

Velkommen til

# Borgveien 16, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Borgveien 16
# 9407 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 6 100 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 153 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 253 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1976 |
| BRA/BRA-i | 207 / 181 m² |
| Soverom | 4 |

Energimerke 

# 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**
Borgveien 16, 9407 Harstad

**Registerbetegnelse**
Gnr. 57, Bnr. 729, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 6 100 000,- |
| Omkostninger | kr | 153 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 6 253 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 6 267 990,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 152 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 153 590,- 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 37 888,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

**Areal**
BRA - i: 181 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 36 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**
4

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i integrert garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.
EL-billader montert i garasje.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 975 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger, og inkl. noe veiareal.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrå tomt som er opparbeidet med plen, hellelagt oppkjørsel, treterrasser, trær, bedd mm.

**Byggeår**
1976 ifølge kommunen. Garasje revet og re-etablert i 2016 i følge selger.

**Innhold**
Kjeller/U. etasje
BRA-i 85 m²: Vindfang, 2 bad, vaskerom, bod, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom.
BRA-e 26 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 96 m²: Bad, kjøkken, stue, 3 soverom.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder som følger:

Hovedetasje:
- Vindfang er fjernet til fordel for bad/trappegang.
- Vindu over spisestuebord er fjernet. Større vindu satt inn i trappegang. Vindu satt inn på stuevegg mot vest. Fasadeendring med vinduer er søknadspliktig tiltak. Ikke omsøkt til kommunen.

Underetasje:
- Vindfang, sportsbod, matbod, vaskerom og wc er endret til nåværende planløsning. Deler av matbod er benyttet til nåværende bad, søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Underetasje leilighet:
- Leiligheten er opprinnelig godkjent som "salong" med venterom og kontor. Stue/kjøkken, sovealkove, bad, vaskerom og vindfang er endret ihht opprinnelige plantegninger. På tegninger fra kommunen er det opplysninger om en hybelleilighet på ca 41 kvm, men opprinnelige bygningstegninger viser inntegnet salong, som sannsynligvis har vært benyttet som frisørsalong for mange år siden.

Megler har ikke mulighet for å verifisere om bruken av arealet er godkjent for varig opphold. Ombygging er ikke byggemeldt og godkjent av kommunen.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Standard**
Boligen fremstår med god standard og er jevnlig vedlikeholdt de siste 20 årene.

Kjøkken, 1. etasje:
Opplyses oppusset i 2016. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Opplyses oppusset i 2016. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad, underetasje:
Opplyses oppusset i 2023. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2, underetasje:
Opplyses oppusset i 2016. Veggene har fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. Taket er malt. Det er spotter i himling. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom, underetasje:
Opplyses oppusset i 2023. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35mm. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er oppgradert i perioden 2013 til 2023. Boligen har malt tretrapp med trehvite trappetrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv met grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er kledd med forblendingsstein i 1.etg. Vedovn er fra 2016. Det er montert ildstein i sotluke.

Rom Under Terreng:
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i hoveddel mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 248 liter. Tanken er fra 2016. Det er egen varmtvannstanke i utleiedel på 200Liter fra 2011.

Andre installasjoner:
Mitsubishi varmepumpe fra 2014.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 18 fordelingskurser. Eget sikringsskap i utleiedel. Overbelastningsvern på 32 Amp og 10 fordelingskurser i utleiedel.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Det er noe groe/mose på taktekkingen.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er noe fuktskjolder på taktro og sperrer. Tidligere salgsoppgave opplyser at dette er fra før yttertaket ble skiftet. Det er lav isolasjonsevne mot kaldloft.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad 2: Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.
- Bad, 1. etg: Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

**Utdrag fra selgers egenerklæring**
Pkt. 2: U. etasje i hoveddel totalrenovert med vaskerom, bod, bad og gang/entre. Arbeid utført av Frode Kvitvik (tidligere eier) og røropplegg av Aspaker Rør i 2023. I 1. etg og leilighet bad renovert i 2016 av Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik sammen med nytt røropplegg. Hey'di smøremembran benyttet i følge forrige eiers egenerklæring.

Pkt. 5: Utvendig beiset/malt i 2016, pappshingel på tak, takrenner og pipehatt byttet i 2006, Vinduer skiftet i 2015, nye rekkverk på balkong fra 2016. 4 stk dører skiftet i 2016 (2 balkong + 2 ytterdører). Nytt tak ca. 2010, jf. tidligere eier/egenerklæring.

Pkt. 7: Gammel garasje fjernet og ny garasje satt opp i 2016.

Pkt. 11: Fra forrige takstrapport er det opplyst om at ny drenering er fra 2017, grunnmur kontrollert og slammet og ny grunnmurspapp lagt. Det er videre opplyst at arbeidet i forbindelse med drenering er utført i henhold til anvisninger og anbefalinger. Drenering gjelder hele bolig.

Pkt. 13: 1 stk skjeggkre observert i yttergang ved ytterdør. Tiltak ble iverksatt der 10 limfeller med åte ble satt ut og stod i 1-2 måneder uten flere observasjoner.

Pkt. 15: Innvendig røropplegg nytt i 2023 ifm renovasjon av bad og vaskerom i u. etg. Bad i leilighet og 1. etg fra 2016.

Pkt. 18: Ny varmepumpe montert i 2016 jf. tidligere eier/egenerklæring.

Pkt. 20: Pipehatt byttet i 2006, montert sotlukestein ifølge tidligere eier, nytt ildsted fra 2016.

Pkt. 23: Fra tidligere takstrapport har tidligere eier informert om at el-anlegg og sikringsskap med smart-løsninger er skiftet i 2016. Etter arbeid i u. etg ble det gjort arbeid på det elektriske anlegget, og samsvarserklæring foreligger. Elbillader i garasje montert i regi av Volt Elektro november 2023.

Pkt. 26: Tidligere eier har foretatt oppgradering, modifiseringer og endringer av bygg.

Pkt. 30: Eiendommen har utleiedel. Leilighet i u. etg på ca 45 kvm, med 1 bad, 1 vaskerom/teknisk rom, 1 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og gang. Meg bekjent ikke omsøkt.

Pkt. 39: Integrert vinskap på kjøkkenet er defekt på den måten at kjøling ikke fungerer. Ifølge leverandør av vinskapet (Temptech) kan aktuell del skiftes ut, men dagens eier har ikke prioritert dette. Tilgang til bakdel av skapet fås via skyvedørsgarderobe.

Pkt. 40: Oppsummering av arbeid gjort i boligen fra takst i 2023.
Skiftet sikringsskap (2003). Skiftet pappshingel, takrenner og pipehatt (2006). Etablert gulvvarme i leilighet (2008). Skiftet vinduer (2015). Utvendig malt og beiset (2016). Gammel garasje fjernet og ny oppsatt (2016). Nye rekkverk på balkonger (2016). Oppgradert kjøkken hovedplan (2016). Stue pusset opp, gulv avstivet og isolasjon skiftet (2016). Bad i hovedplan og leilighet renovert (2016). Skiftet el-anlegg og sikringsskap med smart-løsninger (2016). Skiftet innvendig røropplegg (2016). Nytt ildsted (2016). Etablert egen boenhet i underetasje (2016). Skiftet drenering (2017). Mur langs veg og oppfylling av parkeringsareal (2017). Brostein på gårdsplass lagt (2018). Nytt bad, bod, vaskerom, gang og entré i underetasje (2023). Ny trapp og nytt rekkverk fra underetasje til 1. etasje innvendig (2023). Verandadekke, rekkverk og topplist på balkong malt (2023). Elbillader montert (2023). 2 stk soverom i hoveddel og 1 soverom i underetasje malt (2023/2024).

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av tre.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har to malte ytterdører med kodelås og to malte balkongdører i tre med glass.

Balkonger og terrasser:
Balkong i front av hus over inngangsparti med tilkomst via balkongdør i kjøkken og soverom. Det er veranda over garasje med tilkomst via balkongdør i stue og trapp til terreng. Balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk med malt/beiset rekkverk. Nye

rekkverk ble montert i 2016.

Utvendige trapper:
Trapp av trykkimpregnert treverk på terreng ved siden av garasje. Det er trapp av betongstein på terreng på andre siden av huset.

