

Velkommen til

Dvergfuruveien 32, 9414 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dvergfuruveien 32
9414 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	145 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 935 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 935 840,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	279 / 232 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
Dvergfuruveien 32, 9414 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 186, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 790 000,-
Omkostninger	kr	145 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 935 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 935 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 950 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 144 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 145 840,- 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 43 099,- 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: 232 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 279 m²
TBA: 49 m²
GUA: 55.00 m²
ALH: 11.00 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
Tomannsbolig

Parkering
I garasje med el-bil lader, og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 521 m² på eiet tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomta er med plen som dels avgrenset med kantstein i betong ved innkjøring. Parkeringer fremfor hovedinngang og sammenbygd garasje er kledd med belegningsstein. Det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering med synlig grunnmursplast mot grunnmur, og nedløp fra tak som var synlig er koblet til rør fra bakken. Bygningens grunnmur er med lettblokker, som er murpusset. Bygningen ligger i skrått terreng, og innkjøring og parkering er svak skrå. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig i bygningen. Utvendige vann- og avløpsledninger er dermed av ukjent type og årstall. Det ikke registrert noen avvik ved funksjonstest av toalett og kraner innvendig i boligen.

Byggeår
Bolig og garasje er oppført i 1979 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 119 m²: Vindfang/entre, trapperom, gang, to bad, vaskerom, tre soverom, kjøkken, stue og bod.

U. etasje
BRA-i 113 m²: Trapperom/kjellerstue, gang og hobbyrom/arbeidsrom (hoveddel), vindfang, entré/kontor, to soverom, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom og bod (utleiedel).
BRA-e 3 m²: Sportsbod (utleiedel).

I tillegg garasje med BRA-e 44 m² som består av to etasjer, hvor hovedetasjen er 24 m² og underetasjen er 20 m². ALH er 11 m², og GUA er 55 m². Garasjen består av garasje- og bodplass.

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.

Bygningssakkyndig kommenterer følgende når det gjelder areal:
- Bolig: Boligen er på to etasjer med inngang til hovedetasje via ei trapp fra bakkenivå. Innvendig trapp fra hovedetasje til rom i underetasje som tilhører hoveddel. Utgang fra stue i hovedetasje til veranda. Inngang til leiligheten i underetasje via takoverbygd veranda og terrasse på bakkenivå. Rom som ligger utenfor boenheten (garasje med bod i underetasje og utvendig bod til utleiedel) som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
- Garasje: Sammenbygd garasje på to etasjer. Deler av garasje har lav takhøyde. Garasjens underetasje med adkomst via ei inngangsdør mellom bygningene. Areal for garasjens underetasje er hentet fra tidligere prospekt og kan avvike noe. Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger når det gjelder garasjen, men ikke når det gjelder bolig.

I hovedetasjen gjelder det at:
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- WC rom er omgjort til baderom.
- Matbod og klesbod er slått sammen til én større bod.
- Redskapsbod og deler av tidligere entré er omgjort til trapperom (søknadspliktig).
- Vindfang er utvidet på bekostning av tidligere entré, og omgjort til entré.
- Resterende deler av tidligere entré er inntatt i stue.

I underetasjen gjelder det at:
- Brensel/redskapsbod, klær/bod og deler av entré er slått sammen og omgjort til trapperom/kjellerstue, og det er satt inn trapp mellom etasjene (søknadspliktig).
- Resterende deler av entré benyttes som entré/kontor.
- Vaskerom er omgjort til gang.

Utendørs gjelder det at:
- Antall vinduer samt plassering av vinduer stemmer ikke helt overens med tegninger (kan være søknadspliktig).
- Veranda er utvidet (kan være søknadspliktig).
- Det er bygget sportsbod (kan være søknadspliktig).

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

Boligen er opprinnelig oppført med to boenheter. Det er i dag åpnet opp mellom hoveddel og sokkelleilighet i form av trapp mellom etasjene, og deler av underetasjen inngår i hoveddelens areal. Det er likevel ingen intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel. Sammenslåing av boenheter omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 (1) bokstav g, og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Vindu på et soverom i leilighetens underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker rømning.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og med generelt bra standard.

Det er gjort en rekke oppgraderinger senere år, herunder kan det nevnes:
- 2025: Bad nr. 1 i hovedetasje er totalrenovert, montert garderobe i hovedetasjens yttergang, montert spilevegger i heltre i yttergang, montert "ikke brennbart materiale" under sotluke og på vegg mot kjøkken i leiligheten, og montert termostatstyrt varmevifte på bad nr. 2 i hovedetasje.
- 2024: Montert vedovn i leiligheten, montert klikkvinyl på gulv kjøkken og stue i leiligheten, montert musebørster under trekledninger på yttervegger og oljet trapp og verandadekke i hovedetasje med "møre royal" olje/beis.
- 2023: Planert og fylt ut parkeringsplass og montert garasjetelt på tomta.
- 2020: Montert badekar, montert innredning med dobbel vaskeservant og speilskap på bad nr. 2 i hovedetasje.
- 2019: Montert ventilator avtrekksvifte i tak i hovedetasjens kjøkken.

Kjøkken i hovedetasje:
Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak med innfelte spotter. Innredning med slette fronter og ei kjøkkenøy. Laminerte benkeplater med nedfelt servant. Ventilator i tak over kjøkkenøy og platetopp.

Kjøkken i underetasje (leilighet):
Malt vinyltapet på vegger. Klikkvinyl på gulv. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Ventilator under veggskap over komfyr.

Bad 1 i hovedetasje:
Bad nr. 1 i hovedetasjen fra år 2025. Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, speil, veggskap, dusjvegg i glass, dusjbatteri på vegg og veggmontert toalett. Elektrisk baderomsvifte. Hjørnesluk i plast med slukrist i metall. Hulltakning fra tilstøtende rom er ikke utført, da rommet er totalrenovert årstall 2025. Hulltaking kan også unnlates når rommet er nylig er renovert.

Bad 2 i hovedetasje:
Bad nr. 2 i hovedetasjen. Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med dobbel servant, speilskap på vegg fra år 2020, toalett, panelovn på vegg over dør, termostatstyrt varmevifte på vegg fra år 2024 og badekar fra år 2020. Sluk i plast. Elektrisk pax baderomsvifte i vegg. Vindu med 3-lags glass fra ca. år 1977. Hulltaking ble utført på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Vaskerom i hovedetasje:
Vinyl på gulv. Malt vinyltapet/glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med skap og benkeplate og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ingen ventilering. Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra trapperommet mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske

prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Bad/vaskerom i underetasje (leilighet):
Keramiske fliser på gulv. Vegger er dels kledd med malt glassfiberstrie og keramiske fliser i dusjsone. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap og speil, toalett er skiftet, elektrisk panelovn på vegg, dusjkabinett med kar og åpent rørsystem som er malt med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg og til-luft med ventil-rist i dørbladet. Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra gang mot våtrommet. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Innvendige overflater:
Hovedetasje: Gulv er kledd med parkett, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malte plater på vegger. Himlingsplater og malt trepanel i tak. Underetasje: Gulv er kledd med klikkvinyl på kjøkken og i stue år 2024, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malt glassfiberstrie og malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Innvendig malt trapp i tre fra hovedetasje til underetasje med malt rekkverk i tre på en side. Innvendige fabrikkmalte dørblad med trekarmer. Foldedør i underetasjens hoveddel ved trapp. Innvendige finerte slette dører med trekarmer i leiligheten.

Rom under terreng:
Hulltaking i rom under terreng ble utført på nedre del av vegg i underetasjens trapperom for hoveddel. Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME, som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Innredning boder:
Bod i hovedetasje inneholder en innredning med slette fronter, laminerte benkeplater og noen integrerte hvitevarer. Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning er montert og overflater er oppusset årstall 2018. Resterende boder er med murpusset betong, malte plater og malt vinyltapet på vegger. Gulv er kledd med vinyl. Himlingsplater i tak.

Pipe og ildsted:
Elementpipe med lukket peisovn i hovedetasjens stue. Vedovn i leiligheten fra år 2024 med steinplate på gulv. Malt feieluke i metall. Siste tilsyn var 26.02.2024, og siste feiing var 23.08.2019.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er med kobber-rør og malte rør i metall. Rør i rørsystem på bad nr. 1 i hovedetasje med rør fordelings-skap på vegg i underetasje.

Avløpsrør:
Avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
Varmvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere årstall.

Varmpepumpe:
Luft til luft varmepumpe i hovedetasje fra år 2019 av typen Panasonic toppmodell HZ25UKE.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsnett med et sikringsskap for hoveddel og et sikringsskap for utleiedel. Sikringsskap for hoveddel er fordelt over automatsikringer. På bad nr. 1 i hovedetasje er det elektriske anlegget skiftet. Det er montert nye varmekabler i gulv i vindfang/entre og på bad nr. 1 i hovedetasje. Dokumentasjon er fremlagt. Innfelte spotter i tak. Varmevifte på vegg på bad nr. 2 fra år 2024. Sikringsskap for utleiedel er fordelt over automatsikringer. Fordelingsoversikt i sikringsskap. AMS målere er montert i sikringsskap. Varme i gulv i noen av leilighetens rom.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

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: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Dører: Døren til boligens underetasje har noe treghet ved åpning og lukking.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Vann og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble avdekket knirk i gulvet i hovedetasjens stue.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Andre innvendige forhold: Noen boder mangler ventilering, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Vaskerommet i hovedetasje og enkelte boder mangler ventiler.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg er hovedsakelig fra byggeår. Det foreligger ikke eltilsynsrapport siste 5 år. Noe ukjente opplysninger. Utvidet el-kontroll anbefales. Nummering av sikringer i underetasjens leilighet mangler. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken i hovedetasje.
- Bad nr. 2 hovedetasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Aldersmessig vurdering på membran og sluk. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom hovedetasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), og fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) til sluk i et område på minst 0,8

meter ut fra sluk. Andre avvik: Vinylbelegg på gulv har fargeforskjeller. Aldersmessig vurdering på membran og sluk.

- Bad/vaskerom underetasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Utilstrekkelig oppkant. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Aldersmessig vurdering på membran og sluk.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Vegg- og takbeslag i overgangen mot yttervegg i røstvegg fra sammenbygd garasje på tak mangler.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Bad nr. 2 hovedetasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Vaskerom hovedetasje: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad/vaskerom underetasje: Tapetskjøter er ikke tette. Det er registrert hull og skade på tapet på vegg ved innredningen. Skapfrontene på innredningen har fuktsvellinger.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Januar 2025 oppsto det en mindre lekkasje fra sluk i dusjnisje på det minste badet. Tak i teknisk rom nedenfor ble revet for å avdekke dette. Leide så inn faglært som totalrenoverte badet med dusjnisje, rør-i-rør system, fuktsensor i kjøkkenbenk med automatisk stenging av hovedkran. I tillegg ble det også renovert nytt gulv med varmekabler i yttergang, og spotter i tak. Faglært utførte alt av arbeid knyttet til strøm, varmekabler, spotlights, lysbrytere og styringsenhet for varmekabler tilknyttet renovering av bad og yttergang. I denne forbindelse ble det også montert elektrisk avtrekksvifte på de andre (store) badet og lagt strømforsyning til denne.

Pkt. 2: Faglært renoverte ett av badene i 2025. I 2020 gjorde ufaglært arbeid på det andre badet, herunder monterte selger selv ny dobbel vaskeservant med underskap og speilskap på det største badet. Samme år ble det også satt inn badekar på samme bad. Dette medførte ikke endringer på eksisterende sluk eller membraner.

Pkt. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon for hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 8: Det er en sprekk i mur under garasjen, på den siden som vender mot huset i undergangen mellom bygningene. Dette har vært uforandret i selgers tid som eier.

Pkt. 11: Faglært/ufaglært arbeid med drenering i 2018. Tidligere eier fortalte at dette ble utført i forbindelse med kommunalt arbeid med avløp og nedsettelse av ny kum på kommunal grunn rett ved eiendommen. Hvem som var utførende entreprenør har ikke selger opplysninger om. Arbeidet med dreneringen gjelder deler av boligen. Ifølge tidligere eier ble det lagt ny drenering på deler av huset i forbindelse med arbeid på kommunalt avløp og nedsettelse av ny avløpskum på nedsiden av eiendommen. Ble da også etablert

løsning for eventuell oppspyling av drenering. Løsning for dette er synlig mot grunnen på husets sør-vestlige hjørne.

