

Velkommen til

Jota 10 A, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jota 10 A
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	145 / 114 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Jota 10 A! En innholdsrik og jevnlig oppgradert enebolig med garasje og stor veranda i et etablert boligområde.

Dette er et praktisk og lettstelt hjem over ett plan, perfekt for en familie som verdsetter nærhet til både servicefasiliteter og natur. Boligen har en god planløsning med tre soverom og to boder som gir rikelig med lagringsplass. Stuen er et lyst og innbydende rom med nye 3-lags vinduer fra 2024 og en vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde dager. Fra stuen er det direkte utgang til en stor veranda, delvis overbygget med en pergola. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Eiendommen er pent opparbeidet med plen, busker og en gruset innkjørsel. Området byr på kort vei til bussholdeplass, barnehager og Kila skole, samt flere idrettsanlegg som Kilbotn idrettsanlegg og Kila aktivitetshall.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jota 10 A, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 47, Bnr. 216, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 793 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 93 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 980,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for, 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. vannavgift, strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 114 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 145 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 114 m²

Garasje
Hovedetasje: 31 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt i gruset innkjørsel og i separat garasje.

El-billader montert på yttervegg.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 083 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra tilstandsrapport.

Tomten ligger i et boligfelt i en endegate i Kilbotn, i et område med bra solforhold. Tomten er opparbeidet med plen, busker og gruset innkjørsel. Eiendommen er dels avgrenset med noen sokler og støttemur i betong.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drenering ble oppgradert og skiftet i 2020.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur med lettklinker blokker fra byggeår, som utvendig er kledd med fasadeplater i 2022.

Forstøtningsmurer:
Tomta er avgrenset med en støttemur og noen sokler i betong.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i svakt skrått terreng. Tomta er opparbeidet med plen, busker og gruset innkjørsel. Parkering er gruset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannledning i plast er påkoblet privat vannverk (Kilbotn vannverk).

Byggeår
1980 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over ett plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 114 m²: Vindfang, vaskerom, gang, bad, tre soverom, kjøkken, stue og to boder.

Garasje
BRA-e 31 m²: Garasje.

Eiendommen har en veranda på 28 m² med utgang fra stuen, samt trapp ned til bakkenivå. En del av verandaen (ca. 10,80 m²) er overbygd med en pergola. I tillegg er det etablert en terrasse med trapp ved hovedinngangen. Boligen har også en krypkjeller med adkomst via en dør i grunnmuren.

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

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

Dagens planløsning i hovedhuset samsvarer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.09.1977. Dette gjelder:
- Boligen er innredet med fire soverom, mens de opprinnelige tegningene viser tre soverom og to boder. Deler av arealet godkjent som boder (tilleggsdel) er i dag innredet og tatt i bruk som soverom (hoveddel).
- Badet er utvidet (i 2014) ved at et tidligere toalettrom ble innlemmet i rommet.

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

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.12.2023. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Enebolig fra 1980 med et generelt behov for modernisering og oppgradering, men med en rekke gjennomførte tiltak på kjøkken, bad, vaskerom, drenering, tak og vinduer de siste årene.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og har profilerte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilator i metall og glass er montert på vegg. Komfyrvakt er installert på vegg. Gulvet har vinylbelegg. Tilstandsrapporten registrerer fuktsvellinger på enkelte fronter, slitasje rundt oppvaskkummen og manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Bad:
Badet ble utvidet og pusset opp i 2014. Tidligere bad og toalettrom ble slått sammen. Rommet har keramiske fliser og varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater med innfelte spotter i tak. Innredningen inkluderer servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Sluker i plast. Elektrisk baderomsvifte sørger for avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til fuger, fallforhold til sluk og manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Vaskerom:
Vaskerommet ble pusset opp i 2023 og har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med benkeplater over plass til vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank og sluk i plast. Flat terskel under dør. Ventilasjon via ventil

i tak med naturlig avtrekk. Tilstandsrapporten vurderer ventilasjon som utilstrekkelig for et våtrom, og det er registrert fargeforskjell på takplaten ved ventilen.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg og keramiske fliser.
Vegger: Malte plater og malt vinyltapet.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Hovedetasjen har stubbegulv i tre.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke i metall. Feiing av pipa er utført av eier selv i 2023. Branntilsyn av fyringsanlegget innvendig ble utført 22.01.2025.

Innvendige dører:
Innvendige dørblad er profilerte og slette med trekarmer.

Vannledninger:
Vannledninger består av rør-i-rørsystem fra 2014 og kobberrør med plastkapper. Noen vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig isolert mot frost.

Avløpsrør:
Avløpsrør er i plast, påkoblet offentlig rørsystem via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Ventilasjonssystemet består av elektrisk baderomsvifte på badet, ventilator i metall og glass på kjøkkenet og ventil i tak med naturlig avtrekk på vaskerommet. Mekanisk ventilasjon i boligen er koblet ut, og flere rom er uten ventilering utover åpne vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 194 liter fra 2014 er montert på vaskerommet. Trykkventilen ble skiftet i 2023.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er i stor grad skiftet ut og oppgradert. Sikringsskap ble oppgradert i 2017. Elektrisk arbeid på bad ble utført i 2014, på kjøkken i 2017 og på vaskerom i 2023. El-billader ble montert i 2022. Enkelte kontakter og lysbrytere i stue, gang, soverom og garasje er ikke skiftet. Taklamper i soverom, stue og gang er montert av huseier (ufaglært). Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndig.

Branntekniske forhold:
Branntilsyn av fyringsanlegget innvendig ble utført 22.01.2025. Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

Lagring:
Boligen har to boder innvendig, kledd med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Krypkjeller med adkomst via dør i grunnmuren gir ytterligere lagringsplass, men har dokumentert fuktproblematikk. Garasje på ca. 31 m² med betonggulv, elektriske installasjoner og el-billader gir god lagring og biloppbevaring.

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:

- Innvendig - Krypkjeller: Det er påvist synlig vann i krypkjeller og synlige tegn på innsig av vann. Grunn/gulv i krypkjeller ligger under drensrøret som er montert utvendig mot grunnmuren, og stedvis under grunnvannstanden innvendig. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Pappshingel på tak virker å være løs i nedkant enkelte steder, noe som øker risikoen for vanninntrengning.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Taket skal være utstyrt med godkjent takstige eller stigetrinn utvendig for tilkomst til pipa, og dersom pipa er høyere enn 1,20 m over taket målt på pipas korteste side, skal det være montert feieplattform. Takrennene i plast viser tegn til slitasje og har passert halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler i ytterkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.

- Utvendig - Dører - 1: Døren til krypkjelleren har skjevheter mellom karm og dørblad, noe som kan medføre at døren er vanskelig å åpne eller lukke. Utvendig karm er ikke ferdigstilt, og karmene er værslitte med sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Veggbeslag skal beskytte konstruksjonen mot regn og sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen dreneres effektivt bort.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og veranda. Arbeidet med verandaen er utført av en venn av familien, noe som medfører økt risiko for mangelfull utførelse og skjulte feil.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Fundamenteringen ned mot bakken er ikke utført fagmessig, noe som har medført skjevheter i konstruksjonen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Harstad kommune har registrert avvik fordi feiing av pipa ikke er dokumentert utført på minst 10 år.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte innvendige dører har en del slitasje. Det er skade eller hull i dørbladet til vaskerommet,

fuktsvelling på nedre del av dør til bad, og noen dørblad tar i karm eller dørterskel.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Takplaten ved ventilasjonen har en synlig fargeforskjell sammenlignet med øvrige himlingsplater. Fargeforskjellen kan indikere tidligere fuktpåvirkning, feil med takplaten eller feil ved montering.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100, samt fall på gulv med minimum 1:50 i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som vurderes som utilstrekkelig for et våtrom.

- Våtrom - Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Underkant av enkelte baderomsplater og mellom skjøter mangler elastisk fugemasse. Plate på vegg bak speil er ikke utført fagmessig. Elastisk fugemasse skal benyttes for å beskytte platene mot fuktpåvirkning.

- Våtrom - Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er også påvist avvik i fallforhold til sluk. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet.

- Våtrom - Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om uavhengig kontroll, men det foreligger ingen dokumentasjon på at slik kontroll er utført. Det kan dermed ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

- Kjøkken - Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Enkelte fronter har fuktsvellinger, og oppvaskkummen har slitasje rundt sluk. Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, noe som er et krav ut fra boligens alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Noen vannrør i krypkjeller er ikke isolert tilstrekkelig mot frost, noe som er ufagmessig utførelse.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilasjon i boligen er koblet ut, og flere rom er uten ventilering.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Innfelte spotter i tak ble ikke kontrollert da det ikke var tilgang. Manglende kontroll medfører risiko for skjulte feil.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er observert vann på gulv og grunn i krypkjeller, noe som kan skyldes høyt grunnvannsnivå eller naturlig oppfukting av grunnen under huset.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Kontroll av eventuelle sprekker og setninger var begrenset da utvendig grunnmur er kledd med fasadeplater. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til grunnmuren bak kledningen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur ved hovedinngang og på røstsidene, noe som kan medføre økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 til 50 år.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Oljetank: Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

- Manglende rekkverk på utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Trapper skal være med rekkverk på begge sider.

- For lavt rekkverk på balkong/terrasse: Rekkverket på verandaen er målt til ca. 0,90 m, noe som er lavere enn dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Det er påvist avvik på badet: våtromsplater er ikke montert fagmessig på veggen bak speil, høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dørterskel er under 25 mm, og termostat til blandebatteri i badekar hadde feil (enten helt kaldt eller veldig varmt). Feste til dusjhode i dusjkabinett var ødelagt. Ufaglært arbeid i 2023: nytt feste til dusjhode og ny termostat til blandebatteri på badekar ble montert av eier selv.

Pkt. 2: Faglært arbeid i 2014: Badet ble utvidet og pusset opp. Tidligere bad og toalettrom ble slått sammen og revet til stav. Membran, flis, rør-i-rør, skifte av varmtvannsbereder og montering av baderominteriør ble utført av rørlegger. Elektroarbeid (kontakter, spotter, varmekabler) ble utført av elektriker. Montering av baderomsplater og tømrerarbeid ble utført av huseier (forrige eier). Membran, flis og sluk ble fornyet.

Pkt. 4: Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler i ytterkledningen. Tidligere eier opplyser at det har vært vann i kjeller, men dette har ikke skjedd under nåværende eiers tid. Garasjen var ikke godkjent ved overtakelse på grunn av vindu som var montert inn. Ufaglært arbeid i 2024: vinduer i garasje ble kledd igjen og godkjenning ble innhentet. Garasjen er nå godkjent.

Pkt. 5: Faglært arbeid i 2021: Ny takshingel ble lagt på huset. Beslag og pipehatt ble inspisert og funnet i god stand. Ufaglært arbeid i 2020: Ny takshingel ble lagt på garasjen av tidligere eier.

Pkt. 6: Tre fastkarm vinduer i stuen hadde råte og var punkterte. Faglært arbeid i 2024: Tre fastkarm vinduer i stuen ble byttet til 3-lags vinduer.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid i 2024: Vinduer i garasje ble kledd igjen og godkjenning ble innhentet. Garasjen er nå godkjent.

Pkt. 10: Tidligere eier har hatt problemer med vann i krypkjeller, men nåværende eier har ikke opplevd dette. Det er ikke gjort kjente tiltak.

Pkt. 11: Faglært arbeid i 2020: Hele dreneringen ble oppgradert til dagens standard. Nye nedløp til takrenner og spylepunkt for drenering og takrenner ble etablert. Avløpsrør fra mur under huset ble også byttet ut.