**Beliggenhet**
Enebolig beliggende i Borgveien i Harstad kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.

Avstander:
Skole: Ca. 650 m.
Barnehage: Ca. 1,1 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 650 m.

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

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligen har ferdigattest datert 30.08.1976. 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.

Ferdigattestens adresse gjelder Borgveien 28, men kommunen har bekreftet at ferdigattesten tilhører Borgveien 16.

Garasje er opplyst revet og oppført på nytt i 2016. Garasje er etablert i åpen "tørkeplass" iht. godkjente tegninger fra byggeår. Det foreligger ingen tegninger, vedtak eller ferdigattest for fasadeendringen eller riving, og megler kan ikke verifisere om tiltaket er lovlig gjennomført. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Oppvarming**
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Utleiedelen er etablert i opprinnelig salong med venterom og kontor. Det finnes

ingen dokumenter som tilsier at denne er omsøkt. Både bruksendring og etablering av egen boenhet er søknadspliktig. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og kjøper overtar ansvar og risiko.

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t  100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina med planID 235, datert 08.10.1981.
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 024 845,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 099 378,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.
Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

**Eier**
Alexander Wilhelm Skredlund og Eva Eidissen Haugan

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5615
Dato: 03.10.1975
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3464
Dato: 31.08.1992
Rett for Harstad kommune til gangveg over denne eiendom.

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

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 27-02-2025 av Pål Eidissen i Takstingeniør Tore Rekkedal AS.

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

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

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

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

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 27.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 24.02.2025
Energiattest, datert 26.02.2025
Bygningstegninger, datert 12.05.1976
Ferdigattest, datert 30.08.1976
Matrikkelrapport, datert 24.02.2025
Grunnkart, datert 24.02.2025
Kommuneplan, datert 24.02.2025
Reguleringsplan, datert 24.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 09.05.1976
Tinglyst erklæring om gangveg datert 19.08.1992.
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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
































SIEMENS

























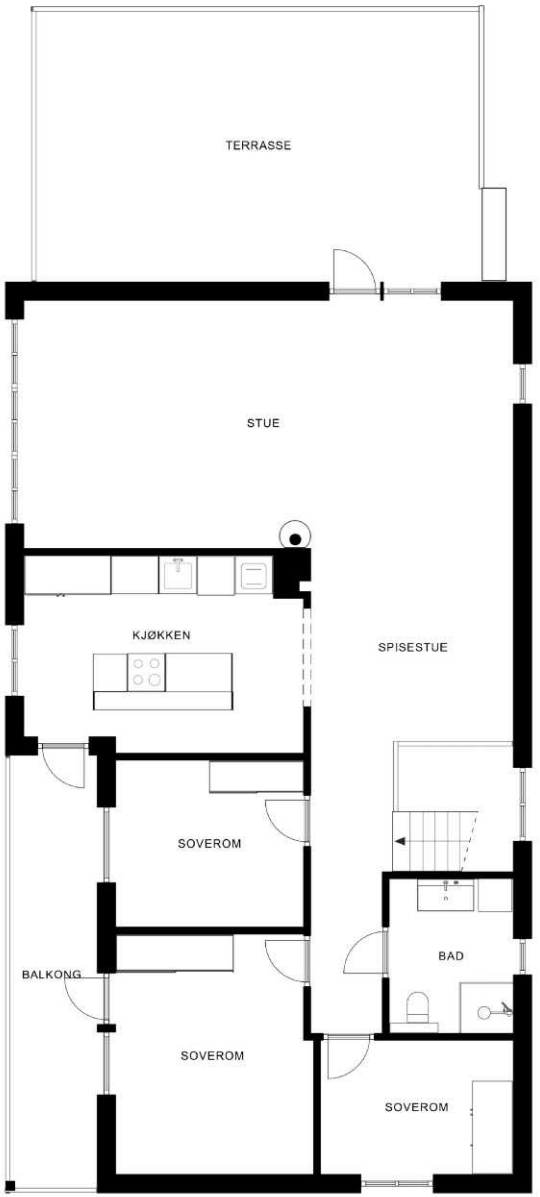

Bohus




Bohus



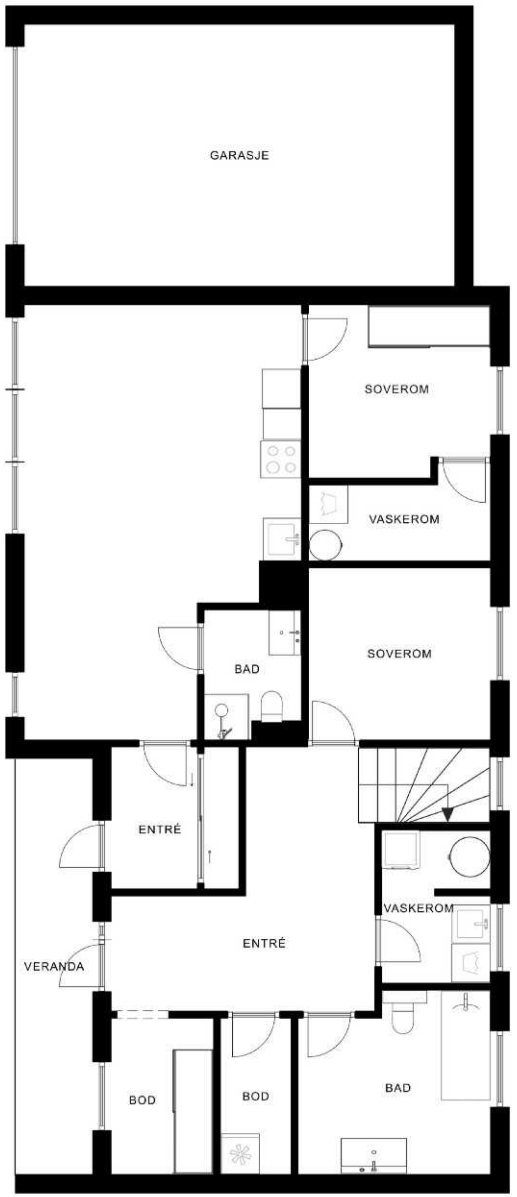
# Plantegning




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

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

# Plantegning




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.

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Borgveien 16, 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 729

## Markedsverdi

**6 100 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 181 m²**



**Befaringsdato:** 24.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13342-1287 **Referansenummer:** IX9638

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

Norsk takst

ENERGIMERKE

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

## Rekkedal takst

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

REKKEDAL TAKST

**Rapportansvarlig**

Pål Fredrik Eidissen
Uavhengig Takstingeniør
paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 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.

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

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med integrert garasje og totalt 5 soverom. Boligen har blitt betydelig oppgradert i perioden fra 2006 og frem til 2023 og fremstår med normal standard og lav grad av slitasje. Det er etablert utleiedel i underetasje med egen inngang og 1. soverom, men denne er ikke godkjent av kommunen. Det er montert El-billader i garasje og brostein på gårdsplass. Det er balkong i front av boligen og større veranda over garasje.

**Enebolig - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av tre.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har to malte ytterdører med kodelås og to malte balkongdører i tre med glass.

Balkong/veranda:
Balkong i front av hus over inngangsparti med tilkomst via balkongdør i kjøkken og soverom. Det er veranda over garasje med tilkomst via balkongdør i stue og trapp til terreng. Balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk med malt/beiset rekkverk. Nye rekkverk ble montert i 2016.

Utvendige trapper:
Trapp av trykkimpregnert treverk på terreng ved siden av garasje.
Det er trapp av betongstein på terreng på andre siden av huset.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er oppågrdert i perioden 2013 til 2023.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv met grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:
Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er kledd med forblendingsstein i 1.etg. Vedovn er fra 2016. Det er montert ildstein i sotluke.

Rom under terreng:
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i hoveddel mot terreng. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med trehvite trappetrinn.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak dusj. .

Bad 2 Utleiedel:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er spotter i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ble ikke utført da eier opplyser at det er murvegger rundt rommet. Ingen synlige tegn til svikt.

Bad Underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltakiong er ikke utført da rommet grenser til yttervegger opg annet våtrom, samt at rommet er nyere enn 5 år.