Pkt. 15: Faglært arbeid på vann/avløp i 2025 knyttet til renovering av bad. Se tidligere punkt for beskrivelse.
Pkt. 18: Faglært har i 2019 montert varmepumpe av typen Panasonic toppmodell HZ25UKE, og strømforsyning til denne.

Pkt. 23: Faglært arbeid på det elektriske anlegget, herunder montert elbil lader i garasje med strømtilførsel og overspenningsvern i sikringsskap i 2021. Montert spotter i tak på renovert bad og yttergang, samt strøm og styring til varmekabler, lysbrytere og nye stikk. Også montert ny lysbryter til lys på kryploft, og strøm til ny avtrekksvifte på stort bad i 2025. Montert varmepumpe og tilhørende strømtilførsel i 2019.

Pkt. 26: Eiendommens opprinnelige byggetegninger viser at den er oppført som en horisontaldelt eiendom, med etasjeskillet mellom etasjene som horisontalt skille. I ettertid har tidligere eier gjort endringer, slik at eiendommen per i dag har trapp fra 1. etg og ned i sokkelen. Dagens utforming av boligen er at deler av sokkelen tilhører hovedetasjen, mens deler av sokkelen benyttes som utleieleilighet. Jeg har vært i dialog med kommunen om dette og fått avklart at det ikke er noen praktiske utfordringer med dette, dog om man ønsker samsvar mellom registrerte byggetegninger og dagens utforming så vil dette medføre en søknadsprosess til kommunens avdeling for byggesaker. Se svar fra kommunen på spørsmål fra meg om dette: "Slik vi forstår faktum i saken er at eneboligen, som har utleiedel i sokkelen, ser ut til å være registrert som en horisontaldelt tomannsbolig i kommunens matrikkel. Om du ønsker å rette opp i dette må det søkes om sammenføyning av boenheter, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav g. Tiltaket er søknadspliktig med krav om ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav g, jf. også §§ 20-2 og 20-3. Det er anledning til å søke om personlig ansvarsrett som selvbygger, ettersom det er tale om tiltak i en enebolig. Søknad kan sendes til postmottak@harstad.kommune.no."

Pkt. 30: Boligen har utleieleilighet i deler av sokkel, ca. 80 m2, med egen inngang fra nedsiden av huset.

Pkt. 31: Boligen består av to bruksenheter, som er godkjent av kommunen. Viser til tidligere opplysninger om at bolig er registrert og godkjent som horisontaldelt to-mannsbolig.

Pkt. 32: Selger har egen digital radonmåler som har gjort løpende gjennomsnittsmålinger hele perioden fra oktober til april, både i hoveddelens kjeller og i utleieleilighet. Samtlige målinger har variert innenfor intervallet 10-40 Bq/m3, og er følgelig godt innenfor tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 ref. Statens Strålevern.

Pkt. 33: Det finnes boligsalgsrapport fra 2019 da selger kjøpte boligen.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

Pkt. 38: Ufaglært har i 2022 fylt opp og planert parkeringsplass på eiendommen. Fikk tilkjørt fyllmasser som selger selv planerte utover med minigraver. Støpte så ned 8 stk betongsøyler i bakken som fundament og forankring for garasjetelt som står på eiendommen og som benyttes som har vært benyttet til oppbevaring av båt og snøfreser etc. Ufaglært har i 2019 opparbeidet jordbæråker som er tilstøtende til og delvis inne på kommunalt friareal ved eiendommens sør-vestlige grense. Åkeren har gitt mer bær enn til å dekke vårt behov både for ferske bær og til å røre til syltetøy.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft og undertak med trobord i tre. Pappshingel på tak. Forkantbord og vindskibord i tre med malte overflater. Takrennesystem og forkantbeslag i metall fra år 2018 og årstall 2019. Pipehatt, luftehatter og overgangsbeslag og takstige i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er med bindingsverk konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger. Utvendige trekledninger på boligen og sammenbygd garasje er skiftet årstall 2019. Vegger mellom boligen og garasje er med teglstein.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer. Flere vindu er skiftet årstall 2018/2019. Noen vindu i hoveddel og alle vindu i leiligheten er med 2-lags isolerglass fra år 1977.

Dører:
Isolert inngangsdør og balkongdør i hovedetasje med fabrikkmalte overflater og trekarmer fra årstall 2018/2019. Teak ytterdør i underetasje. Ledd garasjeport i metall som er skiftet. Uisolerte inngangsdører i tre til underetasjens garasje og til hobbyrom i boligens underetasje.

Balkonger/terrasser og trapper:
Trapp til hovedinngang er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke. Veranda fra hovedetasje er med konstruksjoner og bjelker i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke. Rekkverk i tre som er malt. Terrasse til leiligheten i underetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

Garasje:
Fremstår bra vedlikeholdt og med normal standard. Garasje på to etasjer er med gulv er i betong. Yttervegger i hovedetasje er med uisolerte bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Underetasje er med murpusset lettblokker. Innvendige vegger og tak i underetasje er med malte flater. Saltak konstruksjon i tre med undertak som er kledd med trobord i tre. Utvendig tak er kledd med pappshingel. Takrennesystem og beslag i metall er fra år 2019. Uisolert inngangsdør i tre i underetasje, som er malt utvendig. Leddport i metall med elektrisk portåpner og garasjevindu med 2-lags glass og malte trekarmer. Bygningen er med elektriske installasjoner og El-bil lader. Sprekker og avflassing av maling ble observert utvendig på grunnmur, stedvise plasser. Garasjetelt på tomta ble ikke kontrollert eller areal målt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og populært boligområde mellom Medkila og Breivika, bestående av hovedsakelig eneboliger. Her bor du i etablert og familievennlig område med gangavstand til blant annet bussholdeplass, barneskole, barnehager, butikker og diverse idrettsanlegg og fritidsaktiviteter. I tillegg får du umiddelbar nærhet til skog og mark med gode turmuligheter. Med andre ord, rikelig med rekreasjonsmuligheter for store og små. Ytterligere hverdags- og sentrumsfasiliteter nås innen kort kjøreavstand. Fra eiendommen er det meget god utsikt, og området har gode solforhold.

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.

Treningsapparater på gymrom i underetasje medfølger ikke handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og garasje datert 11.01.1979, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utvidelse av veranda, oppføring av sportsbod, fasadeendringer eller bruksendringer ifølge kommunen. Tiltakene er utført i ukjent årstall. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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
Tomannsboligen er opprinnelig registrert med to bruksenheter. I dag benyttes boligen som en enebolig med utleiedel i underetasjen. Deler av underetasjen er inntatt i hoveddel, og det er montert trapp mellom etasjene. Det er dog ingen intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel. Arealet i utleiedelen er godkjent for varig opphold, foruten ett soverom som har for lite rømningsvindu. Utleiedelen anses som godkjent av kommunen.

Likevel gjøres det oppmerksom på at boenhetene er sammenføyd, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav g, og § 20-3. Det gis ingen garanti for at bruksendring og sammenføying av boenheter vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Utleiedel er utleid med løpende leieavtale for kr. 10.500,- pr mnd + strøm. Det er avtalt 3 måneders standard oppsigelsestid.

Radon
Selger har egen digital radonmåler, og opplyser at det er gjort løpende gjennomsnittsmålinger hele perioden fra oktober til april, både i hoveddelens kjeller og i utleieleilighet. Samtlige målinger har variert innenfor intervallet 10-40 Bq/m3. Bygningssakkyndig opplyser at det er utført radonmålinger som viser 1,6 pCi/liter = 59,2Bq/m3. Verdiene av målingen ligger godt innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Megler er ikke forelagt dokumentasjon for målingene. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak.

For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i reguleringsplan for Holtet med plan-ID 209, datert 12.04.1978 (Feltnavn B1.15). Mindre deler av eiendommen er detaljregulert til annen veggrunn, veg og fortau, i reguleringsplan for Mølnholtet samleveg med plan-ID 632, datert 27.08.2015, og til fortau, boligbebyggelse, annen veggrunn og kjøreveg i reguleringsplan for deler av Dvergfuruveien med plan-ID 656, datert 29.03.2017.

Kommunen har årstall 2017 vedtatt regulert fortau langs Dvergfuruveien fra hovedveien og til Lavveien i tilknytting til Harstadpakken.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg (BA6) i kommuneplanens arealdel 2020-2030 med plan-ID 605, datert 03.09.2020.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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 1 052 649,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 210 595,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Kristian Bøckman

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3426
Dato: 11.06.1982
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

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.

Andre relevante opplysninger
Ifølge tinglyst erklæring datert 11.06.1982 har gjeldende eiendom gitt naboeiendommen på gnr. 51 bnr. 192, Moselia 9, tillatelse til å oppføre tilbygg/garasje nærmere enn 2,5 meter fra gjeldende eiendoms tomtegrense. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 34 136 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-12-2025 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.

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 30.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.12.2025
Energiattest, datert 22.12.2025
Bygningstegninger, datert 11.01.1978
Midlertidig brukstillatelse, datert 11.01.1979
Matrikkelrapport, datert 09.12.2025
Grunnkart, datert 09.12.2025
Kommuneplankart, datert 09.12.2025
Reguleringsplankart, datert 09.12.2025
Tinglyst erklæring, datert 11.06.1982
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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



Her kan du nyte et rolig boligområde med nærhet til skole og barnehage.






















KISS











Velkommen til denne romslige boligen med egen utleiedel.









Plantegning





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig.
Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 51, bnr. 186

Markedsverdi

5 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20304-1488 **Referansenummer:** WY1750

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens referanse er byggeforskrift av 1969. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Garasjetelt på tomta ble ikke kontrollert eller areal målt.

Det må derfor påpekes at det generelt er avvik i forhold om man sammenligner med dagens krav.

Bygningen er med bra standard. Kjøkkeninnredningen i hovedetasje er skiftet år 2018 og et bad i hovedetasje er totalrenovert år 2025. Flere vindu og dører i hovedetasje er skiftet årstall 2018/2019. Utvendige trekledninger på boligen og sammenbygd garasje er skiftet årstall 2019. Takrennesystem og forkantbeslag i metall fra år 2018 og årstall 2019. Vedovn i leiligheten er fra år 2024. Se under punktet modernisering i rapporten.

Det blir satt kostnadsestimat på bygningsdeler der det fremkommer tilstandsgrad 3.

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

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde.

Dette gjelder f. eks: Vindu fra byggeår, rørsystem fra byggeår, våtrom som er fra eldre årstall, taktekke med beslag og drenering mot grunnmur.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig. - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningens grunnmur er med lettblokker, som er murpusset.

Yttervegger er med bindingsverk konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger. Utvendige trekledninger på boligen og sammenbygd garasje er skiftet årstall 2019. Vegger mellom boligen og garasje er med teglstein.

Vindu med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer. Flere vindu er skiftet årstall 2018/2019. Noen vindu i hoveddel og alle vindu i leiligheten er med 2-lags isolerglass fra år 1977.

Isolert inngangsdør og balkongdør i hovedetasje med fabrikkmalte overflater og trekarmer fra årstall 2018/2019.

Teak ytterdør i underetasje. Ledd garasjeport i metall som er skiftet. Uisolerte inngangsdører i tre til underetasjens garasje og til hobbyrom i boligens underetasje.

Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft og undertak med trobord i tre.

Pappshingel på tak. Forkantbord og vindskibord i tre med malte overflater. Takrennesystem og forkantbeslag i metall fra år 2018 og årstall 2019. Pipehatt, luftehatter og overgangsbeslag og takstige i metall.

Trapp til hovedinngang er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke.

Veranda fra hovedetasje er med konstruksjoner og bjelker i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke.
Rekkverk i tre som er malt.

Terrasse til leiligheten i underetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje.
Gulv er kledd med parkett, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malte plater på vegger. Himlingsplater og malt trepanel i tak.

Underetasje.
Gulv er kledd med klikkvinyl på kjøkken og i stue år 2024, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malt glassfiberstrie og malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.