Pkt. 14: Det var lekkasje på overtrykksventil til varmtvannstank. Ufaglært arbeid i 2023: overtrykksventil til varmtvannstank ble byttet av eier. Faglært arbeid i 2024: for høyt trykk inn på huset ble feilsøkt og utbedret.

Pkt. 15: Faglært arbeid i 2014: Rør-i-rør-system ble montert.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning via Kilbotn vannverk. Dette har ikke vært ustabilt.

Pkt. 17: Varmepumpen hadde dårlig effekt på vintertid grunnet alder. Faglært arbeid i 2024: ny varmepumpe ble montert.

Pkt. 19: Pipe har ikke godkjent feieplattform. Det er ikke gjort kjente tiltak.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid i 2023: Feiing av pipe ble utført av eier selv.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk på vaskerom ble utført i 2023. Nytt elektrisk på kjøkken og montering av sikringsskap ble utført i 2017. Elektrisk arbeid på bad ble utført i 2014. El-billader ble montert i 2022. Enkelte forhold krevd utbedret av lokalt el-tilsyn i 2015 ble utbedret.

Pkt. 33: Det foreligger rapport etter tidligere salg i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Pappshingel fra år 2021 er montert ovenfor tidligere pappshingel. Undertak med trobord i tre fra byggeår. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast er fra byggeår og nedløpsrør i metall fra år 2020.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt år 2019.

Vinduer:
Vindu med 2-lags glass fra år 1997, vindu fra 2014 til år 2021. Tre fastkarm vinduer i stue med 3-lags glass er fra år 2024.

Dører:
Utvendig er det en isolert inngangsdør med glassfelt, en balkongdør med 2-lags glass og trekarmer, og en enkel plassbygd inngangsdør i tre til krypkjeller.

Balkonger/terrasser:
Terrasse ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2026. Verandaen har et areal på 28 m² og er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Den ble bygd opp på nytt i 2022, hvor alt var nytt utenom 2"4 bjelker. Deler av verandaen har en pergola bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer og taktekke i plast, som utgjør ca. 10,8 m².

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2026. Trapp til veranda er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Boligen har inngang via trapp/terrasse fra bakkenivå.

Garasje:
Garasje er med gulv i betong. Uisolerte yttervegger med konstruksjoner i tre, kledd med stående malte trekledninger. Takstoler og trobord fra byggeår og pappshingel som er montert av forrige eier år 2020. Takrennesystem i plast. Ledd garasjeport i tre og inngangsdør i tre som er malt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kilbotn, et etablert boligområde i en endegate, drøyt ti kilometer sør for Harstad sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til naturen, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området har gode solforhold.

Daglige gjøremål er enkle med en kort kjøretur til Kilamyra, hvor du finner dagligvarehandel. For barnefamilier er Kila skole for 1. til 10. trinn under to kilometer unna, og det er flere barnehager innenfor en kjøretur på fem til ti minutter.

Fritiden kan fylles med aktiviteter for store og små. Tur- og skiløyper starter kun få kilometer fra døren, og området byr på flere idrettsanlegg som Kilbotn idrettsanlegg og aktivitetshallen ved Kila skole. Bussforbindelser er tilgjengelige i gangavstand fra boligen, og Harstad/Narvik lufthavn Evenes nås på omtrent en halvtime med bil.

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.

Selger opplyser at utrekkbar levegg som er fastmontert på veranda blir demontert før overtakelse - og medfølger ikke i salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg småhus, datert 27.10.1977. Av gjenstående arbeider anmerker tillatelsen at terrassedøren må sikres forsvarlig inntil terrassen er ferdig, samt tilfylling i henhold til godkjente tegninger. Arbeidet hadde en tidsbegrensning for ferdigstillelse innen 03.01.1980. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For frittstående garasje foreligger det ferdigattest, datert 19.02.2025. Kopi av denne følger vedlagt.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyrting. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe montert i 2024, og det er installert en elementpipe med tilkoblet vedovn og gulvglassplate i stuen. Det er elektriske varmekabler i gulv på badet.

Avvik registrert av brannvesenet: Det er registrert avvik om at feiing ikke er dokumentert utført på minst 10 år (siste dokumenterte feiing var i 2008). Siste innvendige tilsyn med fyringsanlegget ble utført 22.01.2025.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for DEL AV GÅRDEN KILBOTN (plan-ID 179), vedtatt 08.11.1976. Et delareal på 913 m² er regulert til boliger, et delareal på 157 m² er regulert til kjørevei og et delareal på 14 m² er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B7). Nyere kommuneplaner overstyrer eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann, men har privat vannforsyning fra Kilbotn vannverk og selger betalte kr. 3.566,- i vannavgift i 2025. Det kan forekomme endring for år 2026. Vannavgiften faktureres en gang pr år og inkluderer tilførsel av vann til bolig samt vedlikeholdskostnader i vannverket. Selger opplever vanntrykk og vannkvalitet som god.
Det er ikke tinglyst rett til vannforsyning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 721 777,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 887 106,-.

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
Tord Olav Vikholt og Sandra Åse Larsen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2969
Dato: 29.05.1979
for Harstad kommune.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 950,- (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 15-06-2026 av Bjørnar Pedersen.
Enebolig
Boligen er på en etasje med inngang via ei trapp/terrasse fra bakkenivå. Utgang fra stue til veranda. Trapp fra bakkenivå til veranda. Inngang via dør i grunnmur til krypkjeller. Veranda har et areal = 28,0kvm inkl en pergola som utgjør ca. 10,80kvm.

Garasje
Garasjen er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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 15.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 31.05.2026
- Energiattest datert 11.06.2026
- Bygningstegninger, datert 01.09.1977
- Midlertidig brukstillatelse, datert 03.01.1980
- Ferdigattest garasje, datert 19.02.2025
- Søknad om tiltak garasje, datert 07.12.2023
- Eiendomskart, datert 26.05.2026
- Planopplysninger, datert 26.05.2026
- Reguleringsplankart, datert 26.05.2026
- Reguleringsbestemmelser, datert 16.08.1972
- Kommuneplankart, datert 26.05.2026
- Matrikkelinformasjon, datert 26.05.2026
- Tinglyst erklæring, datert 09.04.1979
- Brannforebygging, info om feiing, datert 26.05.2026
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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

































Plantegning



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

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.

JOTA 10A

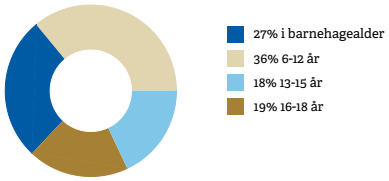
OFFENTLIG TRANSPORT

Jota Linje 12, 210, 215, 220, 250	**6 min** 0.5 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**31 min**	

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 430 elever, 30 klasser	**21 min** 1.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**14 min** 9.4 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**17 min** 11 km

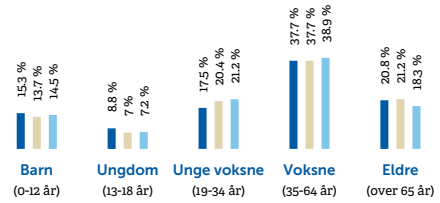
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oldra	309	137
Kommune: Harstad	24 804	13 205
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvåsen Idrett- og frilufts bhg. (0-5 ... 52 barn	**5 min** 3.4 km
Sørhusan barnehager avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**6 min** 4 km
Holtet barnehage (0-5 år) 68 barn	**8 min** 5.2 km

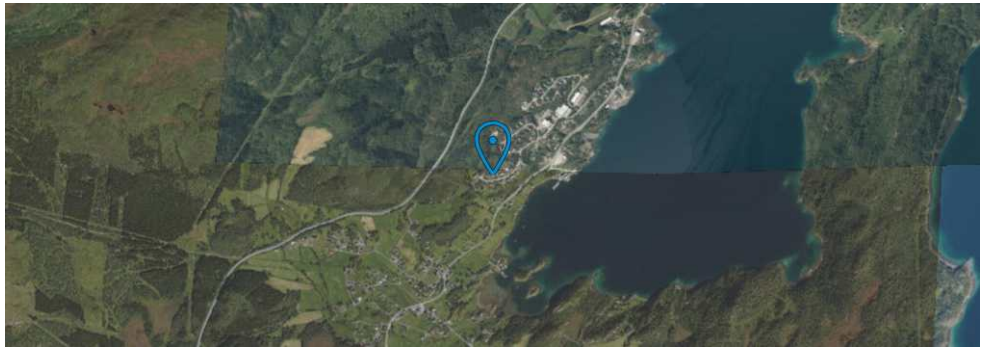
DAGLIGVARE

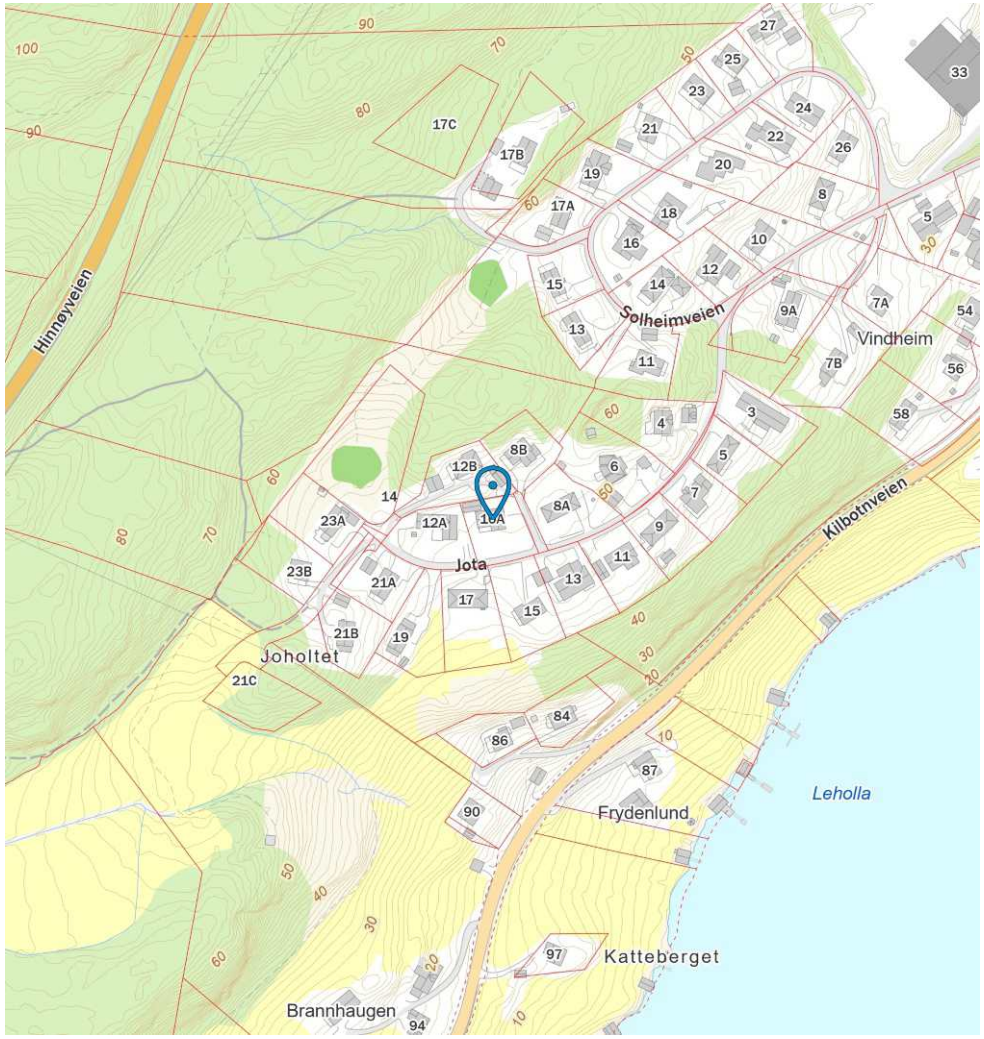
Rema 1000 Kilamyra PostNord	**4 min** 2.8 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 4.1 km

SPORT

Kila skole Aktivitetshall, ballspill	**21 min** 1.8 km
Kilbotn idrettsanlegg Ballspill, fotball	**5 min** 3.4 km
Feel24 Medkila	**8 min**
InterPadel Harstad	**13 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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jota 10 A, 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 47, bnr. 216

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1540 **Eiendomsverdi ref nr:** HU9606

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

For boliger bygget i 1980 var det Byggeforskrifter av 1. august 1969 (ofte omtalt som «byggeforskrift 1969») som gjaldt, med endringer som var oppdatert frem til 7. oktober 1983.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG:2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold, mangler og kostnadsestimater der det fremkommer TG:3 kan være ulovlige forhold, sikkerhetsmessige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Det er utført en del oppgraderinger med blant annet nytt taktekke år 2021, drenering mot grunnmur år 2020, vindu fra år 1997 til år 2024, kjøkken år 2017, bad år 2014, vaskerom år 2023, oppgradering av det elektriske anlegget og overflater m.m.