Vaskerom Underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til yttervegg og annet





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

våtrom, samt at rommet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,vinskap,micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på 248 liter. Tanken er fra 2016. Det er egen varmtvannstanke i utleiedel på 200Liter fra 2011.

Andre tekniske installasjoner:
Mitsubishi varmepumpe fra 2014.

Elektrisk og brannteknisk:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 18 fordelingskurser. Eget sikringsskap i utleiedel. Overbelastningsvern på 32 Amp og 10 fordeliongskurser i utleiedel.
Boligen er utstyrt med brannsalukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2017.

Grunnmur, støttemur og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrå tomt.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stikkledninger er av ukjent alder.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 207 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 207 m² |
| Totalpris | 6 100 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

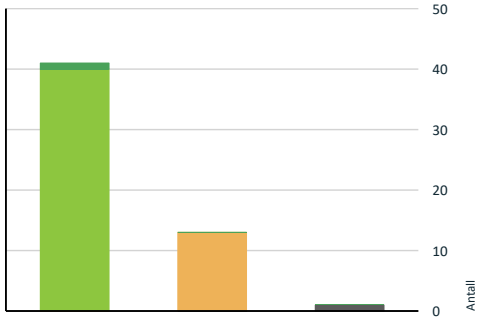
**Enebolig**

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

På den originale tegnoingen er det et vindfang i 1.etg der trappestikket er i dag, ellers stemmer tegningen over 1.etg. I underetasje er det tegnet inn en frisørsalong der det i dag er utleiedel, dette arealet har også blitt noe utvidet og ytterdør flyttet. Yttergang i hoveddel har blitt utvidet der det tidligere var bod, og det har blitt etablert bad der vaskerommet var og vaskerom der det tidligere var et toalettrom. Det som tidligere var kontor i frisørsalong har i dag blitt et soverom i hoveddel. Der det i dag er gang mellom yttergang og trappestikk var det på tegningen en klesbod, og bod har blitt om til yttergang i utleiedel. Utstilling/venterom i frisørsalong har blitt til soverom og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Disse endringene har ikke blitt omsøkt til kommunen og er ikke godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

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

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Info om byggeår er fra matrikkel.

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**
Nylig renovert.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2003 | Oppgradering | Skiftet sikringsskap |
| 2006 | Oppgradering | Skiftet pappshingel, takrenner og pipehatt |
| 2008 | Oppgradering | Etablert gulvvarme i leilighet |
| 2015 | Oppgradering | Skiftet Vinduer |
| 2016 | Oppgradering | Utvendig kledning malt |
| 2006 | Oppgradering | Skiftet pappshingel, takrenner og pipehatt |
| 2016 | Oppgradering | Gammel garasje fjernet og ny oppsatt |
| 2016 | Oppgradering | Nye rekkverk på balkonger |
| 2016 | Oppgradering | Oppgradert kjøkken i 2.etg |
| 2016 | Oppgradering | Stue pusset opp, gulv avstivet og isolasjon skiftet |
| 2016 | Oppgradering | Bad i 2.etg + leilighet renovert |
| 2016 | Oppgradering | Skiftet el-anlegg og sikringsskap med smart-løsninger |
| 2016 | oppgradering | Skiftet innvendig røropplegg |
| 2016 | Oppgradering | Nytt ildsted |
| 2016 | Oppgradering | Etablert egen boenhet og leilighet i 1.etg |
| 2017 | Oppgradering | Skiftet drenering |
| 2017 | Oppgradering | Mur langs veg og oppfylling av parkeringsareal |
| 2018 | Oppgradering | Brostein på gårdsplass lagt |
| 2023 | Oppgradering | Nytt bad, bod, vaskerom, gang og entre i 1. etg |
| 2023 | Oppgradering | Ny trapp og nytt rekkverk fra 1.etg til 2.etg innvendig montert |
| 2023 | Oppgradering | Verandadekke, rekkverk og topplist på balkonger malt |
| 2023 | Oppgradering | Elbillader installert i regi av Volt Elektro |
| 2023 | Oppgradering | 2 stk soverom i hoveddel 2.etg + 1 soverom i 1.etg malt |



Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det er noe groe/mose på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Taktekkingen bør spyles for Groe/mose.





### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier





### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktskjolder på taktro og sperrer. Tidligere salgsoppgave opplyser at dette er fra før yttertaket ble skiftet. Det er lav isolasjonsevne mot kaldloft.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etterisoleres mot kaldloft.







## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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



## TG 1 Dører

Bygningen har to malte ytterdører med kodelås og to malte balkongdører i tre med glass.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i front av hus over inngangsparti med tilkomst via balkongdør i kjøkken og soverom. Det er veranda over garasje med tilkomst via balkongdør i stue og trapp til terreng. Balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk med malt/beiset rekkverk. Nye rekkverk ble montert i 2016.







## TG 1 Utvendige trapper

Trapp av trykkimpregnert treverk på terreng ved siden av garasje. Det er trapp av betongstein på terreng på andre siden av huset.





# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er oppågrdert i perioden 2013 til 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv met grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er kledd med forblendingsstein i 1.etg. Vedovn er fra 2016. Det er montert ildstein i sotluke.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater.  Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i hoveddel mot terreng. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trehvite trappetrinn.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er spotter i himling.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

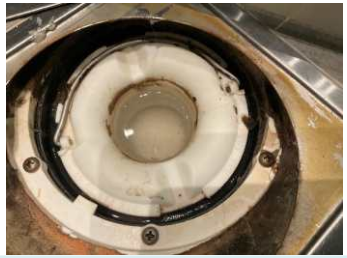
### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Dokumentasjon på membransjiktet bør innhentes om mulig.



UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da eier opplyser at det er murvegger rundt rommet. Ingen synlige tegn til svikt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakiong er ikke utført da rommet grenser til yttervegger opg annet våtrom, samt at rommet er nyere enn 5 år.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35mm.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til yttervegg og annet våtrom, samt at rommet er nyere enn 5 år.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Dokumentasjon på membransjiktet bør innhentes om mulig.



1.ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

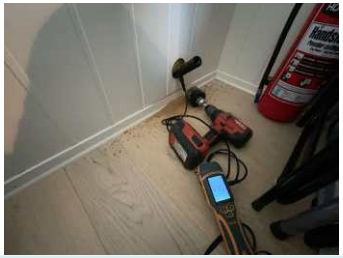
**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom bak dusj. .



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,vinskap,micro og stekeovn.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier





### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 248 liter. Tanken er fra 2016. Det er egen varmtvannstanke i utleiedel på 200Liter fra 2011.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Tilstandsrapport









### TG 1 Andre installasjoner

Mitsubishi varmepumpe fra 2014.

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



### TG 1 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 18 fordelingskurser. Eget sikringsskap i utleiedel. Overbelastningsvern på 32 Amp og 10 fordeliongskurser i utleiedel.

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.
   **2023 Sikringsskap og innmat ble skiftet i 2016. Da ble også store deler av ledningsnettet skiftet. I 2023 ble det gjort oppgraderinger i sammenheng med oppussing av våtrom.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det ble montert El-billader i 2023.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**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?
   **Nei**

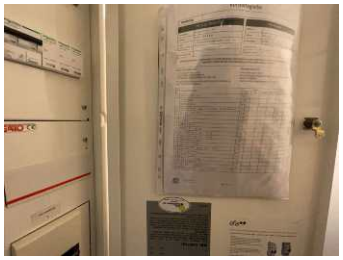
**Inntak og sikringsskap**

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

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

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







### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannsalukkingsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2017.



Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Påvist sprekkdannelse i murpuss på grunnmur bør utbedres.





### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.





### TG 2 Terrengforhold

Skrå tomt.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.