Elementpipe med peisovn i hovedetasjens stue. Vedovn i leiligheten fra år 2024 med steinplate på gulv. Malt feieluke i metall.

Malt trapp i tre fra hovedetasje til underetasje med malt rekkverk i tre på en side.

Innvendige fabrikkmalte dørblad med trekarmer. Foldedør i underetasjens hoveddel ved trapp. Innvendige finerte slette dører med trekarmer i leiligheten.

Bod i hovedetasje inneholder en innredning med slette fronter, laminerte benkeplater og noen integrerte hvitevarer. Laminat på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning er montert og overflater er oppusset årstall 2018.

Resterende boder er med murpusset betong, malte plater og malt vinyltapet på vegger. Gulv er kledd med vinyl. Himlingsplater i tak.

Hulltakning i rom under terreng ble utført på nedre del av vegg i underetasjens trapperom for hoveddel.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME, som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad nr 1 i hovedetasje fra år 2025
Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, speil, veggskap, dusjvegg i glass, dusjbatteri på vegg og veggmontert toalett. Elektrisk baderomsvifte. Hjørnesluk i plast med slukrist i metall.

Hulltakning fra tilstøtende rom er ikke utført, da rommet er

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

totalrenovert årstall 2025. Hulltaking kan også unnlates når rommet er nylig er renovert.

Bad 2 i hovedetasje.
Keramiske fliser på gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med dobbel servant, speilskap på vegg fra år 2020, toalett, panelovn på vegg over dør, termostatstyrt varmevifte på vegg fra år 2024 og badekar fra år 2020. Sluk i plast. Elektrisk pax baderomsvifte i vegg. Vindu med 3-lags glass fra ca. år 1977.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vaskerommet i hovedetasje.
Vinyl på gulv. Malt vinyltapet/glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med skap og benkeplate og åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ingen ventilering.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra trapperommet mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Bad/vaskerom i leiligheten.
Keramiske fliser på gulv. Vegger er dels kledd med malt glassfiberstrie og keramiske fliser i dusjsone. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap og speil, toalett er skiftet, elektrisk panelovn på vegg, dusjkabinett med kar og åpent rørsystem som er malt med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg og til-luft med ventil-rist i dørbladet.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra gang mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje.
Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak med innfelte spotter. Innredning med slette fronter og ei kjøkkenøy. Laminerte benkeplater med nedfelt servant. Ventilator i tak over kjøkkenøy og platetopp.

Kjøkken i leiligheten.
Malt vinyltapet på vegger. Klikkvinyl på gulv. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Ventilator under veggskap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Brannvarslere og brannslokningsapparat. Luft til luft varmepumpe i hovedetasje fra år 2019. Varmvannsbereder ca. 200.litr fra nyere årstall. El-bil lader fra år 2021.

Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsnett med et sikringsskap for hoveddel og et sikringsskap for utleiedel. Sikringsskap for hoveddel er fordelt over automatsikringer.

På bad nr 1 i hovedetasje er det elektriske anlegget skiftet. det er montert nye varmekabler i gulv i vindfang/ entre og på bad nr 1 i hovedetasje. Dokumentasjon er fremlagt. Innfelte spotter i tak. Varmevifte på vegg på bad nr 2 fra år 2024.

Sikringsskap for utleiedel er fordelt over automatsikringer. Fordelingsoversikt i sikringsskap. AMS målere er montert i sikringsskap..

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er med plen som dels avgrenset med kantstein i betong ved innkjøring. Parkeringer fremfor hovedinngang og sammenbygd garasje er kledd med belegningsstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m²
Totalpris	5 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig.

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

Dagens utforming og bruk av boligen er ikke i tråd med godkjente byggetegninger I underetasje er brensel/redskapsbod og klær/bod endret til trapperom og kjellerstue. Vaskerom i underetasje er nå endret til en gang. Det er bygd en sportsbod i tilknytting til boligen(brukes av leiligheten i underetasje). I hovedetasje er redskapsbod endret til trapperom. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring av rom ikke foreligger, så er dette en mangel.

Garasje

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

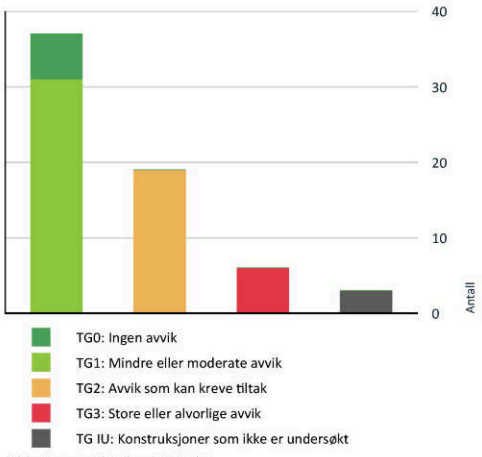
Det er ikke fremlagt tegninger av bygningens underetasje.

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

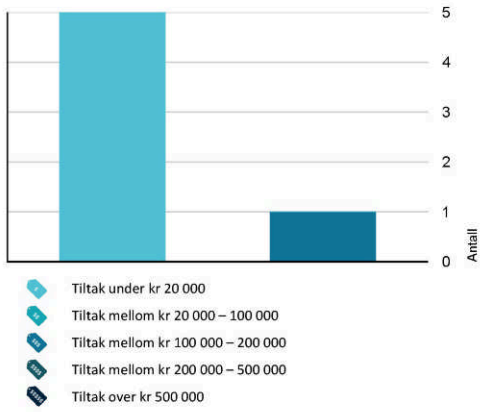
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det tas forbehold om oppståtte endringer av bygningens tilstand etter befaring ble utført. Garasje teltet ble ikke kontrollert eller areal målt.

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

Tomta, taktekker med beslag, takrennesystem, grunnmur, drenering, dekke på verandaer og rekkverker var dekt av snø.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG.



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Tomannsbolig.

Standard
Overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen virker og være godt vedlikeholdt, siden opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad nr 1 i hovedetasje er totalrenovert, garderobe i hovedetasjens yttergang, montert spilevegger i heltre i yttergang, montert "ikke brennbart materiale" under sotluke og på vegg mot kjøkken i leiligheten og montert termostatstyrt varmevifte på bad nr 2 i hovedetasje,
2024	Modernisering	Montert vedovn i leiligheten, montert klikkvinyl på gulv kjøkken og stue i leiligheten, montert musebørster under trekledninger på yttervegger og oljet trapp og verandadekke i hovedetasje med "møre royal" olje/beis.
2023	Modernisering	Planert og fylt ut parkeringsplass og montert garasjetelt på tomta.
2020	Modernisering	Montert badekar, montert innredning med dobbel vaskeservant og speilskap på bad nr 2 i hovedetasje.
2019	Modernisering	Montert ventilator avtrekksvifte i tak i hovedetasjens kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel utvendig på tak og undertak er med trobord i tre. Forkantbord og vindskibord i tre med malte overflater. Taktekkingen og beslag var dekket av snø på befaringstidspunktet, og vurderingen er derfor utelukkende basert på alder.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Taktekkingen var dekket av snø på befaringstidspunktet, og vurderingen er derfor utelukkende basert på alder. Pappshingel og undertak av trobord i tre har en forventet levetid fra 20 – 40år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tiltak: Det bør gjennomføres en grundig kontroll av taktekking når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige ved befaringen. Taktekke kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrennesystem i metall fra år 2018 og årstall 2019. Pipehatt, luftehatter, overgangsbeslag og takstige i metall, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsak: Vegg- og takbeslag i overgangen mot yttervegg i røstvegg fra sammenbygd garasje på tak mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygget.

Tiltak: Det bør monteres vegg- og takbeslag i overgangen mot yttervegg i røstvegg fra sammenbygd garasje på tak for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

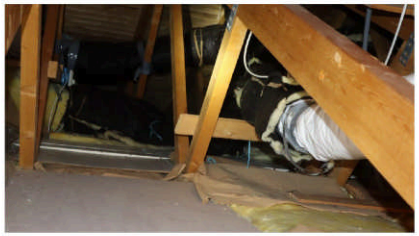
TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er med bindingsverk konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger. Utvendige trekledninger på boligen og sammenbygd garasje er skiftet årstall 2019. Vegger mellom boligen og garasje er med teglstein.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med tilkomst til kaldtloft via takluke fra gang i hovedetasje. Undertak med trobord i tre. Vindskibord, forkantbord og raftebord i tre med malte overflater.



TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer. Flere vindu er skiftet årstall 2018/2019.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Vindu med 3-lags isolerglass og malte trekarmer.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør og balkongdør i hovedetasje med fabrikkmalte overflater og trekarmer som er skiftet årstall 2018/2019.

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører - 2

Isolert ytterdør i teak til leiligheten i underetasje. Ledd garasjeport i metall som er skiftet. Uisolert inngangsdør i underetasjens garasje og hobbyrom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak: Døren til boligens underetasje har noe treghet ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og unødvendig varmetap.

Tiltak: Det bør skiftes til en isolert dør i boligens underetasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra hovedetasje er med søyler, konstruksjoner og bjelker i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke. Rekkverk i tre, som er malt. Fundamentering, ukjent.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Årsak: Gjeldende krav til høyde på rekkverk er minimum 1,0 meter fra dekke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse til leiligheten i underetasje er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Fundamentering, ukjent.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er bygd med konstruksjoner i impregnerte materialer, som er kledd med Møre Royal terrassedekke. Fundamentering, ukjent.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp mellom boligen og garasje er i betong. Ingen rekkverk eller håndløper er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Årsak: I henhold til dagens krav skal alle trapper skal ha sikker avgrensning med rekkverk eller håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende rekkverk eller håndløper medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hovedetasje.
Gulv er kledd med parkett, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malte plater på vegger. Himlingsplater og malt trepanel i tak.

TG 1 Overflater - 2

Underetasje.
Gulv er kledd med klikkvinyl på kjøkken og i stue år 2024, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat. Malt vinyltapet og malt glassfiberstrie og malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje er med etasjekille/gulv i tre. Underetasje er med gulv i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Det ble avdekket knirk i gulvet i hovedetasjens stue.

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

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre knirk i gulvet i hovedetasjens stue, for å unngå videre irritasjon og redusert bokomfort.

Sprekk i betonggulv i underetasjens hobbyromskal utbedres av eier før salg.

TG 0 Radon

Det er utført radonmålinger som viser 1,6 pCi/liter = 59,2Bq/m3 og som følgelig godt innenfor tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.



TG 1 Pipe og ildsted

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Elementpipe med peisovn i hovedetasjens stue fra ukjent årstall og vedovn i leiligheten er fra år 2024 med steinplate på gulv. Malt feieluke i metall.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

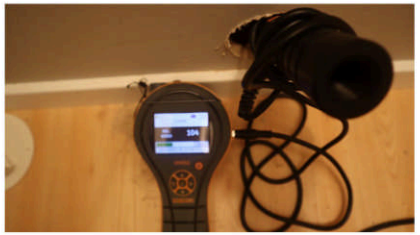
Hulltakning i rom under terreng ble utført på nedre del av vegg i underetasjens trapperom for hoveddel.

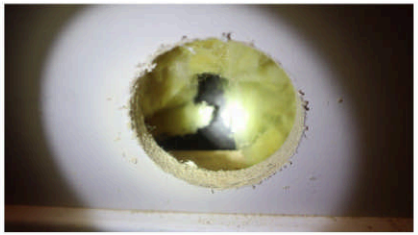
Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt en vektprosent i treverket = 8,1 MC% WME, som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling på nedre del av vegg som ligger mot terreng er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for det også kan være fukt innvendige i andre vegger som er utlektet med konstruksjoner i tre, da det kun ble utført en fuktmåling.





TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp i tre fra hovedetasje til underetasje med malt rekkverk i tre på en side.

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

Årsak: Hensikten med krav om håndløper på vegg er sikker avgrensning på begge sider i trapperommet.

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

Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fabrikkmalte dørblad med trekarmer.

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendige finerte slette dører med trekarmer i leiligheten. Foldedør i underetasjens hoveddel ved trapp.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod i hovedetasje inneholder en innredning med slette fronter, laminerte benkeplater og noen integrerte hvitevarer. Laminat på gulv. Malt vinyltapet på

Tilstandsrapport

vegger. Himlingsplater i tak. Innredning er montert og overflater er oppusset årstall 2018.