Når det gjelder tilstanden henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten og spesielt punkter med TG:2 og TG:3.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur med lettklinker blokker fra byggeår, som er kledd med fasadeplater år 2022.

Yttervegger med bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt år 2019, i følge opplysninger fra tidligere prospekt.

W-takstoler, kledd med trobord i tre og pappshingel fra år 2021 som er montert ovenfor tidligere pappshingel. Takrenner i plast er fra byggeår og nedløpsrør i metall fra år 2020.

Vindu med 2-lags glass fra år 1997, vindu fra 2014 til år 2021. Fastkarm vindu med 3-lags glass er fra år 2024.

Isolert inngangsdør med glassfelt. Balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Enkel plassbygd inngangsdør i tre til krypkjeller.

Terrasse og trapp ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2026.

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer som er bygd opp på nytt etter skifte av drenering mot grunnmur. Fra egenerklæringsskjema: Alt er nytt, utenom 2"4 bjelker. Arbeid utført av venn av familien år 2022.

Deler av veranda er med en pergola som er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer. Taktekke i plast.

Trapp til veranda er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er kledd med parkett, laminat, vinylbelegg og keramiske fliser på gulv. Malte plater og malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak.

Elementpipe med vedovn og glassplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall. Feiing av pipa er utført av eier år 2023.

Profilerte og slette dørblad med trekarmer.

Grunnen i krypkjeller består av grus, jord og stein. Veggene er oppført med lettblokker som er upussede på overflater. Stubbegulvet i tre som er kledd med asfaltplater og klemt med trelekter.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet.
Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Benkeplater over vaskemaskin og tørketrommel og varmtvannstank. Sluk i plast. Rommet er med ventil i tak og flat terskel under dør.

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig i bunnsvill fra entre/vindfanget mot våtrommet.

Ved måling med pigger ble det målt et fuktinnhold i treverket på 0 vektprosent som regnes som tørt og normalt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.

Bad.
Keramiske fliser og varmekabler i gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater med innfelte spotter i tak. Innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Sluker i plast. Elektrisk baderomsvifte.

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malt trepanel.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig i bunnsvill fra entre mot våtrommet.

Ved måling med pigger ble det målt et fuktinnhold i treverket på 0 vektprosent som regnes som tørt og normalt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken.
Gulv er kledd med vinylbelegg. Vegger er kledd med malte walls to paint veggplater. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum i kompositt eller lignede.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilator i metall og glass på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Luft til luft varmepumpe fra år 2024. Varmvannsbereder ca. 194.litr fra år 2014. Trykk ventil på varmvannstank er skiftet år 2023.

Oppgradering av det elektriske anlegget: Nye utelamper år 2023. Nytt elektrisk på kjøkken år 2017. Nytt elektrisk på bad år 2014. El bil lader år 2022. Renovering sikringsskap år 2017.

Det elektriske anlegget i huset er i stor grad skiftet ut og oppgradert. Det er bare enkelte kontakter og lysbrytere som ikke er ny (stue, gang, soverom, garasje).

Taklamper soverom, stue og gang er montert av huseier(ufaglært) og bør dermed inspiseres. Faglært arbeid utført av El Jon AS, Elektroinstallatør fra Elumni. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med plen, busker og gruset innkjørsel. Eiendommen er dels avgrenset med noen sokler og støttemur i betong. Parkering er gruset.

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

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Høyde på utvendige rekkverk på verandaer er under 1,0m(dagens krav) Trapp til og fra hovedinngang og veranda er uten rekkverk på begge sider.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bad er utvidet år 2014 og tidligere toalettrom er benyttet.

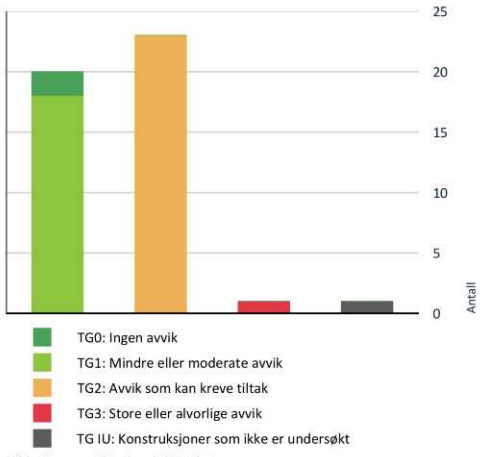
Garasje

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

Tegninger er fremlagt og stemmer med dagens bruk.

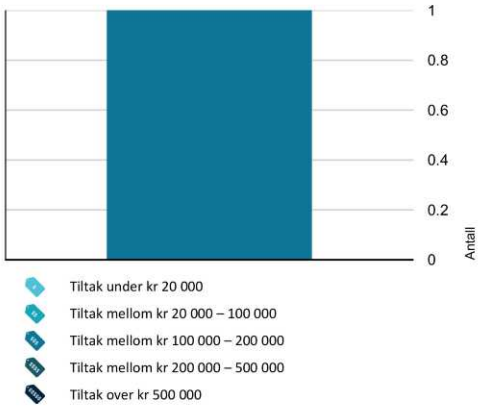
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved bygningen ut over det som fremkommer av tilstandsgradene.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av bygningens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og eier skal gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget virker å være normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel fra år 2021 er montert ovenfor tidligere pappshingel.. Undertak med trobord i tre fra byggeår.

Siden taktekke kun ble observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Pappshingel på tak virker å være løs i nedkant enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningen.

Tiltak: Det anbefales at løs pappshingel i nedkant festes eller utbedres av fagperson for å hindre at vann trenger inn og forårsaker fuktskader i undertak og konstruksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner som er i plast er fra byggeår. Nedløpsrør i metall fra år 2020.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Årsak: Taket skal være utstyrt med godkjent takstige eller stigetrinn utvendig for tilkomst til pipa. Dersom pipa er høyere enn 1,20 m over taket, målt på pipas korteste side, skal det være montert feieplattform. Takrennene i plast viser tegn til slitasje. Forventet levetid for slike takrenner er 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Dersom pipa er høyere enn 1,20 m over taket, målt på pipas korteste side, skal det være montert feieplattform. Takrennene i plast må påregnes skiftet på kort sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Utvendige trekledninger er malt år 2019, i følge opplysninger fra tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte samt værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler i ytterkledningen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Tiltak: Råteskadet og værslitt kledning bør undersøkes nærmere og skadede områder utbedres eller skiftes ut.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler i tre. Undertak er med trobord i tre.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass fra år 1997, vindu fra 2014 til år 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Tre fastkarm vinduer i stue med 3-lags glass er fra år 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med glassfelt. Balkongdør med 2-lags glass og trekarmer.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Enkel plassbygd inngangsdør i tre til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Årsak: Døren til krypkjelleren har skjevheter mellom karm og dørblad, noe som kan medføre at døren er vanskelig å åpne eller lukke. Utvendig karm er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med å åpne eller lukke døren, samt økt risiko for fuktskader og varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og trapp ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Årsak: Veggbeslag skal beskytte konstruksjonen mot regn, samtidig som de skal sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer som er bygd opp på nytt etter skifte av drenering mot grunnmur. Fra egenerklæringsskjema: Alt er nytt, utenom 2"4 bjelker. Arbeid utført av venn av familien år 2022.

Deler av veranda er med en pergola som er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer. Taktekke i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årsak: Beslaget skal beskytte konstruksjonen mot regn, samtidig som de skal sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens: Arbeidet er utført av en venn av familien. Dette medfører økt risiko for mangelfull utførelse og skjulte feil, samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Tiltak: Det bør monteres beslag mellom yttervegg og veranda for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til veranda er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak: Fundamenteringen ned mot bakken er ikke utført fagmessig, noe som har medført skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av mangelfull fundamentering er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert levetid og potensiell sikkerhetsfare ved bruk av trappen.

Tiltak: Fundamenteringen bør utbedres og trappen rettes opp for å sikre stabilitet og riktig funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje er med parkett, laminat, vinylbelegg og keramiske fliser på gulv. Malte plater og malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv/grunn i krypkjeller består av grus, stein og jord. Hovedetasjen har stubbegulv i tre.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn og glassplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall. Feiing av pipa er utført av eier selv år 2023. Branntilsyn av fyringsanlegget innvendig er utført 22.01.2025.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Harstad kommune har registrert avvik fordi feiing av pipa ikke er dokumentert utført på minst 10 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, noe som øker risikoen for opphopning av sot og potensiell pipebrann.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført feiing av pipa.

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Grunnen i krypkjeller består av grus og stein. Veggene er oppført i lettblokker med upussede overflater. Stubbegulvet i tre, kledd med asfaltplater klemt med trelekter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Årsak: Dette på grunnlag av at grunn/gulv i krypkjeller ligger under drensrør som er montert utvendig mot grunnmur(ifm skifte av drenering) samt stedvis under grunnvannstanden innvendig i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak: For å lukke avviket må fylles grus på alle gulv innvendig, så må grunn/gulv fuktsikres med en dampsperre(0,20 plast) slik at eventuell damp eller fuktigheten fra grunn ikke trekker opp mot stubbgulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og sopp i trekonstruksjoner, samt forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte og slette dørblad med trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Årsak. Det er skade eller hull i dørbladet til vaskerommet. Fuktsvelling på nedre del av dør til bad, Noen dørblad tar i karm eller dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til videre slitasje, redusert funksjon og estetisk forringelse.

Tiltak: Skifte dørblad som er med skade og fuktsvellinger. Justering av dører som tar i karm eller terskel.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod er kledd med laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom: Våtrommet omhandler Byggeteknisk forskrift(TEK17) og byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger fra år 2023. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Takplaten ved ventilasjonen har en synlig fargeforskjell sammenlignet med øvrige himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Fargeforskjell på takplata kan indikere tidligere fuktpåvirkning, feil med takplata eller feil ved montering, noe som kan medføre estetiske ulemper og i verste fall skjule underliggende skader.

Tiltak: Takplaten ved ventil bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å oppnå ensartet overflate.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Ingen varmekilde. Fall på gulv rundt sluk ble målt til 1,0 cm. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 1,30 cm. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

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.