# Tilstandsrapport



**TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stikkledninger er av ukjent alder.

**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.

**Konsekvens/tiltak**

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





Borgveien 16, 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 729
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

207 m²/181 m²

*Enebolig:* 3 Bad, Kjøkken, 5 Soverom, Stue, Vaskerom, Bod, Gang, Garasje, Stue/kjøkken, Vindfang, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 6 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 7 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **6 100 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **6 100 000** |

**Markedsvurdering**

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Botnveien 25 ,9407 HARSTAD<br>174 m² | 1976 | 4 sov | 31-07-2023 | 4 700 000 | **5 375 000** | | 5 375 000 | **30 891** |
| 2 | Baradinaveien 6B ,9407 HARSTAD<br>183 m² | 1978 | 4 sov | 10-04-2024 | 4 800 000 | **5 300 000** | | 5 300 000 | **28 962** |
| 3 | Kveldroveien 5A ,9407 HARSTAD<br>170 m² | 1968 | 5 sov | 08-12-2023 | 4 990 000 | **4 900 000** | | 4 900 000 | **28 824** |
| 4 | Bjørnhågen 28 ,9407 HARSTAD<br>171 m² | 1987 | 4 sov | 04-11-2024 | 4 200 000 | **4 650 000** | | 4 650 000 | **27 193** |
| 5 | Heggen alle 72A ,9407 HARSTAD<br>152 m² | 1956 | 3 sov | 29-01-2025 | 3 590 000 | **3 590 000** | | 3 590 000 | **23 618** |

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter. | Kr. | 33 810 |
| Forsikring. Stipulert. | Kr. | 15 000 |
| Forsikring. Stipulert. | Kr. | 15 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **64 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Enebolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 550 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **5 450 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **5 450 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 800 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **7 250 000** |





# 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

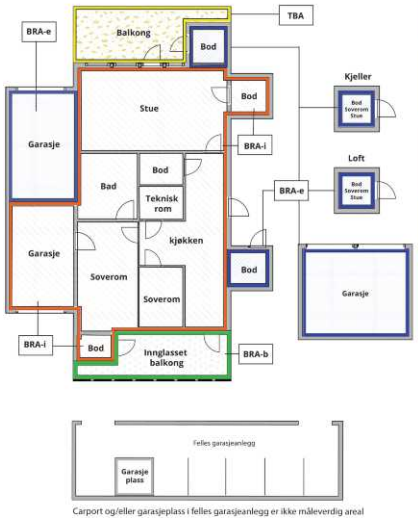
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 96 | | | 96 | 36 |
| Underetasje | 85 | 26 | | 111 | |
| **SUM** | **181** | **26** | | | **36** |
| **SUM BRA** | **207** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3 | | |
| Underetasje | Bad, Vaskerom, Bod, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom 2, Teknisk rom, Bad 2 | Garasje | |

**Kommentar**

Arealet ble målt opp under befaringen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* På den originale tegnoingen er det et vindfang i 1.etg der trappestikket er i dag, ellers stemmer tegningen over 1.etg. I underetasje er det tegnet inn en frisørsalong der det i dag er utleiedel, dette arealet har også blitt noe utvidet og ytterdør flyttet. Yttergang i hoveddel har blitt utvidet der det tidligere var bod, og det har blitt etablert bad der vaskerommet var og vaskerom der det tidligere var et toalettrom. Det som tidligere var kontor i frisørsalong har i dag blitt et soverom i hoveddel. Der det i dag er gang mellom yttergang og trappestikk var det på tegningen en klesbod, og bod har blitt om til yttergang i utleiedel. Utstilling/venterom i frisørsalong har blitt til soverom og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Disse endringene har ikke blitt omsøkt til kommunen og er ikke godkjent.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det har vært innleid elektriker og rørlegger til renovering av våtrommene i 2023.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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





| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 178 | 29 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.2.2025 | Pål Fredrik Eidissen | Takstingeniør |
| | Alexander Wilhelm Skredlund | Kunde |
| | Eva Eidissen Haugan | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 57 | 729 | | 0 | 975.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Borgveien 16

**Hjemmelshaver**

Skredlund Alexander Wilhelm, Haugan Eva Eidissen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende i Borgveien i Harstad kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 650 m.
Barnehage: Ca. 1,1 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 650 m.

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

**Regulering**

Reguleringsformål:
Planidentifikasjon: 235.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Formål: Boliger.

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 235.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Harstadbotn-Baradina.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst.
Ikraftredelsesdato: 08.10.1981.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

**Om tomten**

Tomta er opparbeidet med plen, hellelagt oppkjørsel, treterrasser, trær, bedd mm.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 5 700 000 | 2023 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 26.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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







# 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

Alexander Wilhelm Skredlund

Eva Eidissen Haugan

## Boligen

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

Borgveien 16
9407 Harstad

5503-57/729/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik og rørarbeid via Aspaker Rør.

**Beskrivelse av arbeidet:** 1.etg i hoveddel totalrenovert med vaskerom, bod, bad og gang/entre. Arbeid utført av Frode Kvitvik (tidligere eier) og røropplegg av Aspaker Rør i 2023. I 2.etg og leilighet bad renovert i 2016 av Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik sammen med nytt røropplegg.

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

• **Ja**

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

Som del av totalrenovering ble baderom og vaskerom i 1.etg totalrenovert i 2023 av tidligere eier sammen med røropplegg av Aspaker Rør AS.

Beskrivelse smøremembran Hey'di, jf. egenerklæring fra tidligere eier.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik (tidligere eier)

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvendig beiset/malt i 2016, pappshingel på tak, takrenner og pipehatt byttet i 2006, vinduer skiftet i 2015, nye rekkverk på balkong fra 2016. 4 stk dører skiftet i 2016 (2 balkong + 2 ytterdører). Nytt tak ca. 2010, jf. tidligere eier/egenerklæring.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik

   **Beskrivelse av arbeidet:** Gammel garasje fjernet og ny garasje satt opp i 2016.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Installasjonsservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra forrige takstrapport er det opplyst om at ny drenering er fra 2017, grunnmur kontrollert og slammet og ny grunnmurspapp lagt. Det er videre opplyst at arbeidet i forbindelse med drenering er utført i henhold til anvisninger og anbefalinger.

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?

• **Ja**

1 stk skjeggkre observert i yttergang ved ytterdør. Tiltak ble iverksatt der 10 limfeller med åte ble satt ut og stod i 1-2 måneder uten flere observasjoner.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner





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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik og Aspaker Rør.

**Beskrivelse av arbeidet:** Innvendig røropplegg nytt i 2023 ifm renovasjon av bad og vaskerom i 1. etg. Bad i leilighet og 2.etg fra 2016.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** Usikkert

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmepumpe montert i 2016 jf. tidligere eier /egenerklæring.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   **Firmanavn:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik

   **Beskrivelse av arbeidet:** Pipehatt byttet i 2006, montert sotlukestein ifølge tidligere eier, nytt ildsted fra 2016.

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:** Nordpolen Bygg v/Frode Kvitvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere takstrapport har tidligere eier informert om at el-anlegg og sikringsskap med smart-løsninger er skiftet i 2016. Etter arbeid i 1.etg ble det gjort arbeid på det elektriske anlegget, og samsvarserklæring foreligger. Elbillader i garasje montert i regi av Volt Elektro november 2023.

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier har foretatt oppgradedering, modifseringer og endringer av bygg, ref. informasjon utgitt i egenerklæring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leilighet i 1.etg på ca 45 kvm, med 1 bad, 1 vaskerom/teknisk rom, 1 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og gang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Leilighet med egen inngang og kodelås i 1.etg etablert i 2016. Meg bekjent ikke omsøkt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023 foreligger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Ja**

Integrert vinskap på kjøkkenet er defekt på den måten at kjøling ikke fungerer. Ifølge leverandør av vinskapet (Temptech) kan aktuell del skiftes ut, men dagens eier har ikke prioritert dette. Tilgang til bakdel av skapet fås via skyvedørsgarderobe på tilknyttet soverom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppsummering av arbeid som er gjort ifølge tidligere eier/takstrapport fra 2023:

2003 - Skiftet sikringsskap
2006 - Skiftet pappshingel, takrenner og pipehatt
2008 - Etablert gulvvarme i leilighet
2015 - Skiftet vinduer
2016 - Utvendig beiset/malt
2016 - Gammel garasje fjernet og ny oppsatt
2016 - Nye rekkverk på balkonger
2016 - Oppgradert kjøkken i 2.etg
2016 - Stue pusset opp, gulv avstivet og isolasjon skiftet
2016 - Bad i 2.etg + leilighet renovert
2016 - Skiftet el-anlegg og sikringsskap med smart-løsninger
2016 - Skiftet innvendig røropplegg
2016 - Nytt ildsted
2016 - Etablert egen boenhet og leilighet i 1.etg
2017 - Skiftet drenering
2017 - Mur langs veg og oppfylling av parkeringsareal
2018 - Brostein på gårdsplass lagt
2023 - Nytt bad, bod, vaskerom, gang og entre i 1. etg
2023 - Ny trapp og nytt rekkverk fra 1.etg til 2.etg innvendig montert
2023 - Verandadekke, rekkverk og topplist på balkonger malt
2023 - Elbillader installert i regi av Volt Elektro
2023/2024 - 2 stk soverom i hoveddel 2.etg + 1 soverom i 1.etg malt



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

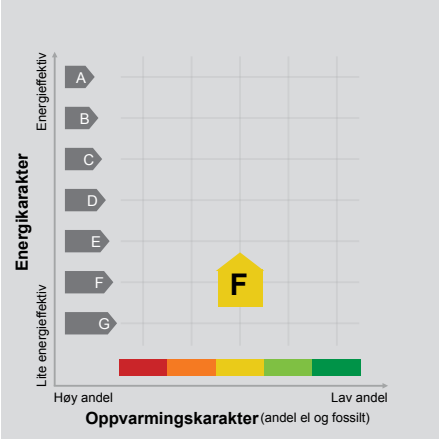
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Borgveien 16 |
| Postnummer | 9407 |
| Sted | HARSTAD |
| Kommunenavn | Harstad |
| Gårdsnummer | 57 |
| Bruksnummer | 729 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 12473354 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-84980 |
| Dato | 26.02.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Fyr riktig med ved**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1976 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 181 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).*

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

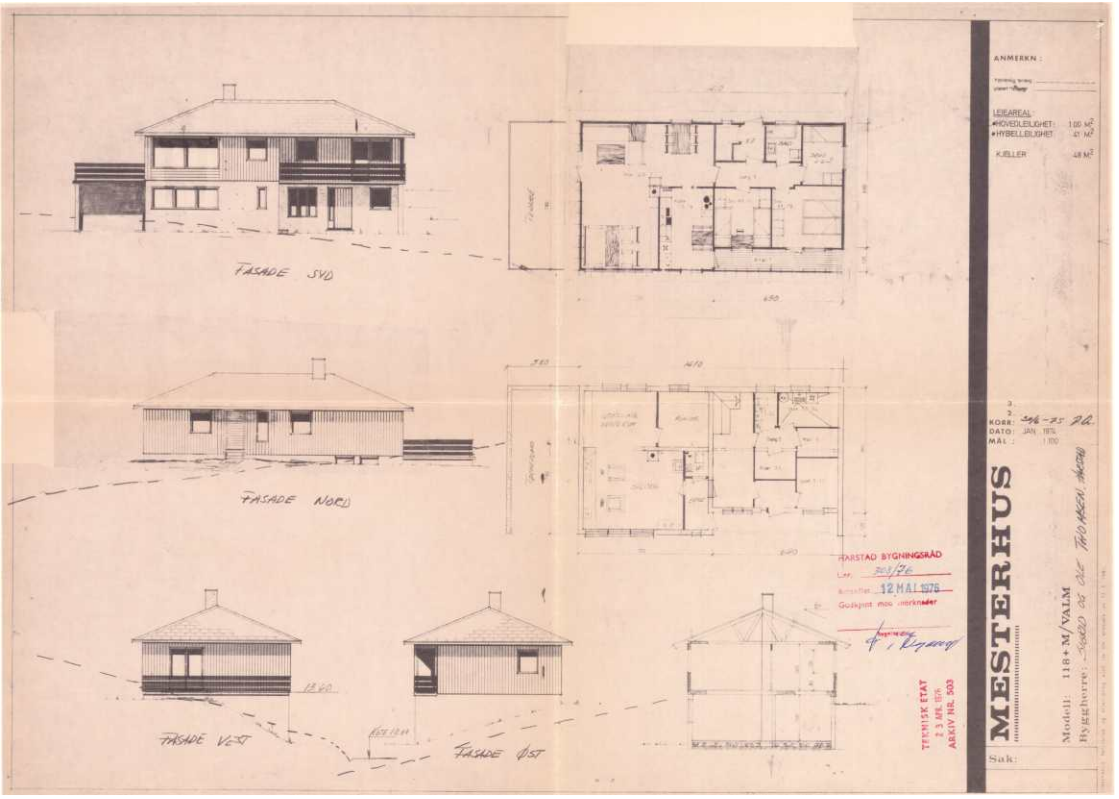
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 23: 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.




Skjema G

# FERDIGATTEST

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

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Borgveien 28 | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Bolighus | 10/7-1975 | dato 17/9-75 sak 434/75 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ole Thomsen | Borgveien 28 | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Mesterhus Harstad | Normannsgt.3 | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " | | |

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

Harstad den 30/8-1976

bygningssjefen

Sendes:

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

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 57, Bruksnr 729 | **Kommune:** | 5503 | Harstad |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Borgveien 16, gatenr 1224<br>9407 Harstad | **Grunnkrets:** | 310 | Øvre Seljestad |
| | | **Valgkrets:** | 17 | Seljestad |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 11020301 | Harstad |
| | | **Tettsted:** | 8003 | Harstad |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 03.10.1975 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 975,7 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 | 5503/57/729 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5503/57/729 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 29.12.2012 | Mottaker | 5503/57/729 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 29.12.2012 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 03.10.1975 | Avgiver | 5503/57/11 | -917,8 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/57/729 | 917,8 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 03.10.1975 | Avgiver | 5503/57/473 | -52,8 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/57/729 | 52,8 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Borgveien 16 | Bolig | 186,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 186,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 186,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.08.1976 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 12473354 | | | Antall etasjer: | 2 |

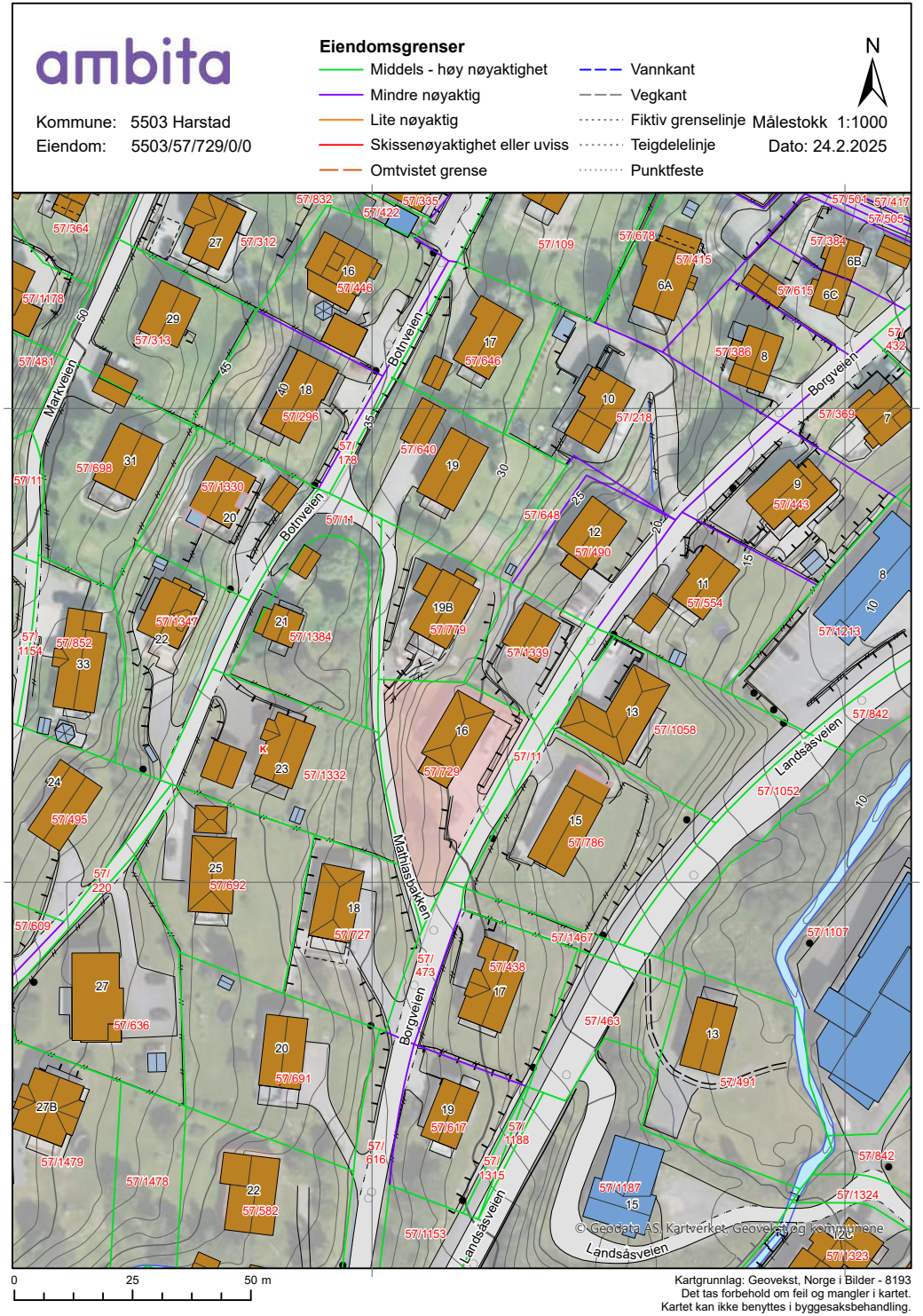
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 89,0 | | 89,0 | | | |
| H01 | 1 | 97,0 | | 97,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





