje 15, 250	2 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		42 min

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.)	323 elever, 17 klasser	6 min 0.6 km
Harstad skole (1-7 kl.)	352 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	253 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	319 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	9 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

UNN Harstad - Universitetssykehuse...	9 min
Circle K Harstad	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

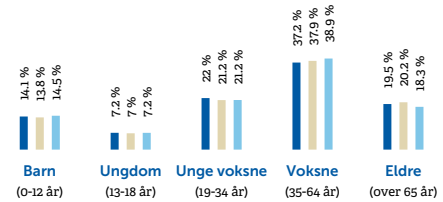
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heggen	864	433
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)	23 barn	3 min 0.2 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km
Gullhaugen barnehage (1-5 år)	60 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Matrix	Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Seljestad		7 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

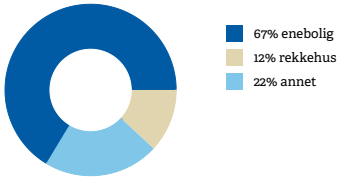
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Heggen videregående skole gymna...	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Seljestad skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Family Sports Club Harstad Flex		6 min
Feel24 Seljestad		12 min

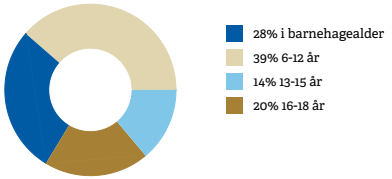
BOLIGMASSE



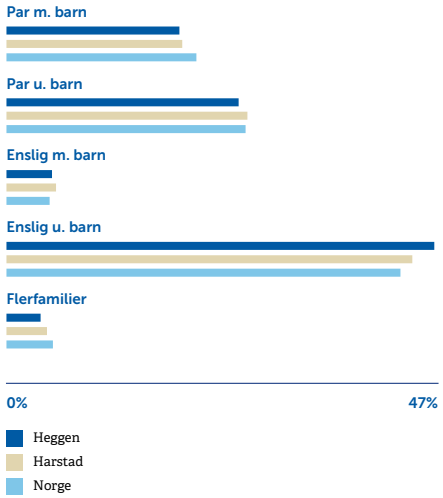
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	13 min
Sykehusapoteket Nord	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