Tiltak: For å lukke avviket må fallforhold på gulv endres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å unngå vannansamling på gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Vinylbelegg under klemring i sluk.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplater, røropplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak med naturlig avtrekk og til-luft med flat terskel under dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak: Takplaten ved ventil har fargeforskjell. Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fukt. Dagens løsning med kun naturlig ventilasjon vurderes som utilstrekkelig for formålet.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og mulig muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og takplate må males eller utbedres for å lukke avviket.



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig i bunnsvill fra entre/vindfanget mot våtrommet.

Ved måling med pigger ble det målt et fuktinnhold i treverket på 0 vektprosent som regnes som tørt og normalt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.





ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad: Våtrommet omhandler Byggeteknisk forskrift(TEK10) og byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater med innfelte spotter i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

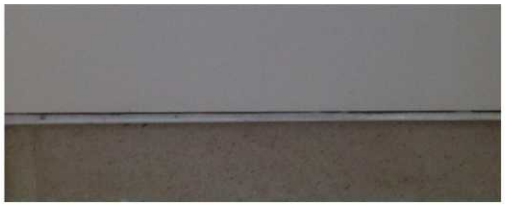
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Avvik: Avvik: Underkant av enkelte baderomsplater og mellom skjøter mangler elastisk fugemasse. Årsak: Elastisk fugemasse skal benyttes for å beskytte platene mot fuktpåvirkning. Plate på vegg bak speil er ikke med fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Konsekvens: Manglende elastisk fuging kan føre til at fukt trenger inn og skader platene over tid.

Tiltak: Det bør påføres elastisk fugemasse i underkant av baderomsplater og mellom skjøter for å hindre fuktinntrengning og skade på platene over tid. Plate på vegg bak speil må utføres fagmessig for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 1,0 cm. Fall mot suk utenfor dusjsone ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 1,0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Tettesjikt på gulv med dokumentert utførelse(bilder)

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Årsak: Gjennom uavhengig kontroll har den kontroll ansvarlige bekreftet ovenfor Kommunen at våtrommet er utført med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

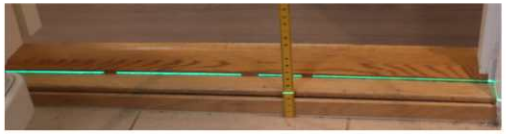
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte. Til-luft til rommet, mangler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malt trepanel.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig i bunnsvill fra entre mot våtrommet.

Ved måling med pigger ble det målt et fuktinnhold i treverket på 0 vektprosent som regnes som tørt og normalt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken.
Gulv er kledd med vinylbelegg. Vegger er kledd med malte walls to paint veggplater. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum i kompositt eller lignede. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilator i metall og glass på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Årsak: Enkelte fronter har fuktsvellinger. Oppvaskum er med slitasje rundt sluk. I Norge må nye boligbygg følge bestemte regler(kalt TEK10 og TEK17) for å hindre vannskader. Dette betyr at boliger som er omfattet av regelverket må ha en vannstopper og være md komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak: For å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader bør det monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Fronter med fuktsvellinger og oppvaskkun bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i metall og glass på vegg over stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem fra år 2014 og kobber-rør med plastkapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Årsak: Noen vannrør i krypkjeller er ikke isolert tilstrekkelig mot frost.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens: Manglende isolering av rør bør utbedres for å hindre frostskader og påfølgende lekkasjer.

Tiltak: Det anbefales at manglende isolering av rør vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering utover og åpne vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Årsak: Man begynte å montere denne typen ventilasjon allerede på 80-tallet, men først år 2007 ble det et krav fra myndighetene ved nybygg. Mekanisk ventilasjon i boligen er koblet ut og flere rom er uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i alle oppholdsrom, for eksempel ved å montere veggventiler eller gjenopprette mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig frostfri kraner på vegg for hageslange.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra år 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder fra år 2014 er montert på vaskerommet. Trykk ventil på varmvannstank er skiftet år 2023.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Innfelte spotter i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årsak: Innfelte spotter i tak ble ikke kontrollert, da det ikke var tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende kontroll medfører risiko for skjulte feil, brannfare eller andre sikkerhetsmessige konsekvenser.

Tiltak: Det anbefales at innfelte spotter i tak kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

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

Oppgradering av det elektriske anlegget år. Nye utelamper 2023. Nytt elektrisk på kjøkken år 2017. Nytt elektrisk på bad år 2014. El bil lader år 2022. Renovering sikringsskap år 2017.

Det elektriske anlegget i huset er i stor grad skiftet ut og oppgradert. Det er bare enkelte kontakter og lysbrytere som ikke er ny (stue, gang, soverom, garasje).

Taklamper soverom, stue og gang er montert av huseier (ufaglært) og bør dermed inspiseres. Faglært arbeid utført av El Jon AS, Elektroinstallatør fra Elumni. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Bad, vaskerom og kjøkken er oppgradert med noen nye elektriske installasjoner. El-bil lader er montert år 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det lokalt el tilsyn har utført tilsyn år 2015.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

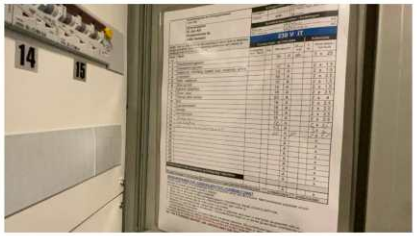
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstand på resterende deler bør kontrolleres av fagkyndig.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ble år 2020 oppgradert og skiftet, i følge opplysninger fra fremlagt salgsprospekt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Det er observert vann på gulv/grunn i krypkjeller, noe som kan skyldes høyt grunnvannsnivå eller naturlig oppfukting av grunnen under huset.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å kontrollere om drensrør fra 2020 fungerer som forutsatt, herunder sjekke for tette rør, manglende fall, feil høyde mot grunnmur, feil plassering i forhold til fundamentet og eventuelt høyt grunnvannsnivå. Videre bør det vurderes å fuktsikre og fylle masser ned mot grunnen innvendig i krypkjelleren.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og sopp i trekonstruksjoner, samt forringelse av inneklimaet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lettklinker blokker fra byggeår, som utvendig er kledd med fasadeplater år 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Kontroll av eventuelle sprekker og setninger var begrenset, da utvendig grunnmur er kledd med fasadeplater og dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til grunnmuren bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt usikkerhet om tilstanden til konstruksjonen, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader og fremtidige kostnader.

Tiltak: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av grunnmuren bak fasadeplatene for å avdekke eventuelle skjulte skader eller setninger.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomta er avgrenset med en støttemur og noen sokler i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i svakt skrått terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Årsak: Ved hovedinngang og på røstsidene heller terrenget mot grunnmuren, noe som kan medføre økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens: Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren, som igjen kan føre til fuktskader og forringelse av bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast som er påkoblet offentlig rørsystem via private stikkledninger. Vannledning i plast som er påkoblet privat vannverk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsavbrudd som følge av alder og slitasje på ledningene.

Tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden til vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll eller fornyelse ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et boligfelt og i en ende gate. Tomta er opparbeidet med plen, busker og gruset innkjørsel. Eiendommen er dels avgrenset med noen sokler og støttemur i betong. Parkering er gruset.

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

Beskrivelse

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Høyde på utvendige rekkverk på verandaer er under 1,0m(dagens krav) Trapp til og fra hovedinngang og veranda er uten rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak: Det er ikke montert radonsperre i grunn og ikke utført radonmålinger. Trapper skal være med rekkverk på begge sider. Høyde på rekkverket på verandaer ble målt til ca. 0,90m.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens: Manglende radonsperre og målinger gir økt usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseskader ved forhøyede radonnivåer.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk på verandaer bør forhøyes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk på begge sider av utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningene i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tuvslettveien 6B ,9415 HARSTAD 108 m²	1974	3 sov	25-03-2026	3 590 000	**3 500 000**		3 500 000	**32 407**
2	Oldra 28 ,9415 HARSTAD 114 m²	1994	3 sov	26-10-2025	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**28 333**
3	Villaveien 5 ,9415 HARSTAD 170 m²	1985	6 sov	27-09-2021	4 200 000	**4 200 000**		4 200 000	**24 706**
4	Kilbotnveien 86 ,9415 HARSTAD 142 m²	1964	3 sov	23-02-2026	3 000 000	**3 350 000**		3 350 000	**23 592**
5	Grindjotveien 9 ,9415 HARSTAD 181 m²	1980	5 sov	24-06-2025	4 650 000	**4 650 000**		4 650 000	**23 485**
6	Solheimveien 12 ,9415 HARSTAD 166 m²	1974	4 sov	08-09-2023	3 950 000	**3 820 000**		3 820 000	**23 012**
7	Andslettveien 28 ,9415 HARSTAD 204 m²	1982	4 sov	20-11-2025	4 200 000	**4 125 000**		4 125 000	**18 750**
8	Villaveien 20 ,9415 HARSTAD 168 m²	1986	4 sov	31-03-2025	3 750 000	**3 970 000**		3 970 000	**18 128**
9	Andslettveien 42 ,9415 HARSTAD 157 m²	1979	3 sov	06-11-2024	3 400 000	**3 060 000**		3 060 000	**17 895**

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.

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer inklusiv eiendomsskatt som er fakturert på eiendommen i 2025.	Kr.		23 706
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Verandaer, trapper og terrasser.	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Elektriske installasjoner.	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 950 000**

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.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 750 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

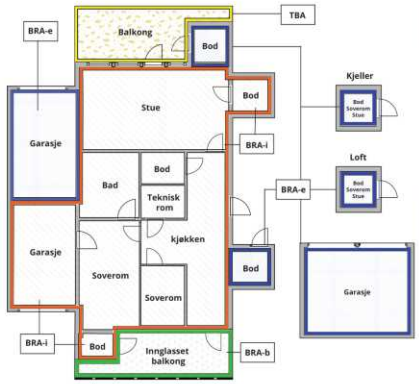
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	28
SUM	**114**				**28**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Boligen er på en etasje med inngang via ei trapp/terrasse fra bakkenivå. Utgang fra stue til veranda. Trapp fra bakkenivå til veranda. Inngang via dør i grunnmur til krypkjeller. Veranda har et areal = 28,0kvm inkl en pergola som utgjør ca. 10,80kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bad er utvidet år 2014 og tidligere toalettrom er benyttet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppgraderinger det elektriske anlegget og vaskerommet er det benyttet håndverkstjenester.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Tord Olav Vikholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	47	216		0	1083.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jota 10 A

Hjemmelshaver
Larsen Sandra Åse, Vikholt Tord Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt og i en ende gate i Kilbotn ca. 11,30km sør for Harstad sentrum. Fra eiendommen er det ca. 2,0km til Kila skole, ca. 2,80km til Rema og plantasjen på Kilamyra og ca. 3,40km til tur- og skiløyper. Området er med bra solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Kilbotn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulering: Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Planidentifikasjon: 605. Arealbruk: Boligbebyggelse. Arealbrukstatus: Nåværende. Områdenavn: B7. Reguleringsplan: Planidentifikasjon: 179.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Plannavn: Del av gården Kilbotn. Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst. Ikraftredelsesdato: 08.11.1976.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før. Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, busker og gruset innkjørsel. Eiendommen er dels avgrenset med noen sokler og støttemur i betong. Parkering er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1980

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er med gulv i betong. Uisolerte yttervegger med konstruksjoner i tre, kledd med stående malte trekledninger. Takstoler og trobord fra byggeår og pappshingel som er montert av forrige eier år 2020. Takrennesystem i plast. Ledd garasjeport i tre og inngangsdør i tre som er malt. Garasjen er med noen elektriske installasjoner og el-bil ladder. Pappshingel på tak virker å være løs i nedkant enkelte steder. Takrenner er i dårlig stand og må påregnes skiftet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.06.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	31.05.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	Rapporten er godkjent av selgerne.