ambita

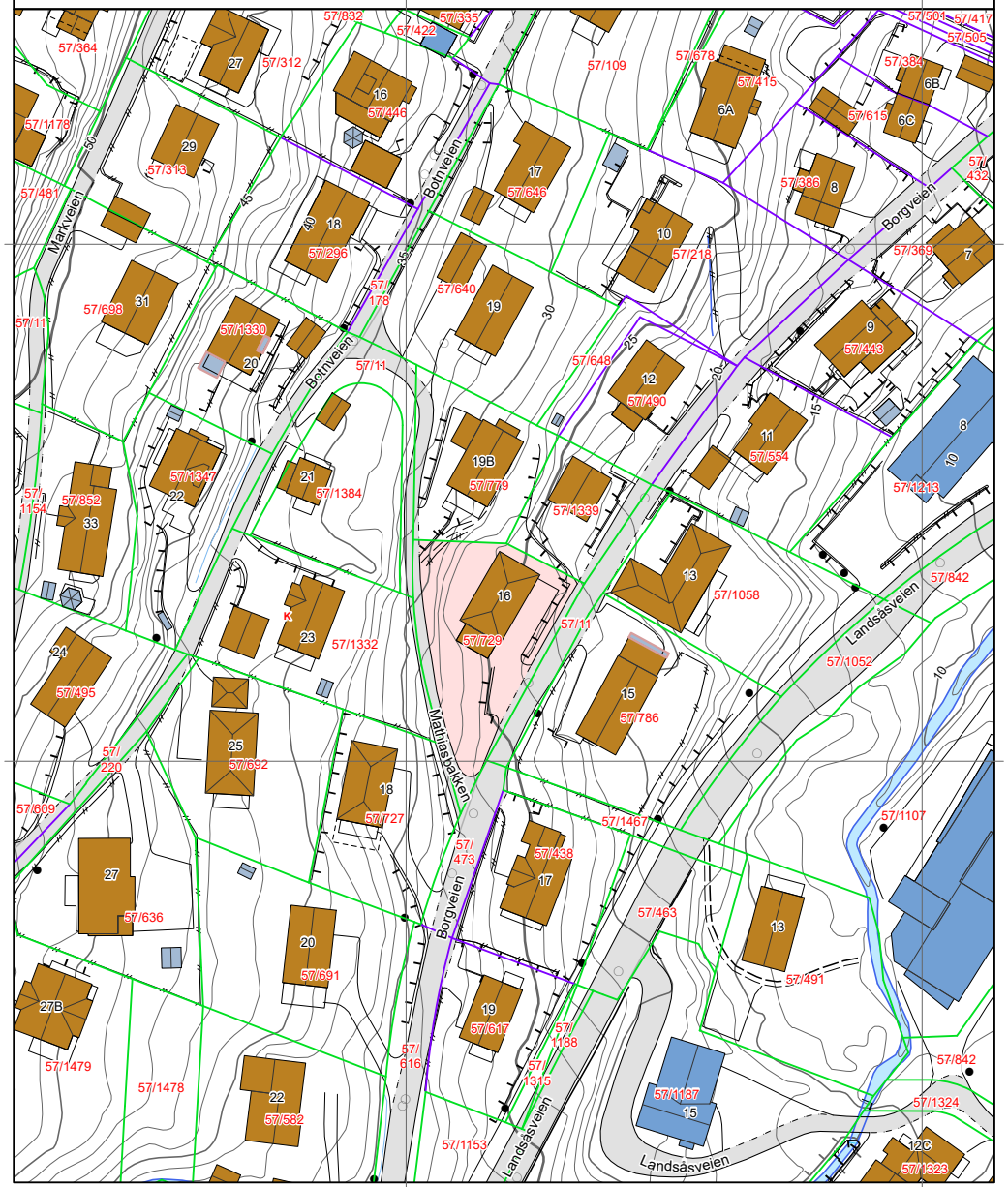
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/729/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2025




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

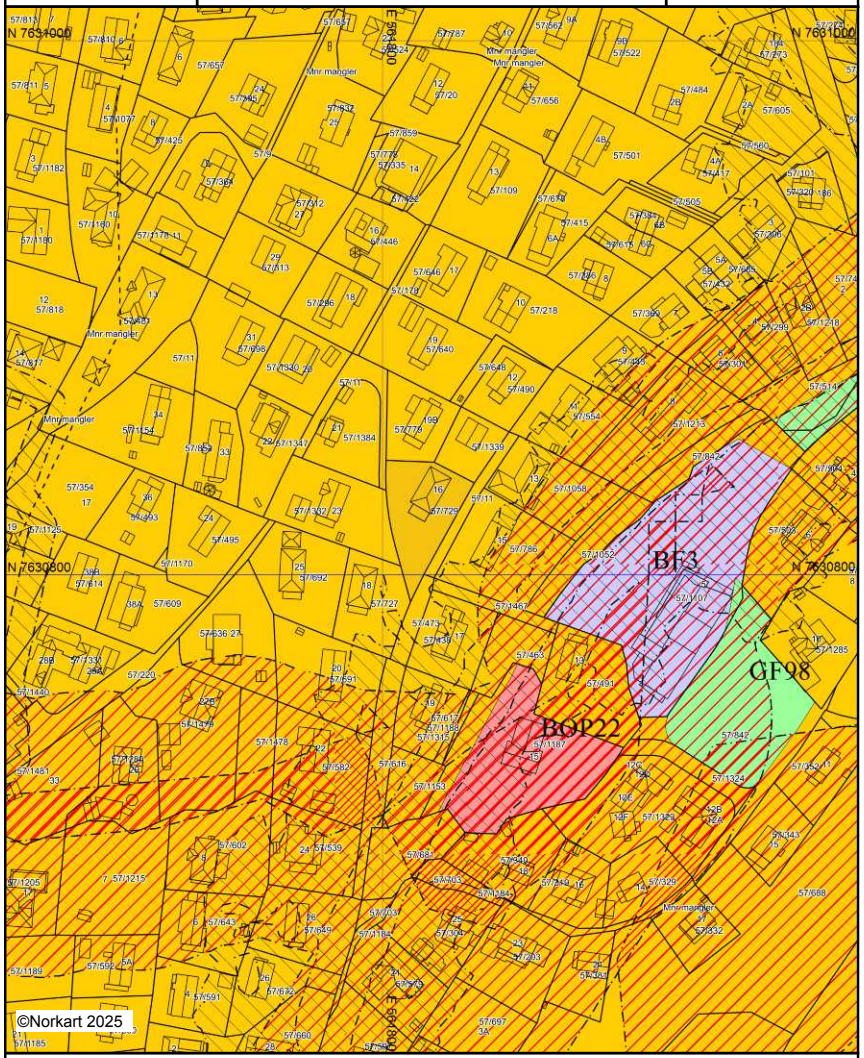
Harstad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 57/729
Adresse: Borgveien 16
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Friområde - nåværende

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Harstad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 57/729
Adresse: Borgveien 16
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33





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


## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Bussholdeplass

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

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
- Område med rasfare

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Forretning/tjenesteyting

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Holdeplass/plattform
- Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Frisikt

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# III REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARSTADBOTN - BARADINA

Revidert 19.mai 1976.
Følgende reguleringsbestemmelser gjelde for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

## Fellesbestemmelser

§ 1 Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

"Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasjetilbygg selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.

Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomter."

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet fellesplan som viser bruken av tomtene.

§ 2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1 m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktssonen for vegkryss.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres med maksimum etasjetall som vist i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med bebyggelse og terreng.

§ 4 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldene normer for Harstad kommune.

Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende i planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.
I tilfeller hvor terrengmessige forhold ikke gir mulighet for anlegg av kjørbar veg fram til planlagt bolighus eller bestående bolighus kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen slik at oppføring av frittliggende garasje kan godkjennes.
Det forutsettes siktbar utkjørsel til regulert gate, og at det avsettes tilstrekkelig parkeringsplass foran garasjeport utenom regulert gategrunn.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådet godkjenning plasseres på areal som på planen er avsatt til parkering.

Bygningsrådet skal påse at garasjene i form og materialbruk harmonerer med omgivelsene.

§ 5 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

§ 6 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

## Område for boligbebyggelse.

§ 7 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

For boligbebyggelse i nærheten av rasfarlig område gjelder naturskadefondets vedtak i faresak 38/75.
Rasfarlig område er i planen vist som spesialområde.

Bebyggelse bør ikke oppføres uten at det foretas sikringstiltak. Planer og plassering av sikringstiltaket skal godkjennes av fondsstyret før arbeidet settes igang.
Videre må hus plasseres så langt fra fjellfoten som mulig.

§ 8 Høyde til gesims skal ikke være over 3.5 m for 1-etasjes og ikke over 5.5 m for 2-etasjes bygninger.

Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra ovenstående byggehøyder.

§ 9 Avstanden mellom to hus kan med bygningsrådets godkjennelse være mindre enn 8 m, såfremt forskriftene følges.

§ 10 Enceboliger tillates oppført i nabogrense hvis det medfører fordelaktig tomteutnyttelse for de berørte parter.

§ 11 Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1.3 bilplasser pr. bolig.

## Områder for offentlig bebyggelse.

§ 12 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 På tomt avsatt til offentlig formål er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendig for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterbolig, internat m.v.)

§ 14 Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser for nødvendig.

## Område for forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 15 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende formål. Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1.etasjes plan.

§ 16 Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bygninger.

§ 17 Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m² brutto gulvflate i bebyggelsen.

Område for industri, håndverk.

§ 18 Område avsatt til industriformål kan bare anvendes til videre utbygging av eksisterende anlegg. Virksomhet som kan virke sjenerende for omgivelsene skal henvises til annet egnet industriområde.

§ 19 Bygningsrådet avgjør tomtens utnyttelsesgrad. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Offentlig friområde.

§ 20 De regulerte friområder må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

Område til trafikkformål.

§ 21 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende og således ikke bindende for kommunens profilering til gateopparbeidelse.

§ 22 Fareområde, rasfare

Innenfor fareområde rasfare, skal inngrep i form av graving, sprenging, bygst o.l. godkjennes av bygningsrådet, eventuelt etter samråd med Naturskadefondet.
Se også §7, annet ledd.

STADFESTET 7/10-80
FYLKESMANNEN I TROMS

Bestemmelsene er revidert i h.h. til bystyrets vedtak i sak 75/74.

Reguleringsplan for Harstadbotn-Bardodina datert 20.12.1972 med reguleringsbestemmelser, k.sak 75/74 er stadfestet av fylkesmannen den 16.september 1974.

Tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 4 er stadfestet av fylkesmannen den 2.12.1975.

Bestemmelsenes § 7 er endret i h.h. til reguleringsrådets vedtak i reg.sak 55/76 den 2.2.1976.

Bestemmelsenes §22 er påført i henhold til bygningsrådets vedtak den 2.juni 1976, sak 396/76.

Vedtatt av Harstad bystyre dn.. 2.7.80 sak 85/80



Rett bekreftes
Unni Rundhaugen

TINGLYST
31 AUG. 1992
SORENSKRIVEREN I TROMS
DAGBOK 3464.

Skjøte

1. Eiendommen(e)

| Kommune | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Andel/areal |
|---|---|---|---|---|---|
| Harstad kommune | 57 | 729 | | | 52,8 m² |

Bebyggelsen: 2 Ubebygd
Anvendelse: X B Bolig
Eiet/leid: X FB Fritidsbolig

2. Kjøpesum

Kr 0,-
Omsetningstype: X 1 Fritt salg
Gave mot oppgjør på det fire markert: Nei

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr 500,-

4. Overdras fra:

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Harstad kommune | 1/1 |

5. Til:

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Sigrid Thomsen | 1/1 |

6. Særskilte avtaler

Det forutsettes at Harstad kommune har rett til å ha liggende over eiendommen 57/729 opparbeidd gangveg mellom Borgvegen og Botnvegen.

Dokn 3464 Tinglyst 31.08.1992 Emb 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overdragelsen av angjeldende areal på 52,8 m2 er motytelse for tidligere avstått gategrunn fra Mathias Mathiassen, eier av g.nr. 57 b.nr 11.

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at min/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen § 10 tjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samme eie. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Harstad 19.08.92

Utstedere underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ordfører

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1 vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2 vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2 vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

# BORGVEIEN 16

## Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

### OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Borgveien**<br>Linje 15 | **2 min**<br>0.1 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | **42 min** |

### SKOLER

| | |
|---|---|
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)**<br>290 elever, 16 klasser | **9 min**<br>0.6 km |
| **Kanebogen skole (1-7 kl.)**<br>273 elever, 16 klasser | **28 min**<br>2 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>325 elever, 28 klasser | **12 min**<br>0.8 km |
| **Heggen videregående skole**<br>480 elever, 18 klasser | **20 min**<br>1.5 km |
| **Stangnes Rå videregående skole**<br>600 elever, 40 klasser | **5 min**<br>2.7 km |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

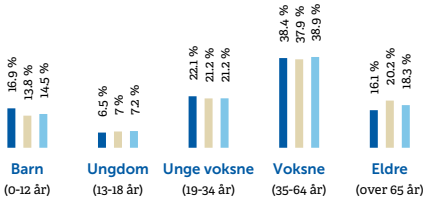
| | |
|---|---|
| **OBS Harstad** | **23 min** |

### OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

### KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

### NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

### ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstadbotn/Øvre Seljesta... | 1 877 | 942 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Heggen barnehager Avd Sletta (1-5 år)**<br>31 barn | **14 min**<br>1.1 km |
| **Dalsletta barnehage (1-5 år)**<br>50 barn | **14 min**<br>1.1 km |
| **Heggen barnehager Avd Blåbærdalen (...**<br>62 barn | **15 min**<br>1.1 km |

### DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Seljestad** | **10 min** |
| **Rema 1000 Harstad**<br>Post i butikk, PostNord | **16 min**<br>1.2 km |



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

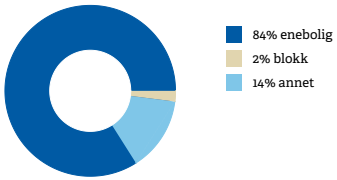
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Seljestad skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **13 min**<br>0.9 km |
| **Dalsletta løkkebane**<br>Ballspill | **17 min**<br>1.3 km |
| **Feel24 Seljestad** | **5 min** |
| **Family Sports Club Harstad Flex** | **18 min** |