Resterende boder er med murpusset betong, malte plater og malt vinyltapet på vegger. Gulv er kledd med vinyl. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Noen boder mangler ventilering, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

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

Konsekvens: Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og muggsopp, samt redusert inneklima.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i bodene for å redusere risikoen for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

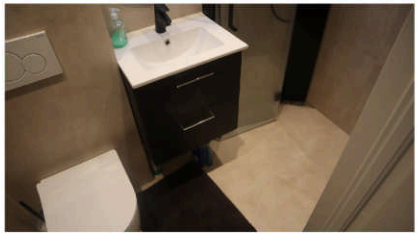
VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad nr 1 i hovedetasje omhandler Byggteknisk forskrift(TEK17) og Byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak med innfelte spotter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall rundt sluk ble målt til 3,0cm. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel ble målt til 2,0cm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast med slukrist i metall. Tettesjikt og membran på gulv med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil, veggskap, dusjvegg i glass, dusjbatteri på vegg og veggmontert toalett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte og til-luft med flat terskel under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning fra tilstøtende rom er ikke utført, fordi rommet er totalrenovert år 2025.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad 2 i hovedetasje omhandler Byggteknisk forskrift(TEK97) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Termostatstyrt varmevifte på vegg fra år 2025 og panelovn på vegg over dør. Motfall på gulv mot sluk. Ingen fall mot sluk på resterende deler av gulv. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel ble målt til 1,0cm. Høyde fra ferdig gulv til topp dørterskel ble mål til 0,7cm.

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

Tilstandsrapport

Årsak: Det være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50(16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluker.

Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med slukrist i metall. Tettesjikt og membran på gulv, ukjent.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

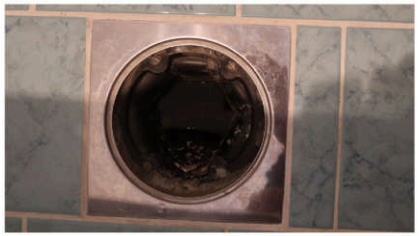
Årsak: Det forventes at membran på våtrom er vanntett i minst 25 år. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Mer en halvparten av forventet levetid på membran og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å overvåke tilstanden nøye og vurdere oppgradering av membran og sluk.



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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant, speilskap på vegg fra år 2020, toalett, termostatstyrt varmevifte på vegg fra år 2024, panelovn på vegg over dør og badekar fra år 2020.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk pax baderomsvifte i vegg. Ventil i tak med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Det er manglende til-luft til rommet med eks flat terskel under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende til-luft kan føre til dårlig ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende til-luft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra et soverom mot våtrommet.

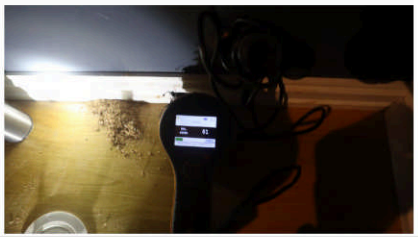
Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.



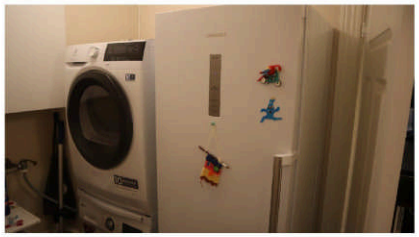


Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og byggebransjens våtromsnorm(BVN)



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt vinyltapet/glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater i tak.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv. Fall rundt sluk ble målt til 1,50cm. Ingen fall mot sluk på resterende deler av gulv. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel ble målt til 0,50cm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

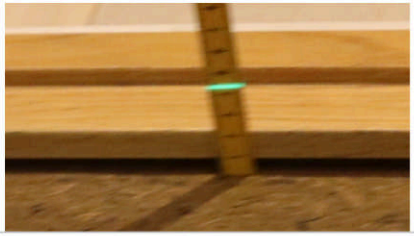
Årsak: Det skal være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0 cm), og fall på gulv med minimum 1:50 (16 mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk.

Andre avvik: Vinylbelegg på gulv har fargeforskjeller. Årsak: Fargeforskjeller på våtromsvinyl skyldes ofte varmekabler(for høy temperatur/tett materiale), migrasjon fra gummi/plast (tepper, hjul, poser), kjemiske reaksjoner (sterke vaskemidler), UV-lys eller fukt som trekker inn i belegget

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Fargeforskjeller på vinylbelegget bør vurderes nærmere, da dette kan indikere påvirkning fra varmekabler, kjemikalier eller fukt, noe som over tid kan svekke beleggets funksjon og levetid.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.





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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Vinyl under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Det forventes at vinyl på våtrom er vanntett i minst 25 år. Sluker i plast har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt og mer en halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens: Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen, med påfølgende fare for råte, sopp og kostbare reparasjoner.

Tiltak: Det bør vurderes å skifte ut både membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da forventet levetid er oppbrukt eller nær oppbrukt.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med skap og benkeplate og dels åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Ventil og til-luft med flat terskel under dør, mangler.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrom skal være tilstrekkelig ventilert for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet, for eksempel ved å montere ei elektrisk baderomsvifte og til-luft med luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra trapperommet mot våtrommet.

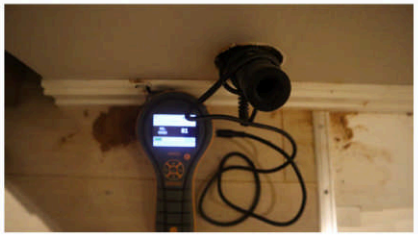
Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 8,1 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift(TEK97) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN)





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med keramiske fliser og malt glassfiberstrie. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Årsak: Det er registrert hull og skade på tapet på vegg ved innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Konsekvens: Hull og skade på tapet i våtsonen fører til fuktinntrengning og økt risiko for sopp- og råteskader.

Tiltak: Hull og skade på tapet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Fall på gulv mot sluk ble målt til 1,50cm. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel ble målt til 1,50cm.

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

Årsak: Det være fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50(16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluker.

Gulv på våtrom skal også være avgrenset med en oppkant og et vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv og med godkjent tettesjikt innvendig mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens: Manglende fall og utilstrekkelig oppkant kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet, samt sikre korrekt høydeforskjell og oppkant ved dørterskel i henhold til gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Tettesjikt og membran på gulv, ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Årsak: Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år. Sluk har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt og mer en halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på løsningene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

Tiltak: Membran og tettesjikt på gulv må skiftes, samt vurderes om det er behov for utskifting av sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, veggskap, speil, toalett, elektrisk panelovn på vegg, dusjkabinett og åpent malt rørsystem med røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Årsak: Skapfrontene på innredningen har fuktsvellinger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: For å ivareta funksjon og estetikk på innredningen.

Tiltak: Skapfrontene med fuktsvellinger bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte i vegg og til-luft med ventil-rist i dørbladet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg innvendig fra gang mot våtrommet.

Ved måling med trepigg i trevirke innvendig i vegg ble det målt 9,3 MC% WME som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold i treverket og som anses som tørt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Årstall: 2025

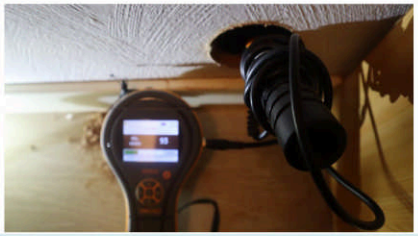
Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling er en stikkprøve, som ikke fraskriver at det kan være mulighet for fukt innvendige i andre vegger som ligger mot våtrommet.

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





KJØKKEN

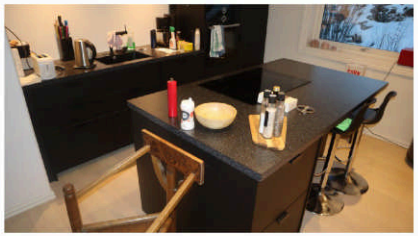
HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken hovedetasje.
Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak med innfelte spotter. Innredning ed slette fronter og ei kjøkkenøy. Laminerte benkeplater med nedfelt servant. Ventilator i tak over kjøkkenøy og platetopp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med fjernkontroll i tak over plateopp i kjøkkenøy.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet.

Tilstandsrapport

Malt vinyltapet på vegger. Klikkvinyl på gulv. Himlingsplater i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er med kobber-rør og malte rør i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber og plastrør er fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvens: For å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå når ledningene nærmer seg eller har passert forventet levetid.

TG 1 Vannledninger - 2

Rør i rørsystem på bad nr 1 i hovedetasje med rør fordelings-skap på vegg i underetasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Årsak: Rørsystem i plast har en teknisk levetid fra 25 - 50år.

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

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventiler i yttervegger.

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

Årsak: Vaskerommet i hovedetasje og enkelte boder mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og muggvekst.

Tiltak: Det bør etableres ventiler i vaskerommet i hovedetasjen og i boder som mangler ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i hovedetasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Varmvannsbereder ca. 200.litr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak: For en tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank for å unngå brannfare fra overbelastede stikkontakter; selv om eldre anlegg med støpsel kan byttes ut (likt for likt), anbefales det på det sterkeste at alle tilkobles fast for optimal sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.,

TG 2 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.

Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsnett med et sikringsskap for hoveddel og et sikringsskap for utleiedel. Sikringsskap for hoveddel er fordelt over automatsikringer.

På bad nr 1 i hovedetasje er det elektriske anlegget skiftet. Det er montert nye varmekabler i gulv i vindfang/entre og på bad nr 1 i hovedetasje. Dokumentasjon er fremlagt.

Sikringsskap i leiligheten er fordelt over skrusikringer og automatsikringer. Fordelingsoversikt i sikringsskap. AMS målere er montert.

Varme i gulv i noen av leilighetens rom.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   1979

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På bad nr 1 i hovedetasje er det elektriske anlegget skiftet. det er montert nye varmekabler i gulv i vindfang/ entre og på bad nr 1. Dokumentasjon er fremlagt. Innfelte spotter i tak. Varmevifte på vegg på bad nr 2 fra år 2024.

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

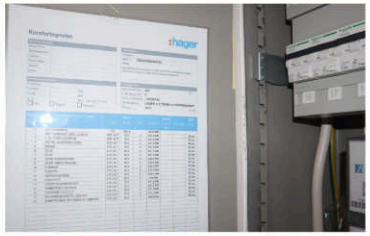
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Nummering av sikringer i underetasjens leilighet, mangler. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken i hovedetasje.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av det elektriske anlegget. Nummerere sikringer i underetasjens leilighet. Montere komfyrvakt.





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

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Nedløp fra tak som var synlig er koblet til rør fra bakken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med lettblokker som er murpusset.

TG IU Forstøtningsmurer

Tomta er dels avgrenset med kantstein i betong

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Snødekke og is hindrer inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsfare.

TG IU Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått terreng. Innkjøring og parkering er svak skrå.

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Snødekke hindrer inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Manglende inspeksjon på grunn av snødekke gir usikkerhet om terrengforholdenes tilstand og eventuelle behov for tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig i bygningen. Det ikke registert noen avvik ved funksjonstest av toalett og kraner innvendig i boligen.

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

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på rørsystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

TG IU Oljetank

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er med plen som dels avgrenset med kantstein i betong. Parkeringer fremfor hovedinngang og garasje er kledd med belegningsstein.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/232 m²

Tomannsbolig. : 2 Vindfang, 2 Bad, 2 Trapperom, 3 Gang, Vaskerom, 5 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Bod, Kjellerstue, Hobbyrom, Entré, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 850 000

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 7 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 850 000**

Markedsvurdering

Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningene i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vasaveien 7 ,9415 HARSTAD 119 m²	2016	2 sov	19-04-2023	5 200 000	**5 180 000**		5 180 000	**43 529**
2	Steinbakken 9A ,9414 HARSTAD 118 m²	2024	3 sov	03-10-2024	4 795 000	**4 660 000**		4 660 000	**37 581**
3	Marvehøggan 23 ,9414 HARSTAD 143 m²	1995	4 sov	07-08-2025	4 450 000	**4 400 000**		4 400 000	**28 025**
4	Otersteinveien 16B ,9414 HARSTAD 164 m²	1988	4 sov	07-04-2021	4 300 000	**4 400 000**		4 400 000	**26 829**
5	Dvergfuruveien 17 ,9414 HARSTAD 183 m²	1974	4 sov	29-06-2023	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 776**
6	Dvergfuruveien 11 B ,9414 HARSTAD 212 m²	1976	3 sov	07-04-2022	5 600 000	**5 050 000**		5 050 000	**23 821**
7	Dvergfuruveien 48 ,9414 HARSTAD 222 m²	1995	6 sov	28-11-2019	4 950 000	**4 950 000**		4 950 000	**22 297**
8	Dvergfuruveien 22 ,9414 HARSTAD 216 m²	1978	5 sov	04-05-2021	3 950 000	**4 400 000**		4 400 000	**20 370**

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.