For gyldighet på rapporten se forside

Jota 10 A, 9415 HARSTAD
Gnr 47 - Bnr 216
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Jota 10A, 9415 HARSTAD	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310845**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12660731**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,05 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **286,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 642 kWh**



Jota 10A, 9415 HARSTAD

Detaljering

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

Jota 10A, 9415 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Larsen, Sandra Åse
31.05.2026
Signed bankID

Vikholt, Tord Olav
31.05.2026
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

Sandra Åse Larsen

Tord Olav Vikholt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jota 10A
9415 Harstad

5503-47/216/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Dette gjelder veggen bak speil. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Eier opplyser at det er feil med termostat til blandebatteri i badekar.
Det er enten helt kaldt vann eller veldig varmt. Feste til dusjhode i dusjkabinett er ødelagt.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert nytt feste til dusjhode i dusjkabinett. Det er også byttet termostat til blandebatteri på badekar. Dette er utført av oss selv.

---

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?: 2014

Firmanavn: Rørlegger Jonny Valle

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering og utbygging av baderom. Tidligere bad og toalettrom ble slått sammen og revet til stav. Membran, flis, rør-i-rør, skifte av vv.bereder og montering av baderominteriør gjort av rørlegger. Elektroarbeid (kontakter, spotter, varmekabler) av elektriker. Montering av baderomsplater og tømrerarbeid gjort av huseier(forrige eier, Kristian Solaas). Faglært arbeid utført av RørleggerJonny Valle AS + El Jon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

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

• **Ja**

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

Membran, flis, rør-i-rør, skifte av vv.bereder og montering av baderominteriør gjort av rørlegger.

---

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**

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tidligere eier sier det har vært vann i kjeller, men har ikke skjedd under vårt eie.
Garasje var ikke godkjent under overtakelse pga. vindu som var montert inn.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Kledd igjen vinduer i garasje, og søkt om godkjenning. Er nå godkjent.

---

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?: 2021

Firmanavn: Faglært venn av tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takshingel på hus. Beslag og pipehatt ble inspisert funnet i god stand. Utført av faglært venn av tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takshingel på garasje. Utført 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?

• **Ja**

Råte og punktert 3 fastkarm vinduer i stue.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: faglært i familien.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 fastkarm vinduer i stue, montert inn 3 lags vindu. Utført av faglært i familien.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Kledd igjen vinduer i garasje, og søkt om godkjenning. Er nå godkjent.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Tidliger eier har vært plaget med dette, men vi har ikke opplevd vann i kjeller.

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: ETS maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele dreneringen oppgradert til dagens standard. Nye nedløp til takrenner og spylepunkt for drenering og takrenner. Avløpsrør fra mur under hus er også byttet ut.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

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

Tekniske installasjoner

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

Lekkasje på overtrykksventil varmvannstank.

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trio rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og utbedret for høyt trykk inn på hus.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet overtrykksventil til varmvannstank.

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørlegger Johnny Valle AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert rør-i-rør system.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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?
• **Ja**

Dårlig effekt på varmepumpe på vintertid grunnet alder.

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Harrry Mathisen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny varmepumpe.

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

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

Pipe har ikke godkjent feieplatform.

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

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utført feiing av pipe selv.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: ElektroInstallatør Kurt Larsen

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk på vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: El Jon

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på kjøkken, montert sikringsskap
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: EL Jon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på bad.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elumni as

   Beskrivelse av arbeidet: El Bil lader montert
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Lokalt el tilsyn

   Beskrivelse av arbeidet: Enkelte forhold ble krevd utbedret, og dette utført av HLK.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Rapport etter tidligere salg i 2023.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Jota 10A, 9415 HARSTAD**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310845**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12660731**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **286,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 642 kWh**



Jota 10A, 9415 HARSTAD

Detaljering

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

Jota 10A, 9415 HARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

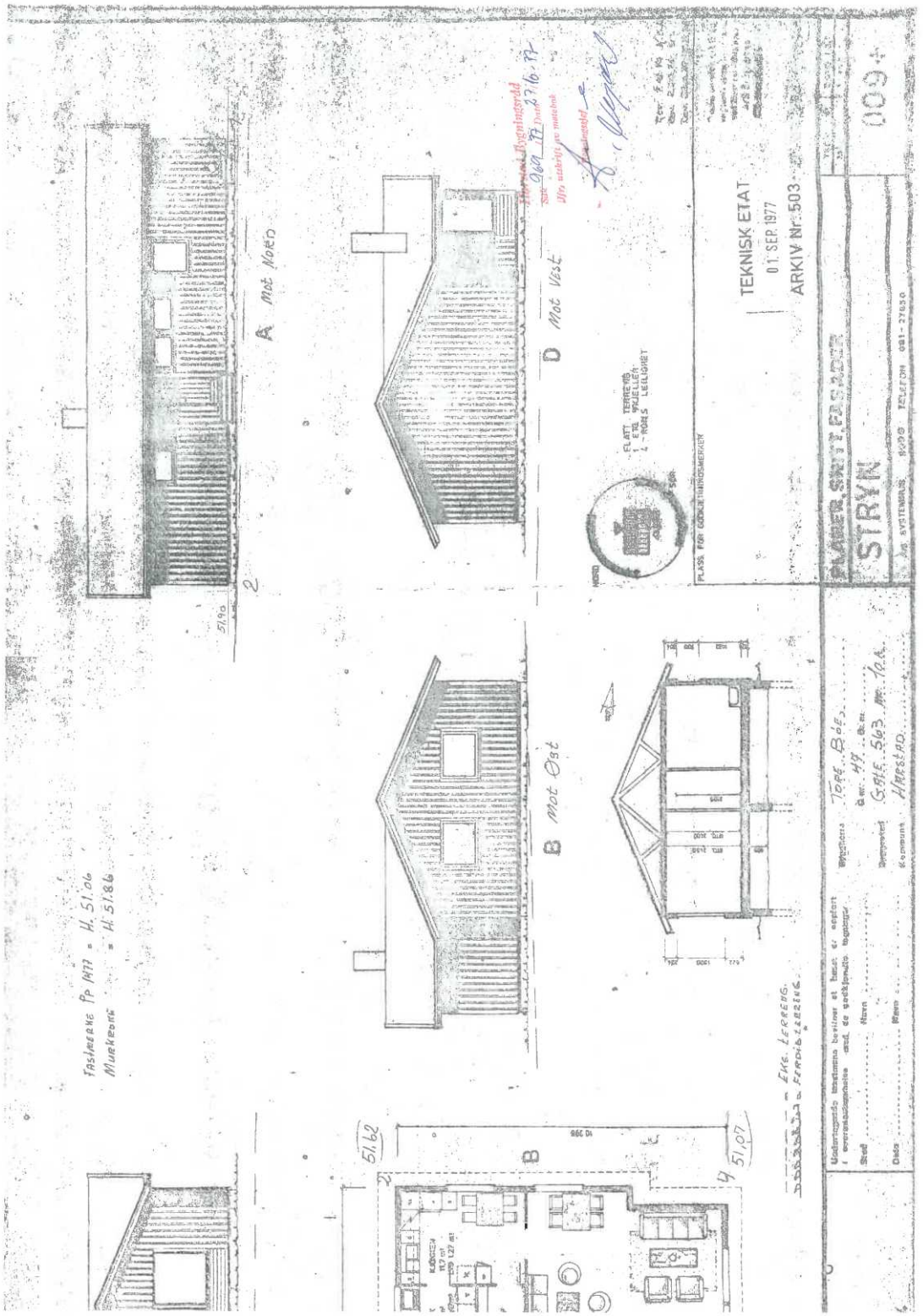
https://www.enova.no/energimerking

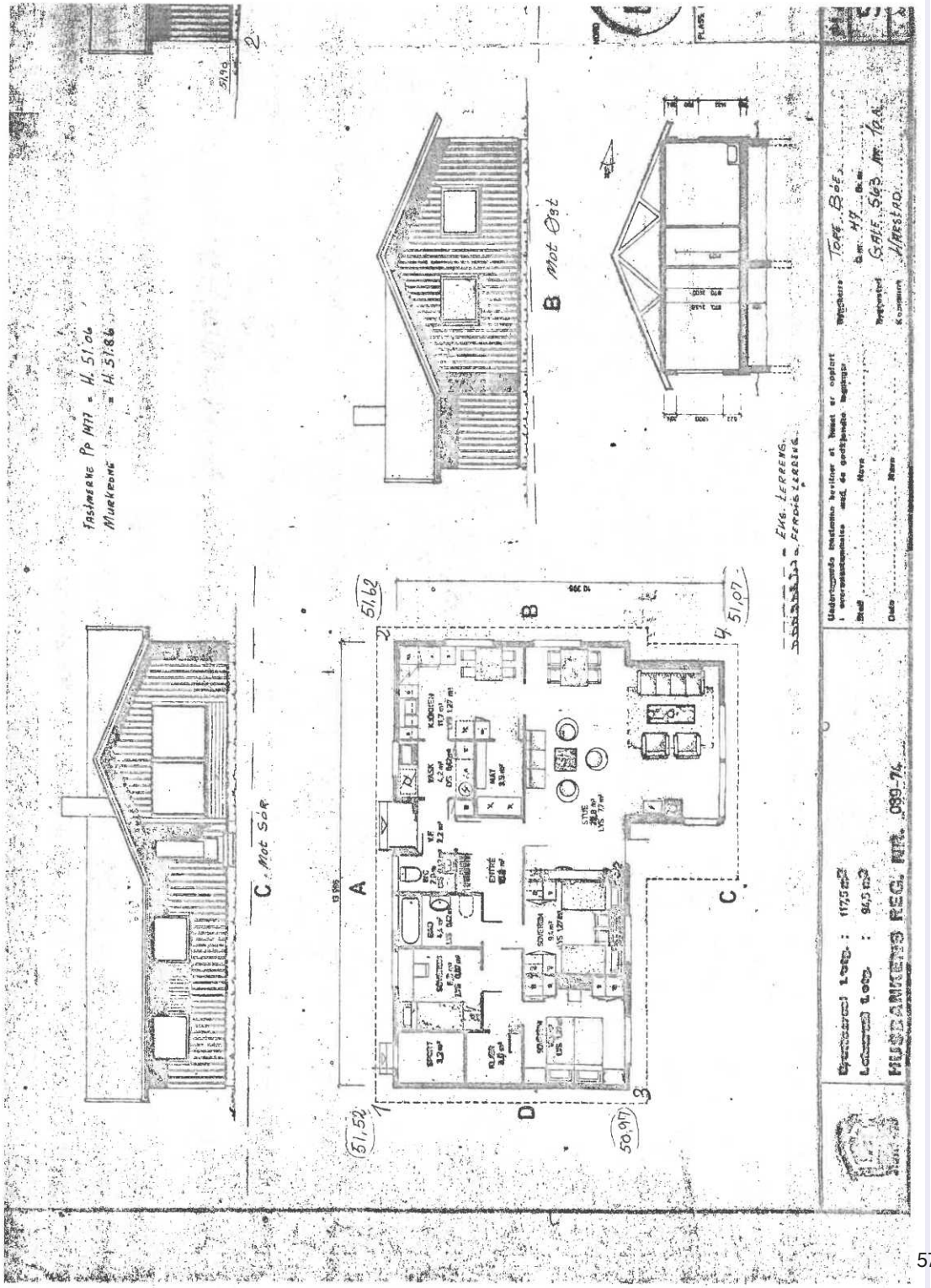
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gate 563	10 a			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Småhus	30/8-77	dato 27/10-77 sak 969/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tore Bøe	Gate 563 nr 10 a 9438 Breivika	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tobo-Bygg A/S		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Oddmund Bakenes	Boks 686 9401 Harstad	

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

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

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

Terrassedør sikres forsvarlig til terrasse er ferdig oppfylt.