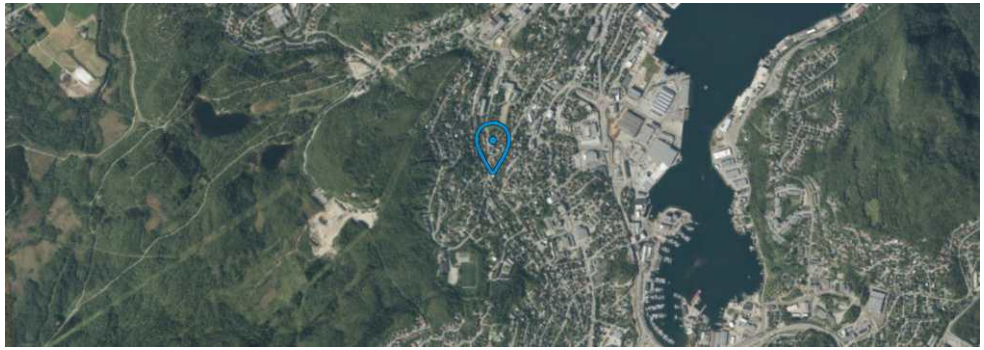
FAMILIESAMMENSETNING

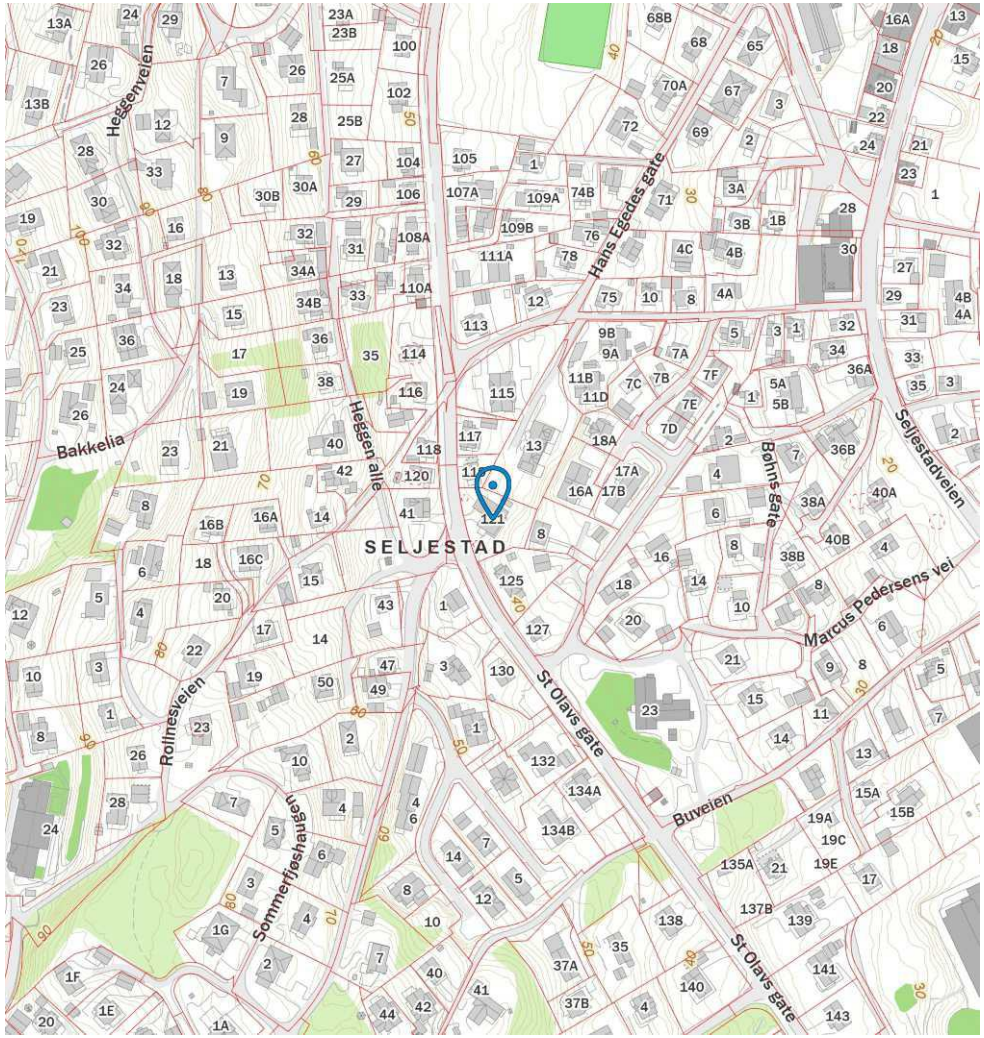


SIVILSTAND

	Heggen	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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

Dagbok nr. 3913 1975

16/7

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av gnr.58 bnr.26, "Ågaterhaug" i Harstad, Aagnar E. Eilertsen, f.dt 7.1.1924, erklærer herved å sørge for ekspansbegjæring for overføring av den for bnr.26 tinglyste vegrett over gnr.58 bnr.8, slik at tomt til Knut Dag og Berit Jensen, utskilt fra bnr.26, gis direkte adkomst til Nicolai Iversens veg den dag denne veg er ferdig opparbeidet fra kommunens hånd.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr.58 bnr.26.

Harstad, den 14. juli 1975.

Aagnar E. Eilertsen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

....., den ...../..... 1975.

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Utskriftsdato: 17.08.2026

Harstad kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St Olavs gate 121, 9406 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.

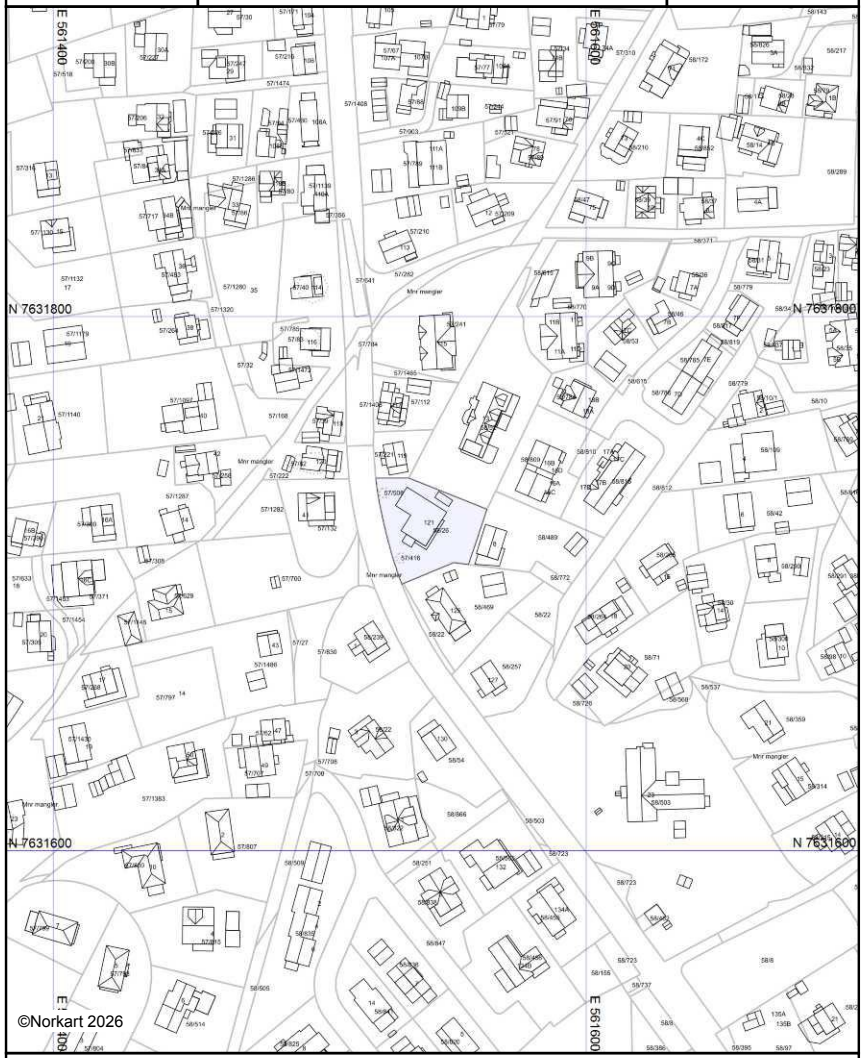
Harstad kommune

Kystplan

Eiendom: 58/26
Adresse: St Olavs gate 121
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 17.08.2026