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt inneværende år.	Kr.		43 098
Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt inneværende år.	Kr.		43 098
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**86 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Veranda, terrasser og utvendige trapper.	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 560 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig.	Kr.		**5 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 100 000
Elektriske installasjoner, el-bil lader og elektrisk portåpner.	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	390 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 900 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

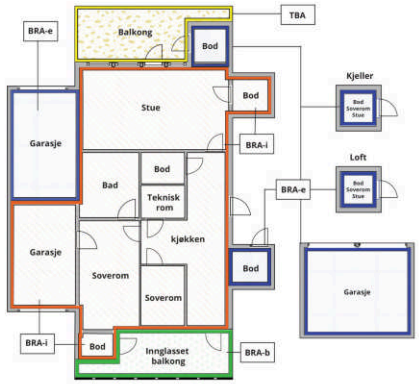
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

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

Tomannsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	119			119	31
Underetasje	113	3		116	18
SUM	**232**	**3**			**49**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang/entre, bad, trapperom, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod		
Underetasje	Trapperom, kjellerstue, gang 2, hobbyrom, vindfang, entré, soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod	Bod 2	

Kommentar

Boligen er på to etasjer med inngang til hovedetasje via ei trapp fra bakkenivå. Innvendig trapp fra hovedetasje til rom i underetasje som tilhører hoveddel. Utgang fra stue i hovedetasje til veranda. Inngang til leiligheten i underetasje via takoverbygd veranda og terrasse på bakkenivå. Rom som ligger utenfor boenheten(garasje med bod i underetasje og utvendig bod til utleiedel) som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens utforming og bruk av boligen er ikke i tråd med godkjente byggetegninger I underetasje er brensel/redskapsbod og klær/bod endret til trapperom og kjellerstue. Vaskerom i underetasje er nå endret til en gang. Det er bygd en sportsbod i tilknytting til boligen(brukes av leiligheten i underetasje). I hovedetasje er redskapsbod endret til trapperom. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring av rom ikke foreligger, så er dette en mangel.

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: Bad nr 1 i hovedetasje er totalrenovert.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på et soverom i leilighetens underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til sikker rømning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje.		24		24		11	35
Underetasje.		20		20			20
SUM		**44**				**11**	**55**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

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

Kommentar

Sammenbygd garasje på to etasjer. Deler av garasje er med lav takhøyde. Garasjens underetasje med adkomst via ei inngangsdør mellom bygningene. Areal for garasjens underetasje er hentet fra tidligere prospekt og kan avvike noe. Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av bygningens underetasje.

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig.	223	12
Garasje	0	44

Kommentar

Tomannsbolig.	Innvendig bod i hovedetasje, innvendig bod i underetasje og utvendig sportsbod for utleiedel er areal målt som sekundær rom.
Garasje	Garasjens etasjer areal målt som sekundære rom. Deler av garasje med lav takhøyde har et areal på ca. 11,0km.

Dvergfuruveien 32, 9414 HARSTAD
Gnr 51 - Bnr 186
5503 HARSTAD

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Kristian Bøckman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	51	186		0	1521.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dvergfuruveien 32

Hjemmelshaver

Bøckman Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og populært område bestående av eneboliger. Fra eiendommen og bygningen er det meget god utsikt og området er med gode solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 6,70km, Kiwi i Medkila ca. 1,40km, Amfi Kanebogen ca. 4,20km, Medkila skole ca. 2,10km, Kanebogen skole ca. 3,90km, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 5,50km, UiT - Norges arktiske universitet ca. 7,30km, Harstad Kulturhus ca. 7,40km, flere barnehager innenfor mindre en 3,0km, offentlig transport ca. 150m og barnefamilier i gr.krets 36%.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål. Kommunen har årstall 2017 vedtatt regulert fortau langs Dvergfuruveien fra hovedveien og til Lavveien i tilknytting til Harstadpakken. Reguleringsendringer er forøvrig ikke opplyst om i siste oversikt vedrørende Harstadpakken.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene hva som er vedtatt av Harstad Kommune og hvilke retningslinjer som foreligger i forbindelse med området, byggehøyde og takvinkel for tomta. Se særlig bestemmelser som er henvist til Plan og bygningsloven §29-4 (tidligere §70 pkt.1). Se i prospekt fra megler eller Harstad Kommune.

Om tomten

Tomta er opparbeidet plen som er dels avgrenset med kantstein i betong fremfor hovedinngang. Parkeringer fremfor hovedinngang og fremfor sammenbygd garasje er kledd med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Kommunen har årstall 2017 vedtatt regulert fortau langs Dvergfuruveien fra hovedveien og til Lavveien i tilknytting til Harstadpakken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er usikker.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen virker å være bra vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje på to etasjer er med gulv er i betong. Yttervegger i hovedetasje er med uisolerte bindingsverk konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger. Underetasje er med murpusset lettblokker. Innvendige vegger og tak i underetasje er med malte flater.

Saltak konstruksjon i tre med undertak som er kledd med trobord i tre. Utvendig tak er kledd med pappshingel. Takrennesystem og beslag i metall er fra år 2019. Uisolert inngangsdør i tre i underetasje, som er malt utvendig. Leddport i metall med elektrisk portåpner og garasjevindu med 2-lags glass og malte trekarmer. Bygningen er med elektriske installasjoner og El-bil ladder.

Sprekker og avflassing av maling ble observert utvendig på grunnmur, stedvise plasser. Garasjetelt på tomta ble ikke kontrollert eller areal målt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.12.2025		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	Rapporten er godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

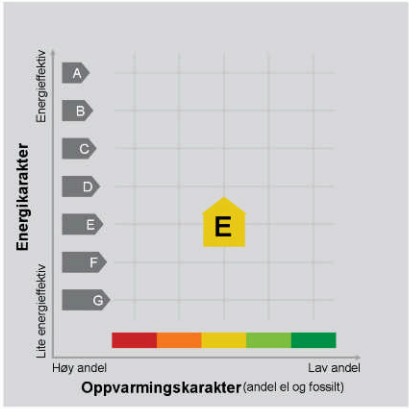
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dvergfuruveien 32
Postnummer	9414
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12464371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242760
Dato	22.12.2025



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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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 til 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: 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 4: 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 5: 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 ä 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

bankID SIGNERT 10.12.2025
Bøckman, Kristian

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

Kristian Bøckman

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dvergfuruveien 32
9414 Harstad

5503-51/186/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Januar 2025 oppsto det en mindre lekkasje fra sluk i dusjnisje på det minste badet. Tak i teknisk rom nedenfor ble revet for å avdekke dette. Leide så inn Heka Bygg Eiendom AS som totalrenoverte bad med rør i rør system, og fuktsensor under kjøkkenbenk med automatisk stenging av hovedkran.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Heka Bygg Eiendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad med dusjnisje. Rør i rør system Fuktsensor i kjøkkenbenk med automatisk stenging av hovedkran. I tillegg ble det også renovert nytt gulv med varmekabler i yttergang, og spotter i tak.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hitt Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hitt Elektro utførte alt av arbeid knyttet til strøm, varmekabler, spotlights, lysbrytere og styringsenhet for varmekabler tilknyttet renovering av bad og yttergang. Heka Bygg Eiendom administrerte arbeidet og leide inn Hitt Elektro til de elektriske installasjonene. I denne forbindelse ble det også montert elektrisk avtrekksvifte på de andre (store) badet og lagt strømforsyning til denne, utført av Hitt Elektro.

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?:** 2025

   Firmanavn: Heka Bygg Eiendom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se merknad angående totalrenovering av bad i foregående punkt.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Monterte selv ny dobbel vaskeservant med underskap og speilskap på det største badet. Samme år ble det også satt inn badekar på samme bad. Dette medførte ikke endringer på eksisterende sluk eller membraner.

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

• **Ja**

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

Heka Bygg Eiendom, se tidligere merknader om totalrenovering av bad.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er en sprekk i mur under garasjen, på den siden som venter mot huset i undergangen mellom bygningene. Dette har vært uforandret i min tid som eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fortalte at dette ble utført i forbindelse med kommunalt arbeid med avløp og nedsettelse av ny kum på kommunal grunn rett ved eiendommen. Hvem som var utførende entreprenør har jeg ikke opplysninger om.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

I følge tidligere eier ble det lagt ny drenering på deler av huset i forbindelse med arbeid på kommunalt avløp og nedsettelse av ny avløps kom på nedsiden av eiendommen. Ble da også etablert løsning for eventuell oppspyling av drenering. Løsning for dette er synlig mot grunnen på husets sør-vestlige hjørne.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **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?:** 2025

   Firmanavn: Heka Bygg Eiendom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Viser til beskrivelse knyttet til renovering av bad.

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?: 2019

Firmanavn: Hålogaland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert Varmepumpe Panasonic toppmodell HZ25UKE, og strømforsyning til denne.

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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Harstad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i garasje med strømtilførsel og overspenningsvern i sikringsskap.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hitt Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i tak på renovert bad og yttergang, samt strøm og styring til varmekabler, lysbrytere og nye stikk. Også montert ny lysbryter til lys på kryploft, og strøm til ny avtrekksvifte på stort bad.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Harstad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe og tilhørende strømtilføresel.

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

Eiendommens opprinnelige byggetegninger viser at den er oppført som en horisontaldelt eiendom, med etasjeskillet mellom etasjene som horisontalt skille. I ettertid har tidligere eier gjort endringer, slik at eiendommen per i dag har trapp fra 1. etg og ned i sokkelen. Dagens utforming av boligen er at deler av sokkelen tilhører hovedetasjen, mens deler av sokkelen benyttes som utleieleilighet. Jeg har vært i dialog med kommunen om dette og fått avklart at det ikke er noen praktiske utfordringer med dette, dog om man ønsker samsvar mellom registrerte byggetegninger og dagens utforming så vil dette medføre en søknadsprosess til kommunens avdeling for byggesaker.

Se svar fra kommunen på spørsmål fra meg om dette:

Slik vi forstår faktum i saken er at eneboligen, som har utleiedel i sokkelen, ser ut til å være registrert som en horisontaldelt tomannsbolig i kommunens matrikkel.
Om du ønsker å rette opp i dette må det søkes om sammenføyning av boenheter, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav g. Tiltaket er søknadspliktig med krav om ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav g, jf. også §§ 20-2 og 20-3
Det er anledning til å søke om personlig ansvarsrett som selvbygger, ettersom det er tale om tiltak i en enebolig.
Søknad kan sendes til postmottak@harstad.kommune.no.

Ta kontakt dersom du har ytterligere spørsmål.
Ha en fin dag videre.

Vennlig hilsen
Harstad kommune, Byggesak

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 om den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Utleieleilighet i deler av sokkel, ca. 80 m2, med egen inngang fra nedsiden av huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• Ja

Ja, viser til tidligere opplysninger om at bolig er registrert og godkjent som horisontaldelt to-mannsbolig.

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

- **Ja**

Har egen digital radonmåler som har gjort løpende gjennomsnittsmålinger hele perioden fra oktober til april, både i hoveddelens kjeller og i utleieleilighet. Samtlige målinger har variert innenfor intervallet 10-40 Bq/m3, og er følgelig godt innenfor tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 ref. Statens Strålevern.

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

- **Ja**

Har boligsalgsrapport fra 2019 da jeg kjøpte boligen.