Tilfylling i henhold til godkjente tegninger.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 3/1 1980

Sendes:

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

bygningssjef

ing.

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

E. B. A/S, Otta.

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/13922

Tiltakshaver:
Tord Vikholt
Jota 10a
9415 Harstad

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jota 10A	47	216		

Tiltakets/byggets art
Frittstående garasje

Vedtaksdato	Delegert Saksnr
07.12.2023	588/23

Saksnummer Acos	23/15309

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Harstad	19.02.2025	Tronn Pedersen e.f. Fagkoordinator byggesak *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse: **c/o postmottak, Postboks 1000 9479 Harstad**
Besøksadresse: **Asbjørn Selsbanesgt. 9 9407 Harstad**
Telefon: **77 02 60 00**
E-post: **postmottak@harstad.kommune.no**
Hjemmeside: **www.harstad.kommune.no**
Faktura-adresse: Send EHF til **9908:972417971**
Organisasjonsnr.: **972417971**

Kopi til
Kristian Einem Solaas Svartveien 7 9415 HARSTAD

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Kristian Einem Solaas
Jota 10a
9415 HARSTAD

Deres ref.	Saksnummer	Dato
	23/15309 - 9	07.12.2023

Delegert sak
588/23

I henhold til delegeringsreglement for perioden 2020 – 2024, administrativ delegering pkt. 28.1, kan vedtak fattes av enhetsleder ved Areal- og byggesak og det fattes følgende vedtak.

Gbnr 47/216 - Søknad om tiltak garasje - Jota 10A

Tiltak:	Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr- fasade/bruksendring
Byggested:	Gbnr: 47/216 Jota 10A
Tiltakshaver:	Kristian Einem Solaas Jota 10a 9415 HARSTAD

Vedtak:
Harstad kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-1, 20-1 søknad om frittstående garasje på gnr 47, bnr 216, Jota 10A.

Vilkår:
Fasade mot sørvest, hvor det i dag er vindu og dør, tilbakestilles til tidligere situasjon med hel vegg. Søknad om ferdigattest må sendes inn når dette er utført.

Saksopplysninger
Søknad gjelder godkjenning av allerede oppført garasje på 9,5x4,9 meter fra 80-tallet som ikke tidligere er omsøkt. Det er søknad om dispensasjon fra avstandskrav til nabotomt, da garasjen er oppført under en meter fra nabogrense (95cm). Signerte naboerklæring fra berørte naboer er vedlagt søknaden.

Postadresse:
c/o postmottak,
Postboks 1000
9479 Harstad

Besøksadresse:
Asbjørn Selsbanesgt. 9
9407 Harstad

Telefon:
77 02 60 00

E-post:
postmottak@harstad.kommune.no
Hjemmeside:
www.harstad.kommune.no

Faktura-adresse:
Send EHF til
9908:972417971
Organisasjonsnr.:
972417971

Fasade mot sørvest, hvor det i dag finnes et større fastkarm-vindu og provisorisk dør, vil tilbakestilles til tidligere situasjon med hel vegg. Det foreligger naboerklæring fra eiere av gnr 47, bnr 218 og gnr 47, bnr 197. Søknad leveres av tidligere eier av bolig, på vegne av og etter avtale med nye eiere (Vikholt/Larsen).

Dispensasjon for plassering er grunngitt av søker. Tiltaket tilsidesetter ikke formålet i reguleringsplanen (bolig) vesentlig. Garasje er en naturlig del av bygninger på en boligtomt. Det foreligger erklæringer fra naboer for plasseringen. Garasje er av en slik størrelse at den regnes som mindre frittliggende (under 50m²) bygning og har da i utgangspunktet ikke noen brannkrav. Fordeler vil være større enn ulemper med plassering nært eiendomsgrensen da tomten blir bedre utnyttet, samt at naboer har akseptert plasseringen. Plassering er ikke til hinder for sol og utsikt. Dispensasjon kan etter en samlet vurdering innvilges.

Tegningsdokumentasjon
Vedtaket er basert på tegninger i søknad datert 15.11.2023.

Forutsetninger iht lovverket
1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
2. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
3. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
4. Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
5. Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
6. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Tronn Pedersen e.f.
Fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ketil Johansen	Jota 12a	9415	Harstad

Mottakere

Mariann Solaas	Jota 10a	9415	HARSTAD

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/47/216/0/0

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: 26.5.2026



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

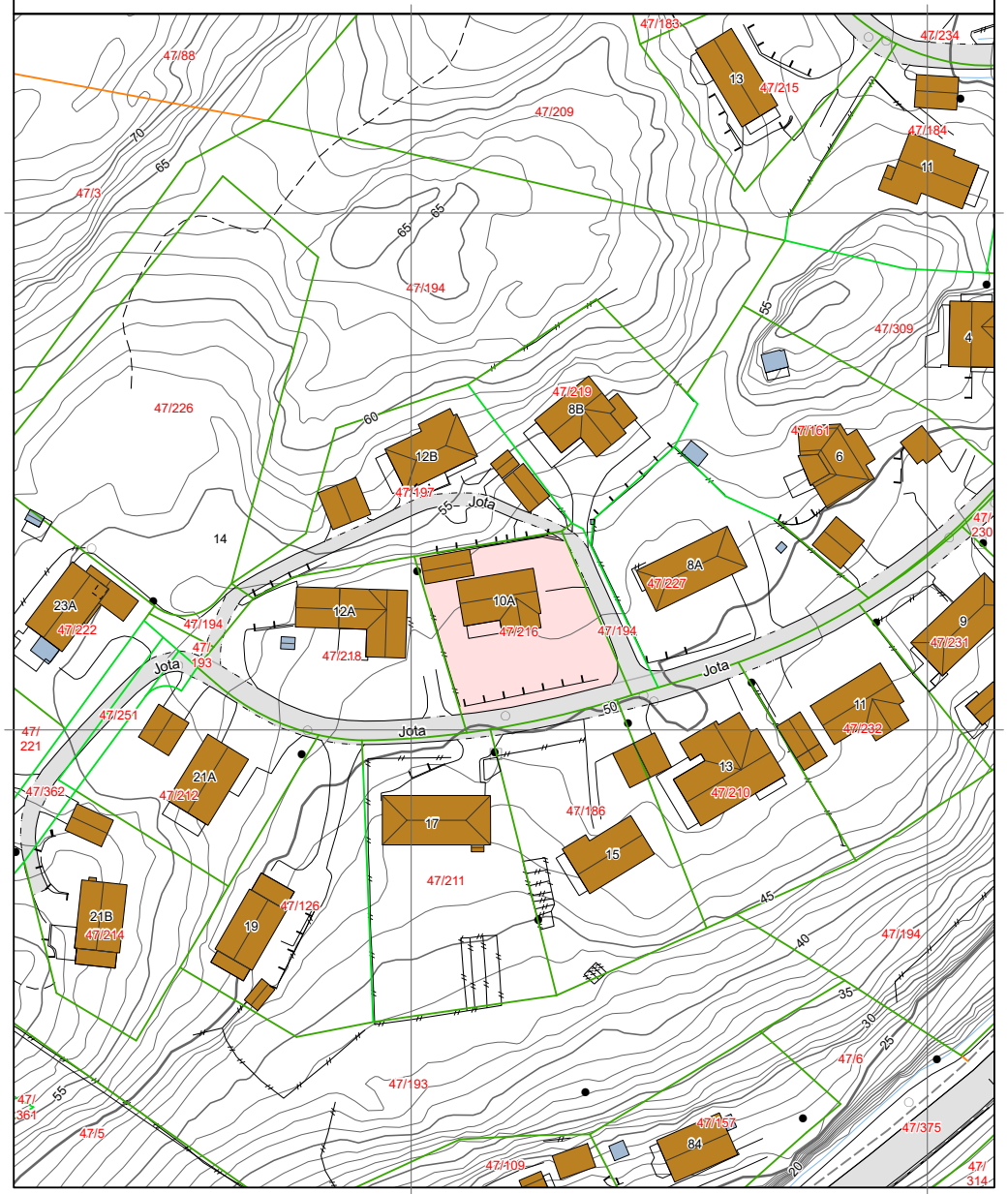
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/47/216/0/0

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: 26.5.2026



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

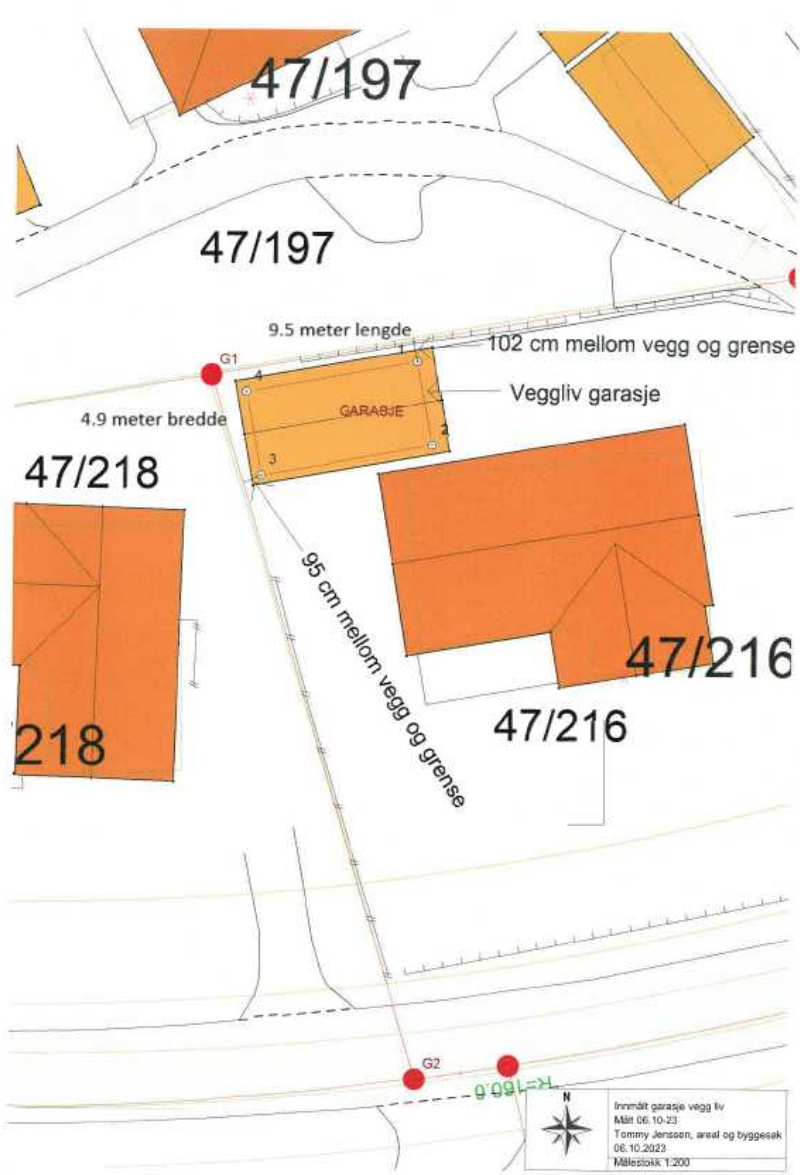
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