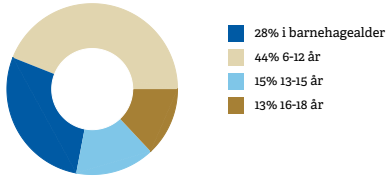
## BOLIGMASSE



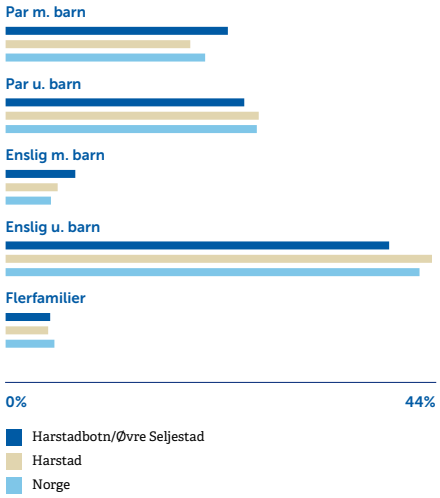

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sjøkanten Senter** | **23 min** |
| **Boots apotek Sjøkanten** | **23 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



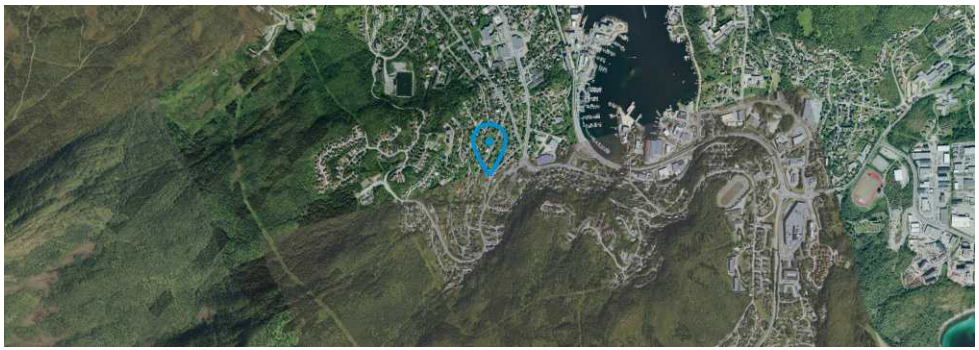

## FAMILIESAMMENSETNING

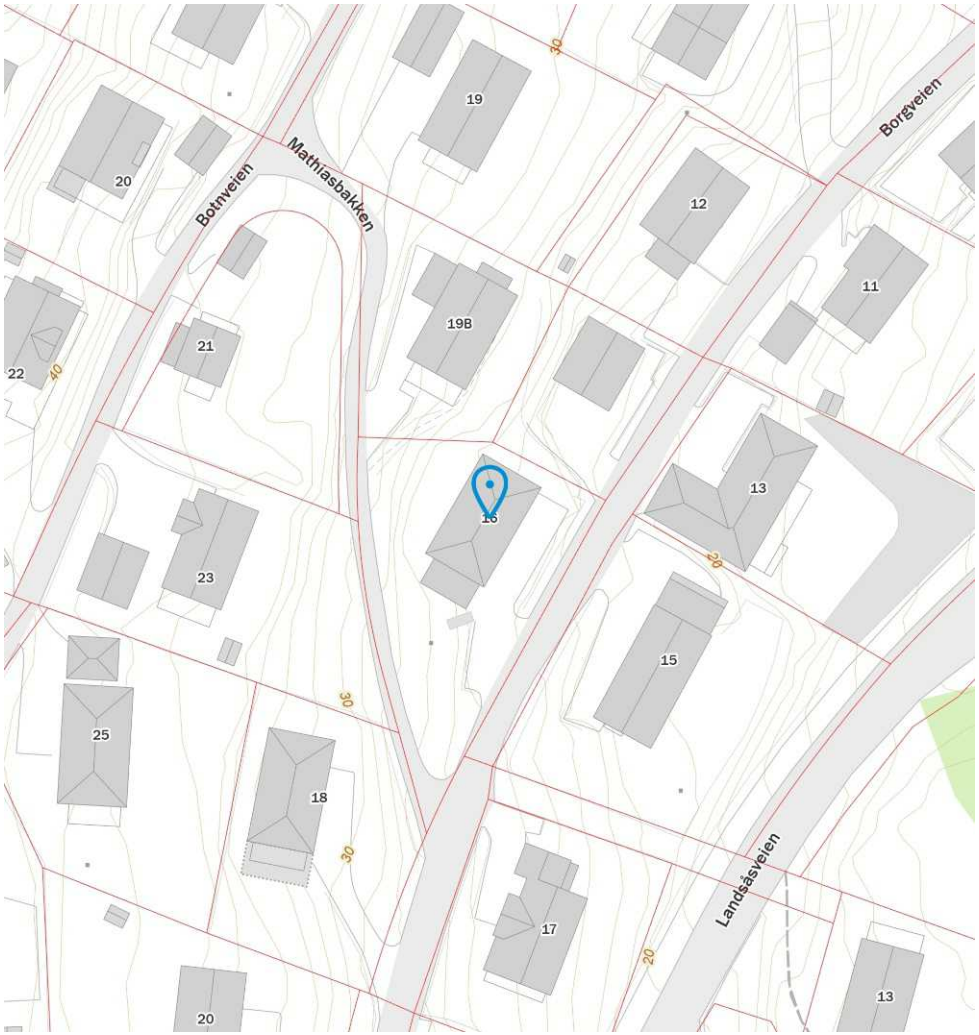



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **29%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **59%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **4%** | **4%** |

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








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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Boligkjøperforsikring

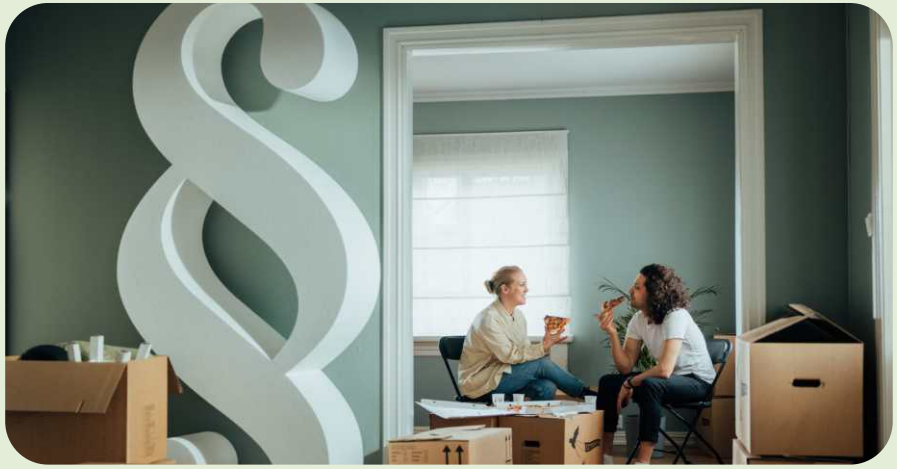
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

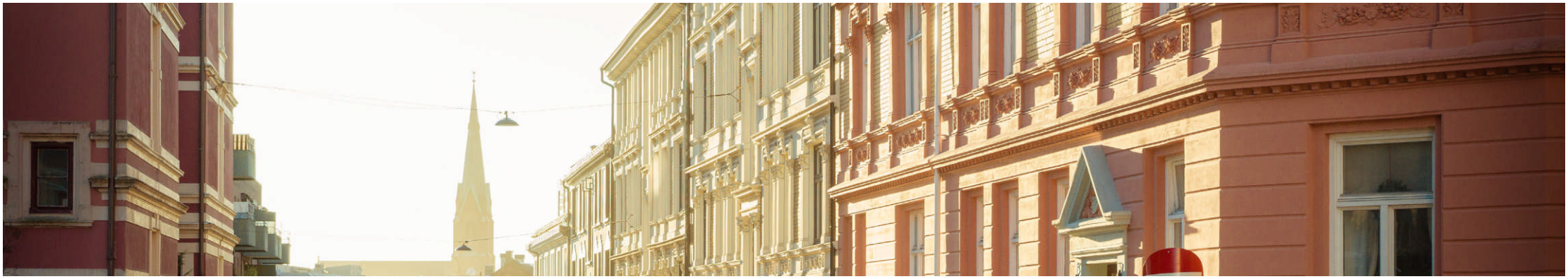
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

# **HELP** Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250035 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Borgveien 16, 9407 Harstad.
Gnr. 57, Bnr. 729, 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 ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 3250035
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no