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fylt opp og planert parkeringsplass på eiendommen. Fikk tilkjørt fyllmasser som jeg selv planerte utover med minigraver. Støpte så ned 8 stk betongsøyler i bakken som fundament og forankring for garasjetelt som står på eiendommen og som benyttes som har vært benyttet til oppbevaring av båt og snøfreser etc.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet jordbæråker som er tilstøtende til og delvis inne på kommunalt friareal ved eiendommens sør-vestlige grense. Åkeren har gitt mer bær enn til å dekke vårt behov både for ferske bær og til å røre til syltetøy.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

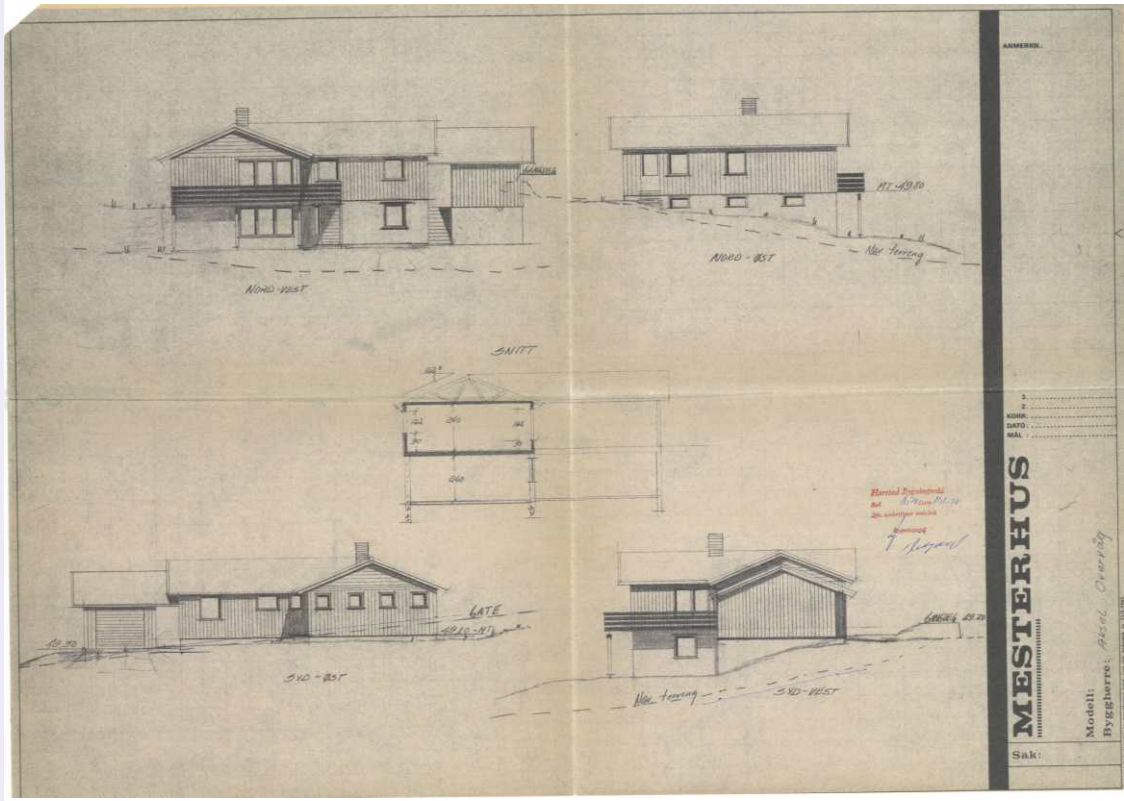
Bolig selges med boligselgerforsikring

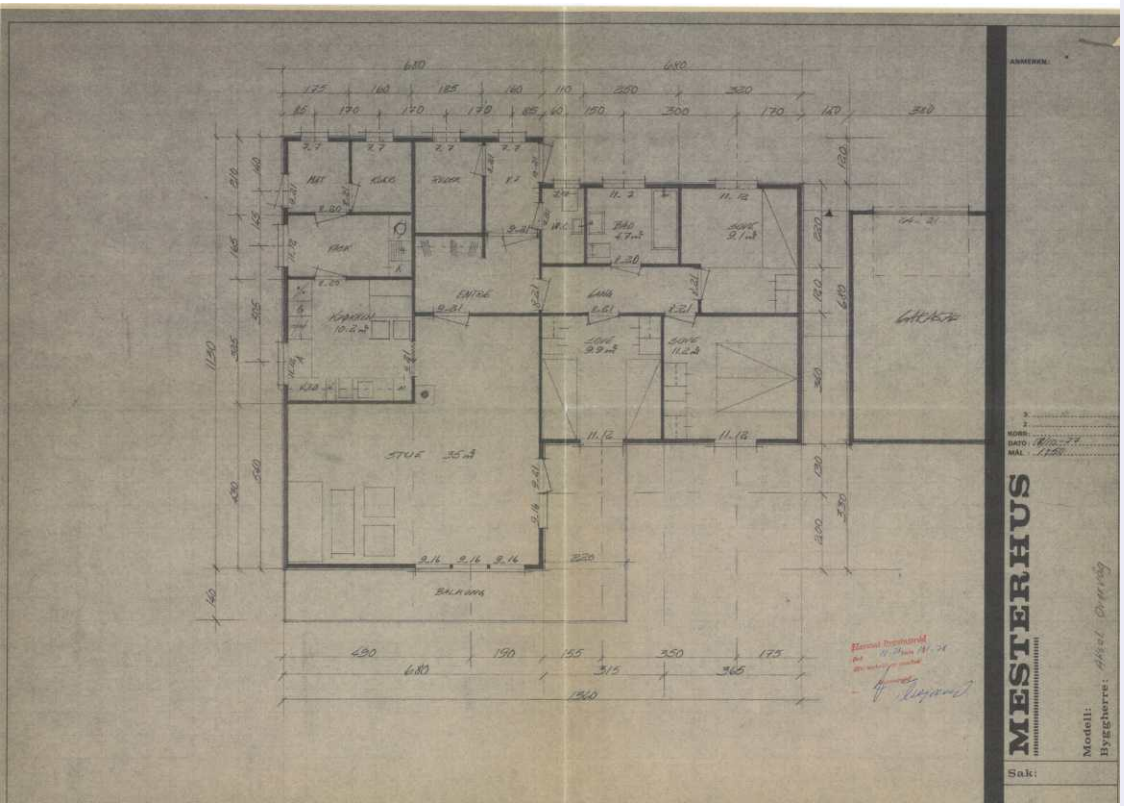
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

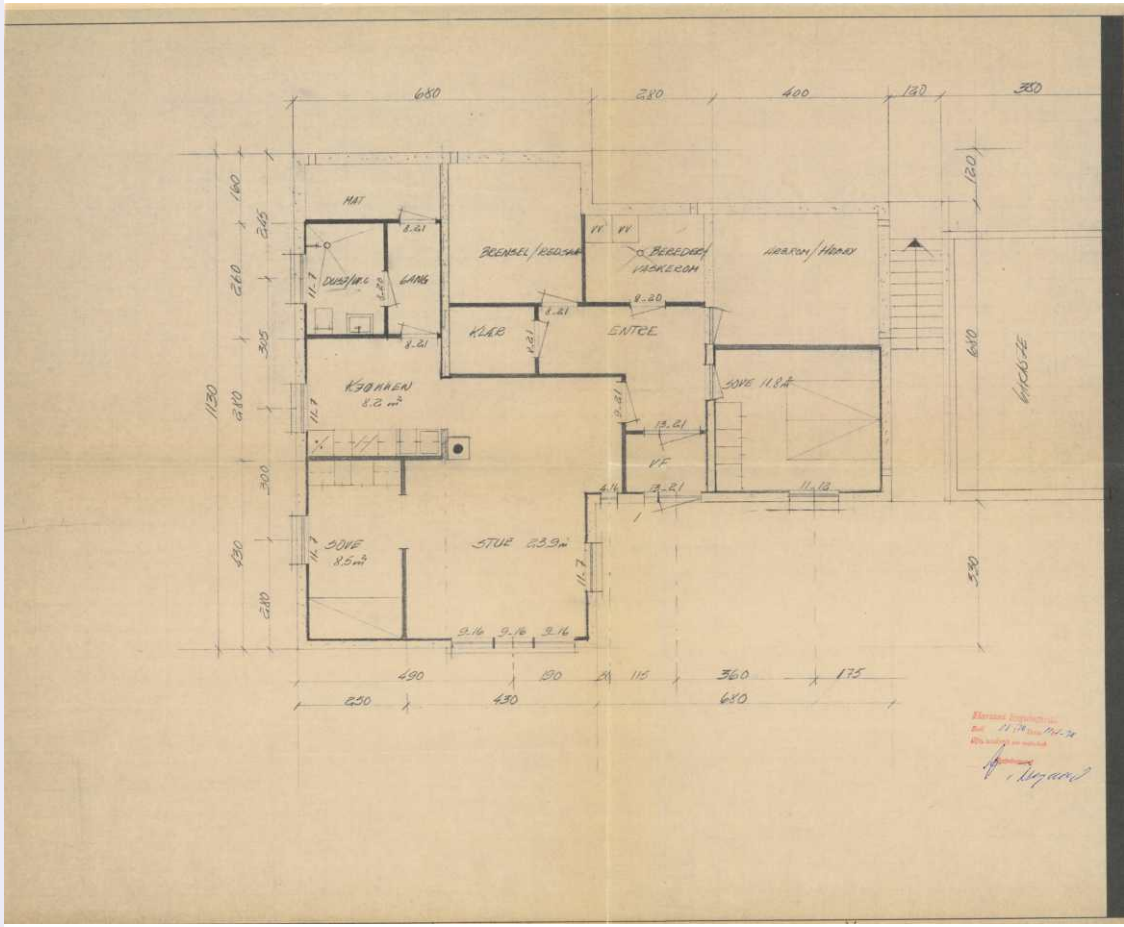
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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




MESTERHUS
Modell:
Byggherre:
Sak:
STUE 35 m²
ENTRE
KJØKKEN
GARASJE
BALKONG


MAT
BEENDEL/REDSKA
BEREDSKAP/GARDEROBE
HOBBYROM/HOBBY
KLÆR
ENTRE
KJØKKEN
8.2 m²
SOVE 11.8 m²
VF
SOVE
8.5 m²
STUE 23.9 m²
HAGESTUE

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Dvergfuruveien 32				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbus	21/10-77	dato 11/1-78 sak 18/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Aksel Overvåg	Dvergfuruveien 32	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Harstad A/L		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Geir H Nilsen	Mercurveien 7 B	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Feieluke har for lite avstand til treverk.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 11/1-1979

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef

avd. ing.