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



Utskriftsdato: 26.05.2026

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.**	47	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jota 10A, 9415 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

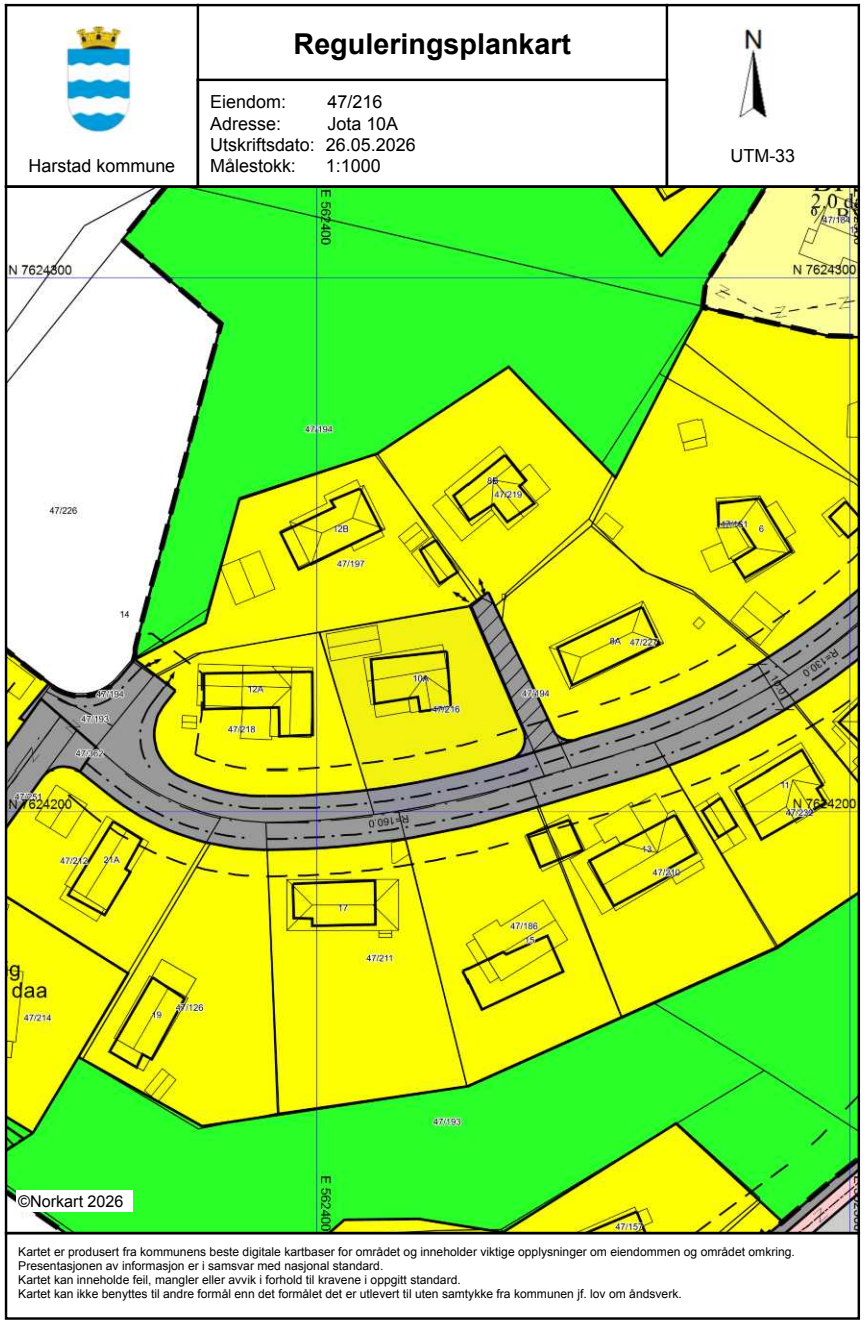
Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 084 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B7

Reguleringsplaner

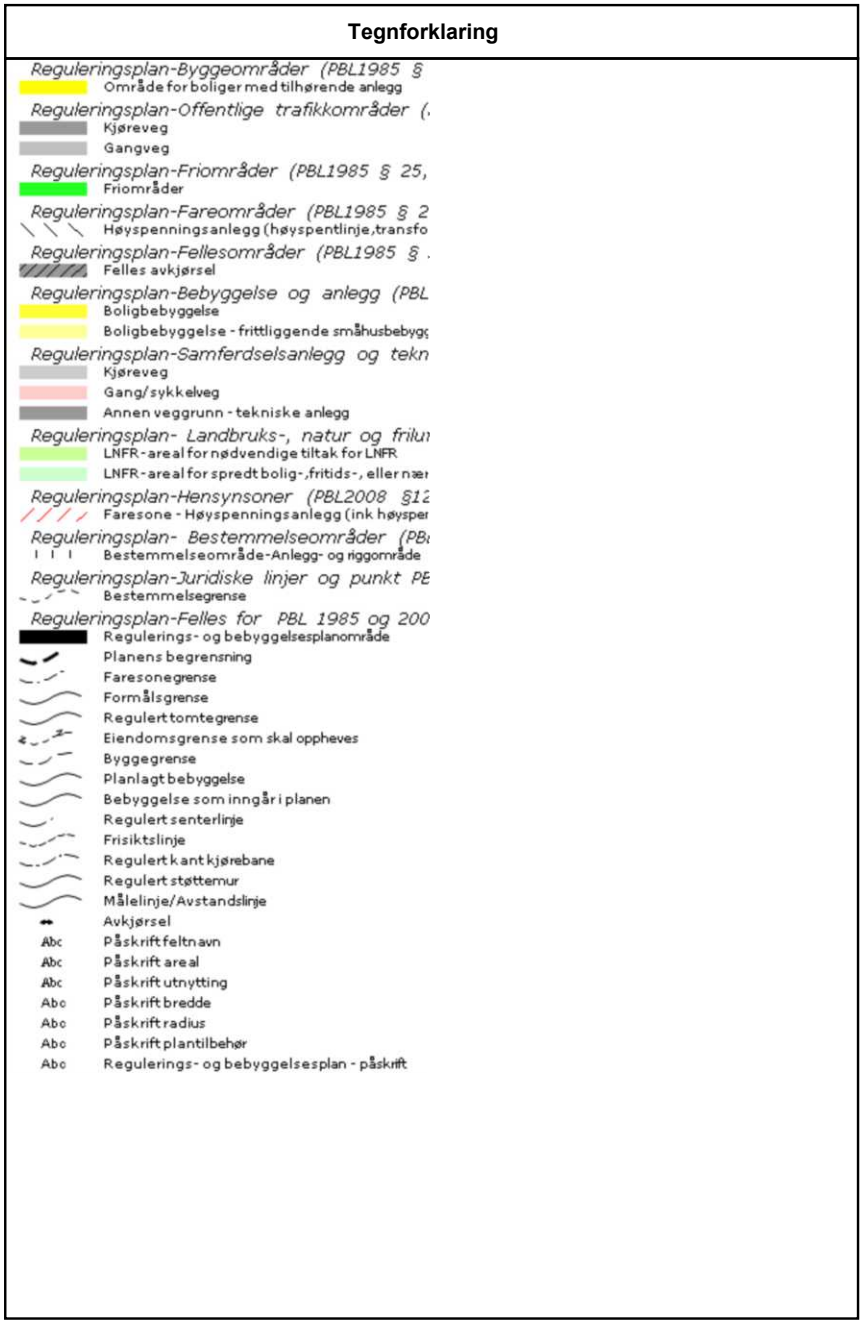
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	179

Navn	DEL AV GÅRDEN KILBOTN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.11.1976	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/202/179.pdf	
Delarealer	**Delareal** 14 m^2	
	Formål Felles avkjørsel	
	Delareal 913 m^2	
	Formål Boliger	
	Delareal 157 m^2	
	Formål Kjørevei	



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.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER, TILKNYTTET REGULERINGSPLAN I KILBOTN, HARSTAD KOMMUNE

Datert: 16. 8.72
Revidert: 22.10.86, bystyresak 74/86

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i punkt A, og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i punktene B - G.

A. Fellesbestemmelser
B. Områder for åpen villamessig bebyggelse
C. Områder for offentlig bebyggelse
D. Områder for lekeplasser
E. Områder for offentlig friareal
F. Områder for industri
G. Trafikkområder, veger og gangveger

A. Fellesbestemmelser

1. Utsalgsboder, kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller omkringliggende.

2. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, tørkeplasser, plassering av søppelspann og oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

3. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av varig verdi for strøkets karakter må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller reduserer trafikksikkerheten. Beplantninger over 1 m høyde samt parkering, tillates ikke i frisiktområdet for veikryss.

4. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller beplanting. Gjerder kan tillates av bygningsrådet, men kan ikke være høyere enn 80 cm over terrenget.

5. Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planene ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelse. Garasje skal normalt ligge innenfor byggelinjen. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne bestemmelsen, men avstanden fra garasje til vegside må under ingen omstendighet være mindre enn 5 m. Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og trafikksikre.

6. Ved siden av disse fellesbestemmelser og de følgende spesielle bestemmelser, kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

7. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. Områder for åpen villamessig bebyggelse

1. Områdene skal bebygges med ene- og tomannsboliger i én eller to etasjer. Høyden fra terreng til gesims må ingen steder overstige 6,0 meter.

2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og ingen tomt må bebygges med grunnflate (garasje inkludert) større en 1/4 av tomtens nettoareal.

3. For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m2 for 1 bil eller 40 m2 for 2 biler.

4. Felles garasjeanlegg for to eiendommer tillates oppført i nabogrensen. Bygningsrådet kan godkjenne at garasjebygg kommer nærmere tomtegrense enn 4 m dersom det betyr en for alle parter hensiktsmessig tomteutnyttelse.

5. Frittliggende bygninger skal ha saltak med takvinkel fra 20° til 25° og mønet langs husets lengderetning. Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelsen hvis annen takform gjennomføres for en større gruppe hus eller andre forhold tilsier dette. Bygningsrådet skal påse at det ved valg av taktekking (material- og fargevalg) oppnås enhetlige grupper av bygninger.

C. Områder for offentlig bebyggelse

1. Kfr fellesbestemmelsene punkt A 1 til A 9.

D. Områder for lekeplasser

1. Lekearealene skal opparbeides etter retningslinjer godkjent av bygningsrådet. Lekeplassene skal inngjerdes.

E. Områder for offentlig friareal

1. Friarealene skal normalt ikke bebygges. Bygningsrådet kan tillate oppført mindre tekniske anlegg som f.eks. transformatorer, vannpumpeanlegg, kloakkrenseanlegg o.l.

F. Områder for industri

1. Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan i særlige tilfeller tillates av bygningsrådet etter at helserådets uttalelse er innhentet når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold (vaktmesterboliger o.l.).

2. Industriellvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller lignende tillates ikke.

3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlig mere enn 1 år skal gis fasadebehandling.

4. Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer med videre skal samles og ordnes så de etter bygningsrådets skjønn ikke blir sjenerende for omgivelsene.

5. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg og innretninger skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller lignende etter bygningsrådets bestemmelser.

6. Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 50 personbiler pr 100 ansatte. Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse krav.

7. Utnyttingsgraden for industriområdet er U-maks = 0,30. Utnyttingsgraden beregnes som forholdet mellom totalt gulvareal (inkludert kjeller, lager, garasje o.l.) og netto formålsareal.