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	131346144	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12663102	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St Olavs gate 121, 9406 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller.		Konvertert	Dovre Peis
Stue.	Peis (lukket)	Lukket peis	Ikke Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.11.2025	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	21.09.2023	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Ildsted - Plassering: Stue.. Type: Peis (lukket). Produsent: Lukket peis. Modell: Ikke Rentbrennende
Type avvik	Defekt ildsted.

Informasjon for bruksenhetId 131346144

BruksenhetId	131346143	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12663102	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St Olavs gate 121, 9406 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131346143.

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.

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	5503 58/26		
Utskriftsdato	17.08.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	58	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St Olavs gate 121, 9406 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** 517 m^2 **KPHensynsonenavn** 220-1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 112 m^2 **KPHensynsonenavn** 210-1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal 1 064 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	551
Navn	Fortau St. Olavs gate
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6248/Bestemmelser%20PID%20551%2C%20vedtatt%2015.12.11.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT

Id	355
Navn	Reguleringsplan for Nic. Iversens veg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6961/Bestemmelser%20PID%20355%2C%20vedtatt%2026.11.98.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 059 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B

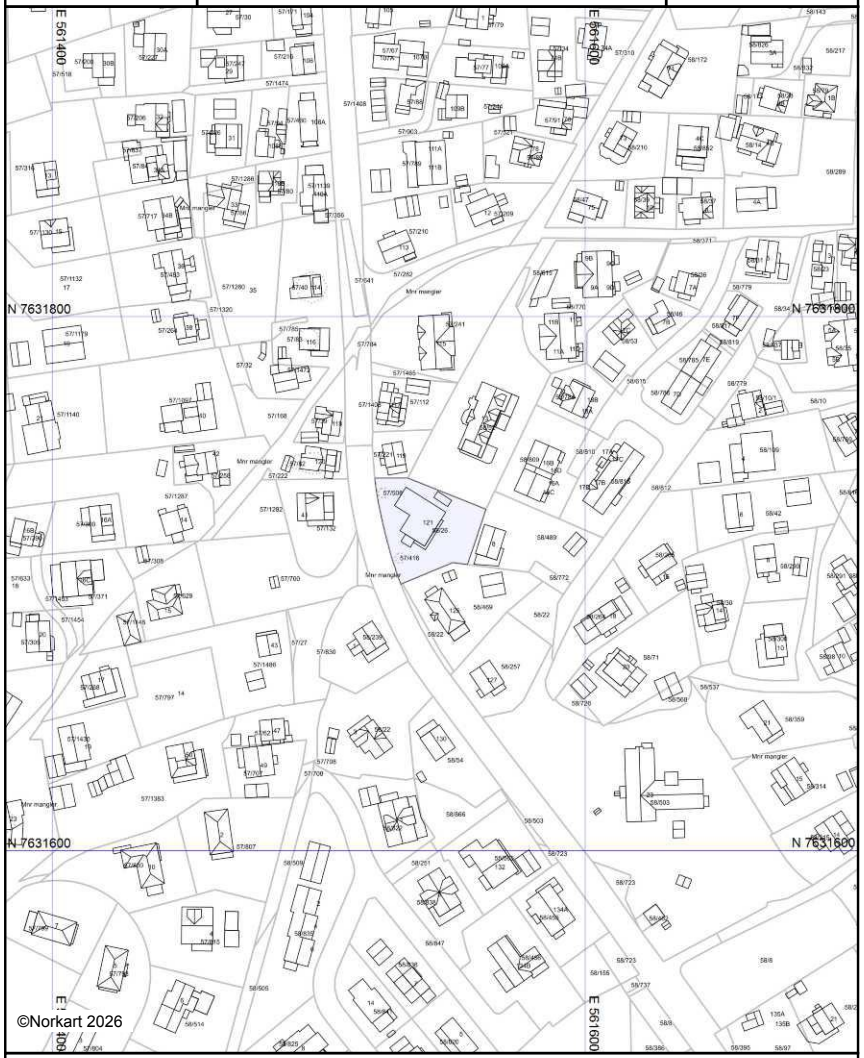
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 58/26
Adresse: St Olavs gate 121
Utskriftsdato: 17.08.2026
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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260256 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
St Olavs gate 121, 9406 Harstad.
Gnr. 58, Bnr. 26 og Gnr. 57, Bnr. 416 og Gnr. 57, Bnr. 508, 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: 3260256
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.08.2026

EiendomsMegler 1

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no