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 51, Bruksnr 186

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:
Veiadresse: Dvergfuruveien 32, gatenr 1314
9414 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 302 Holtet nord
Valgkrets: 14 Medkila
Kirkesogn: 11020302 Kanebogen
Tettsted: 8003 Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.05.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 521,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/51/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/51/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/51/186	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.1977	Avgiver	5503/51/4	-15,1
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/51/186	15,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.1977	Avgiver	5503/50/188	-1 507,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/51/186	1 507,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dvergfuruveien 32	U0101	Bolig	110,0				
Dvergfuruveien 32	H0101	Bolig	116,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	226,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	226,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.01.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12464371			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		110,0		110,0				
H01	1		116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

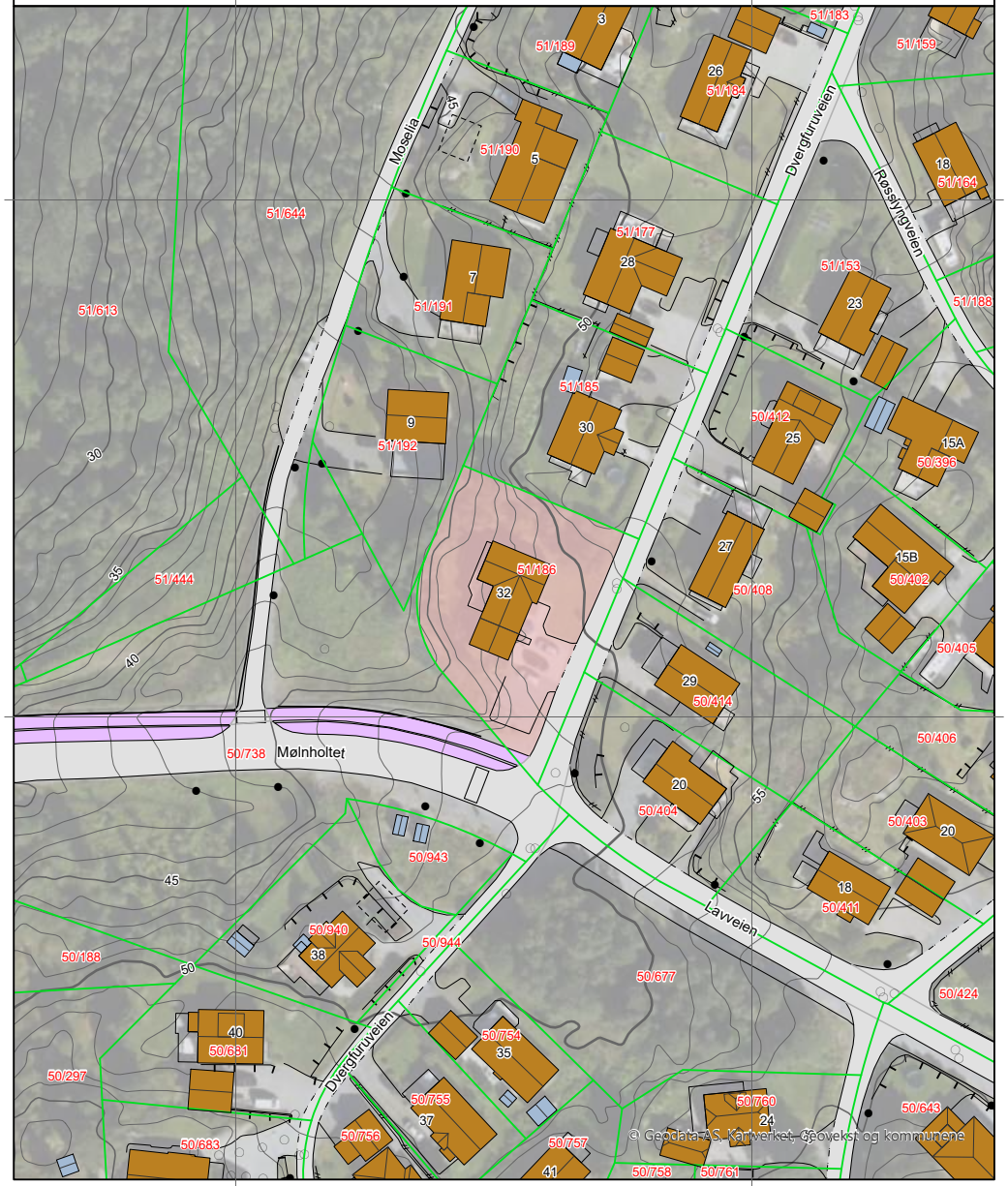
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/51/186/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2025



0 25 50 m

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

ambita

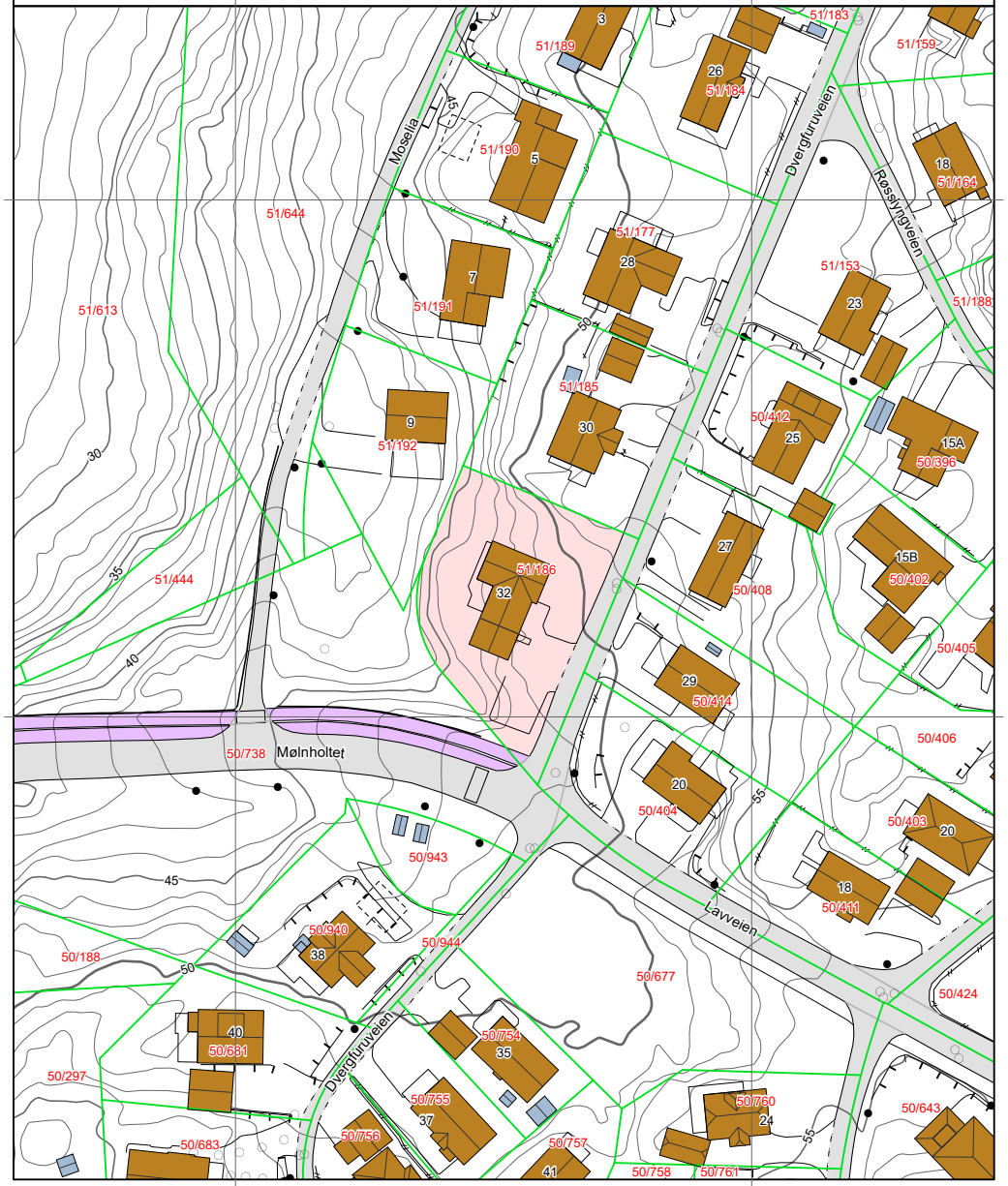
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/51/186/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

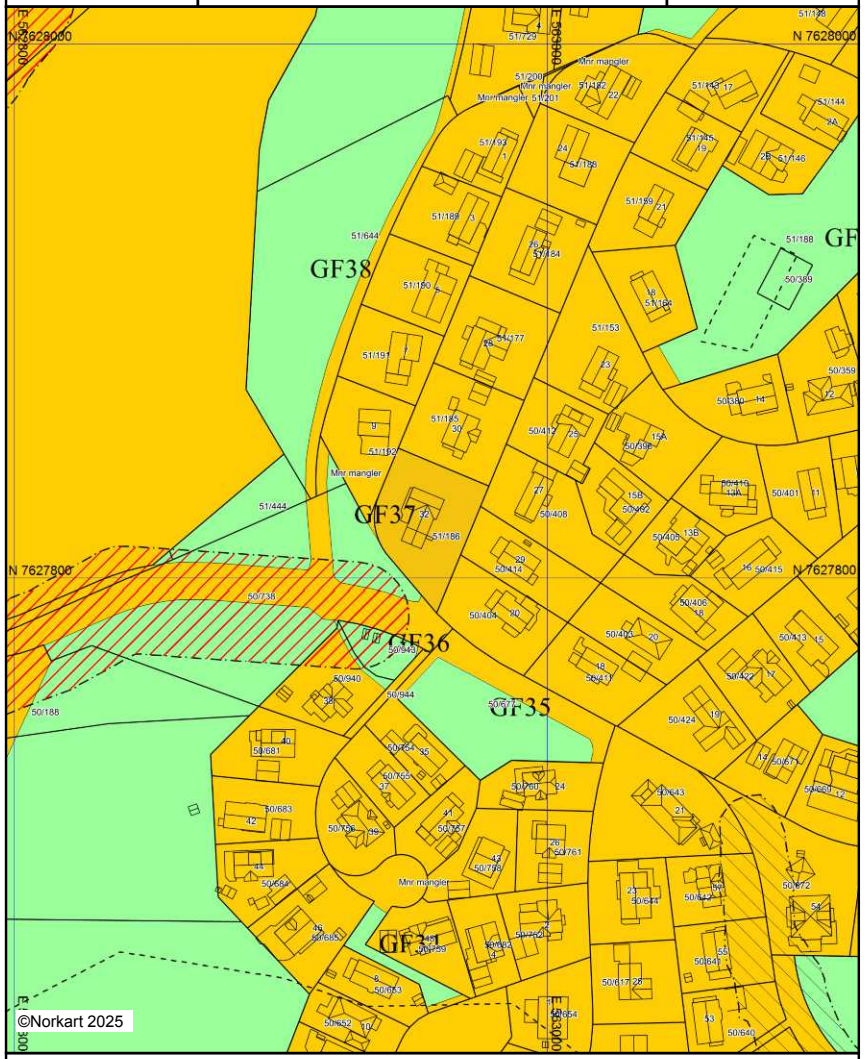
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 51/186
Adresse: Dvergfuruveien 32
Utskriftsdato: 09.12.2025
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
- Boligbebyggelse - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