Maksimum byggehøyde settes til 7 m for alle nye bygninger og antall etasjer til maksimum 2.

G. Trafikkområder, veger og gangveger

1. Trafikkområder skal nyttes til trafikkformål.

2. Veger skal ha reguleringsbredder og kurvatur som vist på planen.

3. Hovedsamleveg og samleveg skal være fasadefrie og avkjørsler fra disse tillates ikke.

4. Bøytbare gangveger opparbeides som vist på planen. Fortau anlegges som anvist i beskrivelsens tabell over normalprofiler.

Forslag til reguleringsplan for gården Kilbotn med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet av fylkesmannen den 6.1.75.

STADFESTET 6/1-75
FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

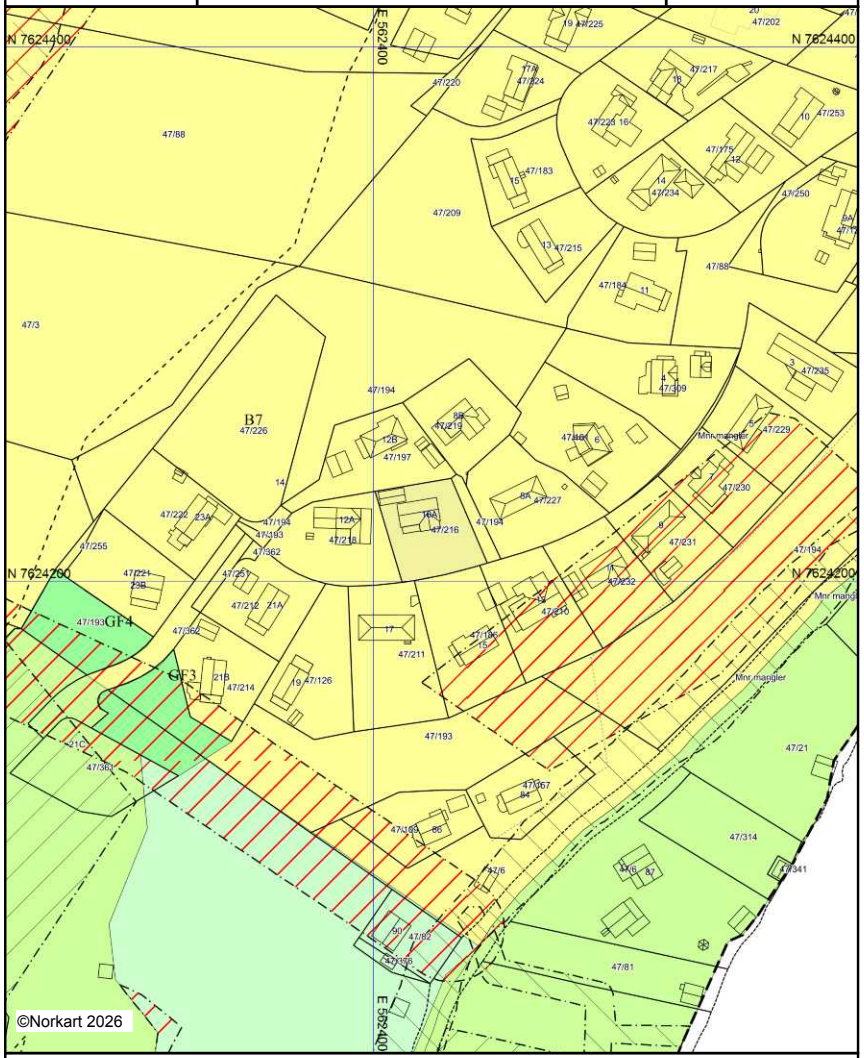
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/216
Adresse: Jota 10A
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 216	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Jota 10 A, gatenr 1563 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	202	Oldra
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.11.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 083,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/47/216	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/47/216	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/47/216	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.1977	Avgiver	5503/47/194	-1 084,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/47/216	1 084,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jota 10 A	Bolig	109,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12660731			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	109,0		109,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190420329			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

HARSTAD KOMMUNE

Dokumentavgift er betalt
med kr.
Trondenes sorenskriverembete

SKJØTE

DAGBOKFØRT
29 MAI 79 02969
SORENSKRIVEREN I TRONDENES

Harstad kommune skjøter og overdrar med dette eiendommen

Gate 563, nr 10, gnr 47, bnr 216
i Harstad til

Navn Tore Bøe

Født 26/3 1949 Personnr. [redacted]

fri for pengeheftelser.

Etter målebrev av 16/11.77 utgjør parasellen 1084.4 m²

herav 36.9 m² gategrunn.

Opparbeidelse av tekniske anlegg ..... kr. 39.805.-

Kjøpesum for parasellen ..... » 7.332.-

Samlet kjøpesum ..... kr. 47.137.-

som avgjøres på omforenet måte.

Kjøper skal betale alle omkostninger vedrørende oppmåling samt tinglysning og stempling av målebrev og skjøte.

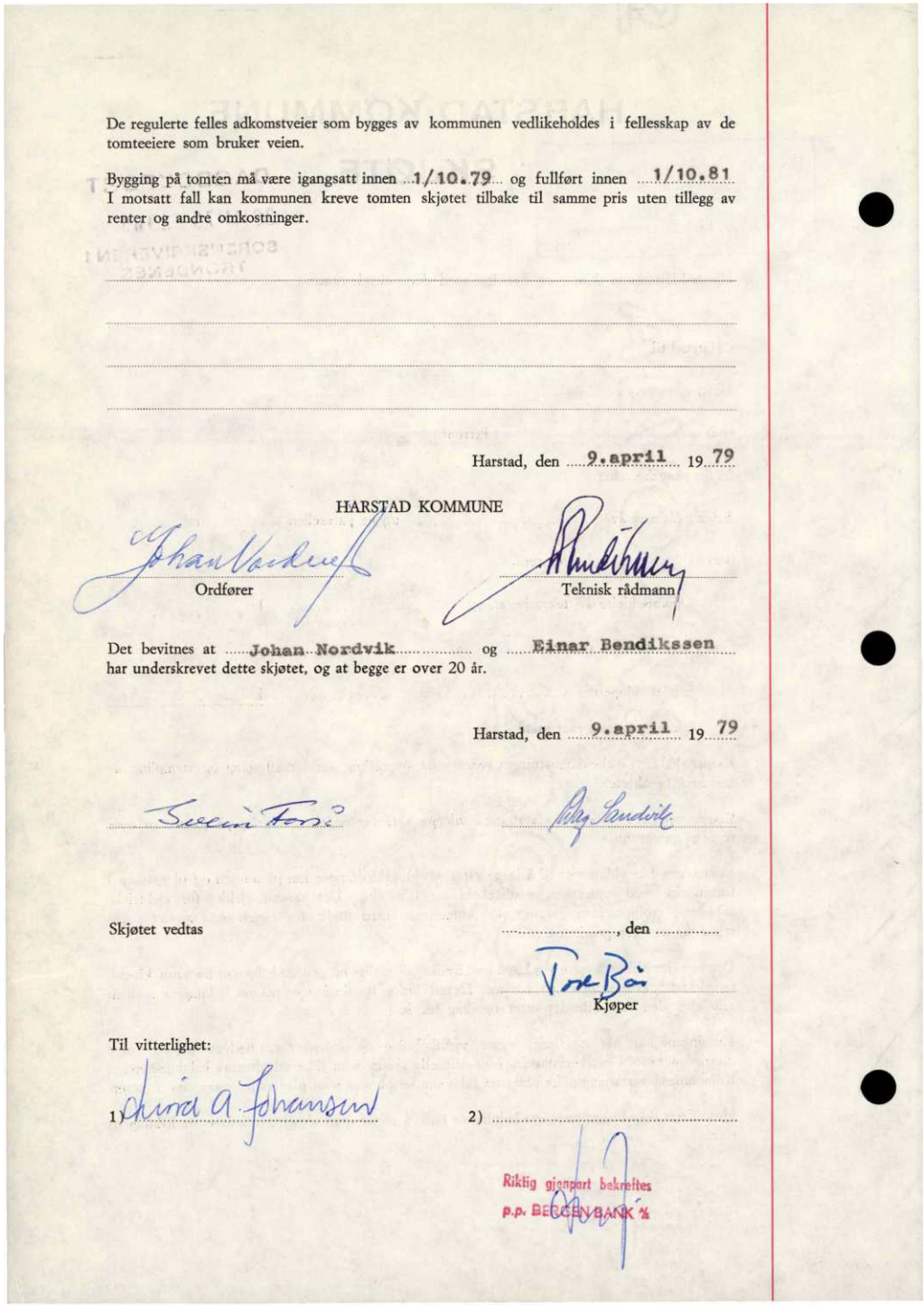
Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og/eller skjæring på tomten ut over regulert gategrunn.

Kommunen har videre rett til å legge vann og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjon, vedlikehold og tilkobling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolper. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var før gravingen.

Den nye eier plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er på tomten. Eieren hefter for skade som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra han.

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierene. Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere enn 3 meter.

Hus tillates ikke bygget nærmere ledningene enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.



De regulerte felles adkomstveier som bygges av kommunen vedlikeholdes i fellesskap av de tomteeiere som bruker veien.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 1/10.79 og fullført innen 1/10.81
I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake til samme pris uten tillegg av renter og andre omkostninger.

Harstad, den 9.april 19 79

HARSTAD KOMMUNE

Ordfører

Teknisk rådmann

Det bevitnes at Johan Nordvik og Einar Bendikssen
har underskrevet dette skjøtet, og at begge er over 20 år.

Harstad, den 9.april 19 79

Skjøtet vedtas ....., den .....

Kjøper

Til vitterlighet:

1)

2)

Riktig gjengitt bekreftes
p.p. BERGEN BANK

Utskriftsdato: 26.05.2026

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.	47	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131344384	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12660731	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Jota 10A, 9415 HARSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.01.2025	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	29.02.2008	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Feiing er ikke utført på minst 10 år.

Informasjon for bruksenhetId 131344384

BruksenhetId	131412824	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190420329	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131412824.

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.

JOTA 10A

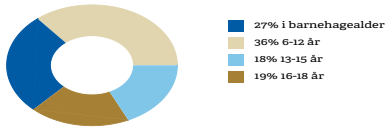
OFFENTLIG TRANSPORT

Jota Linje 12, 210, 215, 220, 250	**6 min** 0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**31 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 430 elever, 30 klasser	**21 min** 1.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**14 min** 9.4 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**17 min** 11 km

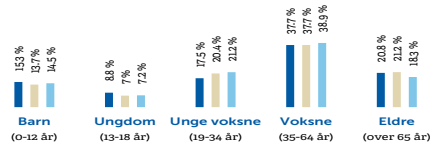
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oldra	309	137
Kommune: Harstad	24 804	13 205
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvåsen Idrett- og friluftsbhg. (0-5 ... 52 barn	**5 min** 3.4 km
Sørhusan barnehager avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**6 min** 4 km
Holtet barnehage (0-5 år) 68 barn	**8 min** 5.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kilamyra PostNord	**4 min** 2.8 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 4.1 km

SPORT

Kila skole Aktivitetshall, ballspill	**21 min** 1.8 km
Kilbotn idrettsanlegg Ballspill, fotball	**5 min** 3.4 km
Feel24 Medkila	**8 min**
InterPadel Harstad	**13 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

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: 3260155 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Jota 10 A, 9415 Harstad.
Gnr. 47, Bnr. 216, 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: 3260155
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no