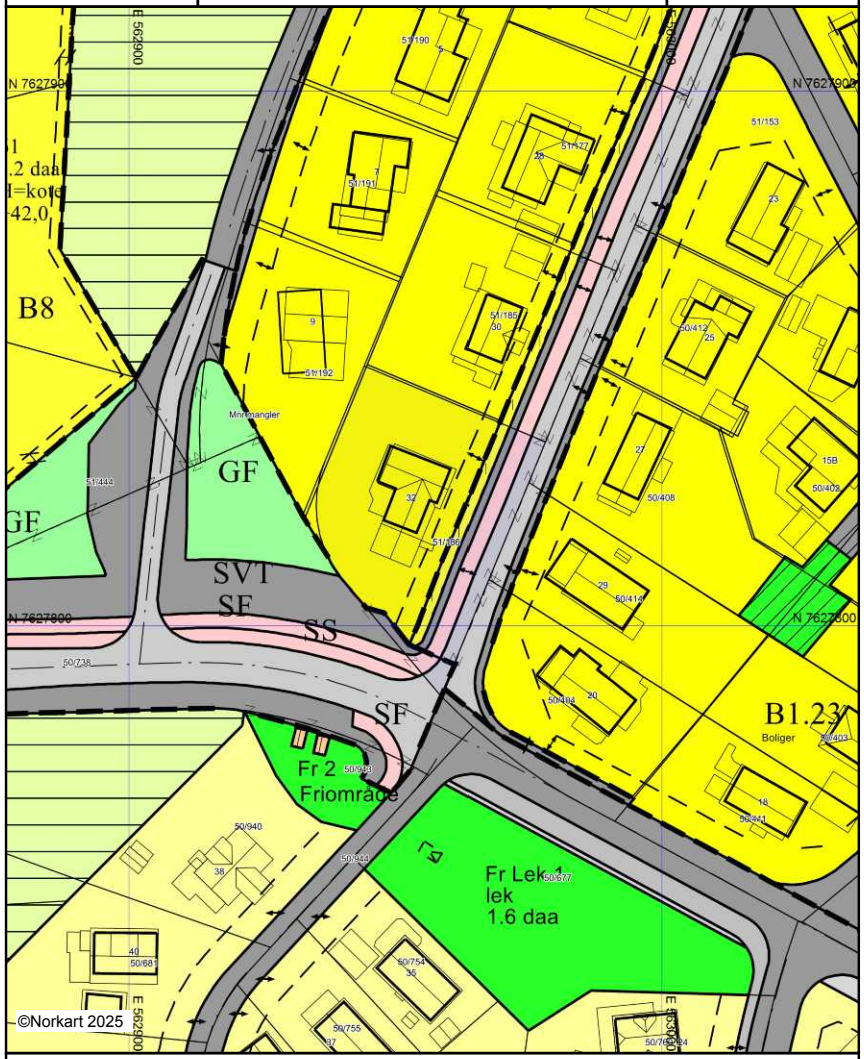
Harstad kommune

Reguleringsplankart

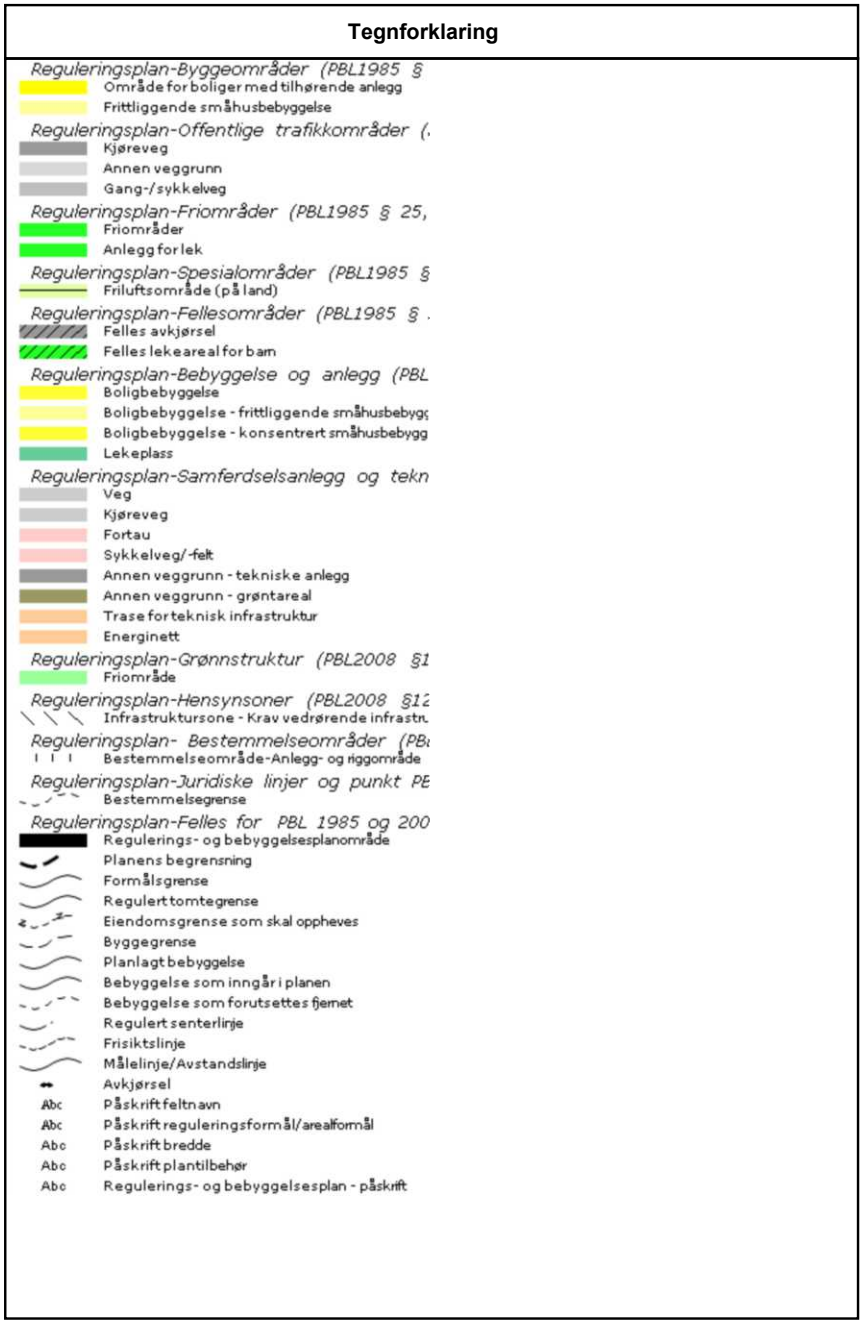
Eiendom: 51/186
Adresse: Dvergfuruveien 32
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

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.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3426/79
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 09:56

DAGBOKFØRT
11 JUN 82 03426
SORENSKRIVEREN I
TRONDENES

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede Gksel Omma S. eier av G.nr. 51
B.nr. 186 adresse Langhammersn. 82 i Harstad, gir
herved eieren av G.nr. 50 B.nr. 192 adresse Hoslo.1A
Harstad Iversen, Arnt-Einar i Harstad rett til å føre opp
tilbygg/garasje inntil 2,5 m fra min eiendom.

Jeg er inneforstått med at jeg ikke kan bebygge min eiendom
nærmere hus på G.nr. 51 B.nr. 192 adresse Hoslo.1A
Harstad enn 8 m.
Jfr byggningslovens § 70.

Harstad den 4/6 - 82

Gksel Omma S.

Til Vitterlighet:

1. Ase R Andreasen

2. .....

POLITIMESTEREN I SENJA

DVERGFURUVEIEN 32

Nabolaget Holtet/Osneset - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sildreveien	Linje 11, 250	**2 min** 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**33 min**

SKOLER

Medkila skole (1-7 kl.)	214 elever, 12 klasser	**17 min** 1.5 km
Kila skole (1-10 kl.)	410 elever, 31 klasser	**6 min** 3.6 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	65 elever, 6 klasser	**9 min** 4.9 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)	325 elever, 28 klasser	**10 min** 5.6 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	**8 min** 4.8 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	**12 min** 6.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

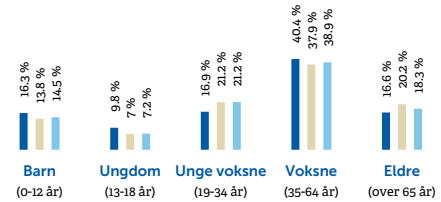
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtet/Osneset	870	362
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holtet barnehage (1-5 år)	69 barn	**5 min** 0.4 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ...	39 barn	**11 min** 1 km
Sørhusan barnehager Avd Høgholtet (...	56 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Breivika	Post i butikk, søndagsåpent	**15 min** 1.3 km
Kiwi Medkila	PostNord	**16 min** 1.5 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. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

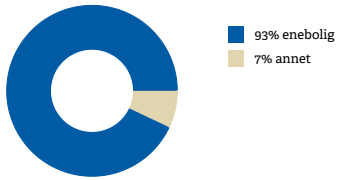
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Nedre Holtet nærmiljøanlegg	Ballspill	**10 min** 0.9 km
Breivika nærmiljøanlegg ballbinge	Ballspill, fotball	**14 min** 1.3 km
Feel24 Medkila		**15 min**
InterPadel Harstad		**8 min**

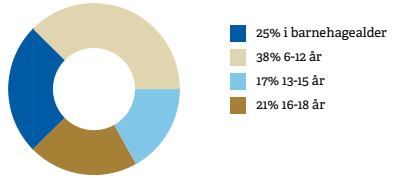
BOLIGMASSE



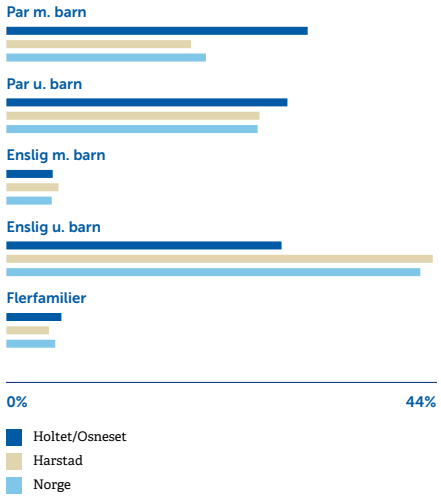
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**6 min**
Vitusapotek Kanebogen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



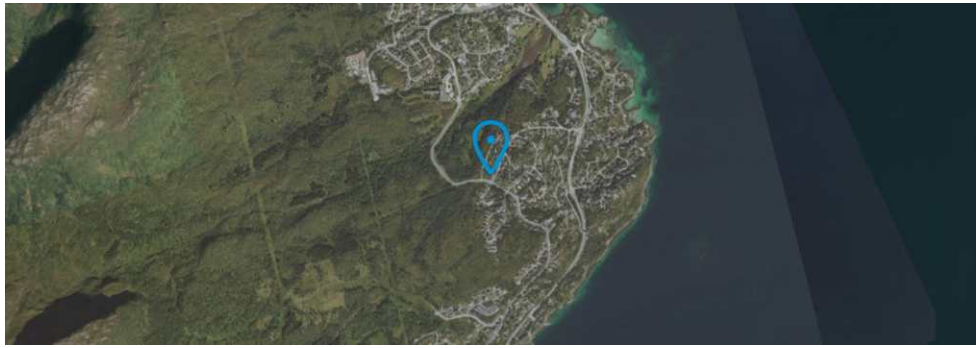
FAMILIESAMMENSETNING

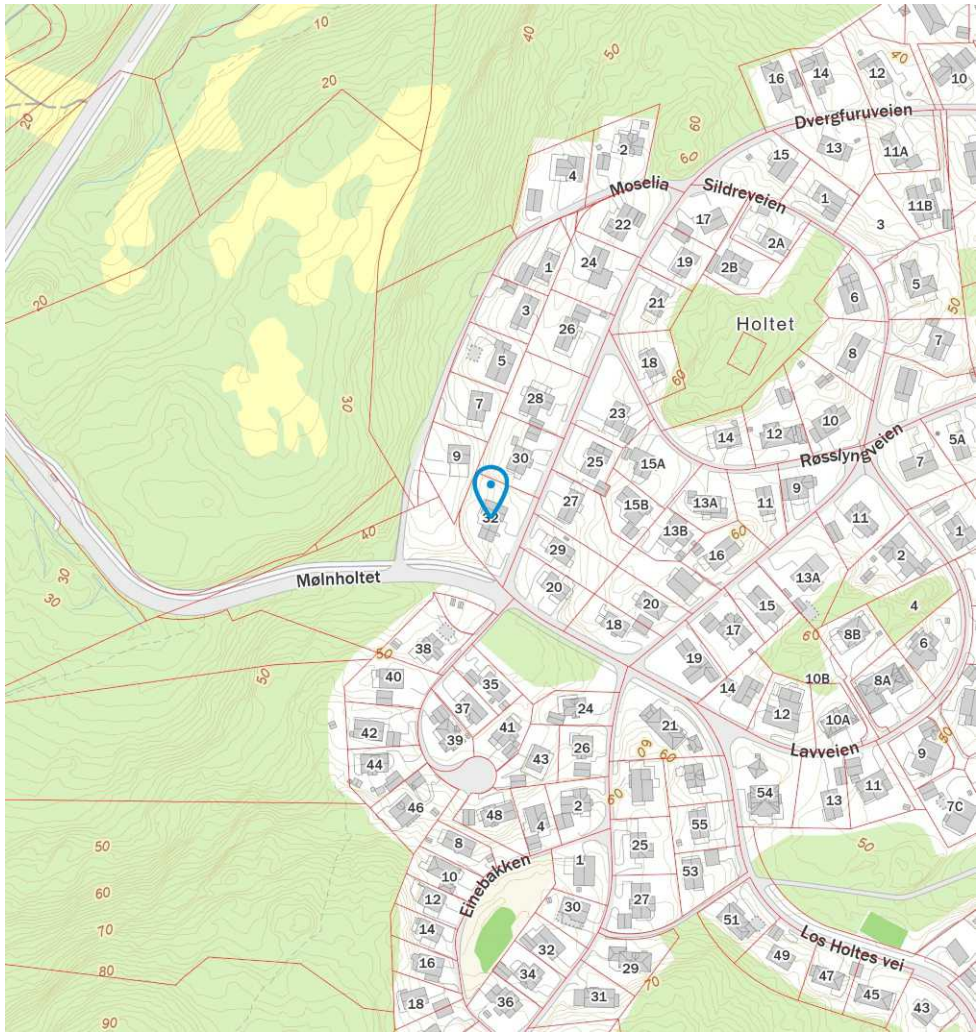


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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





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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

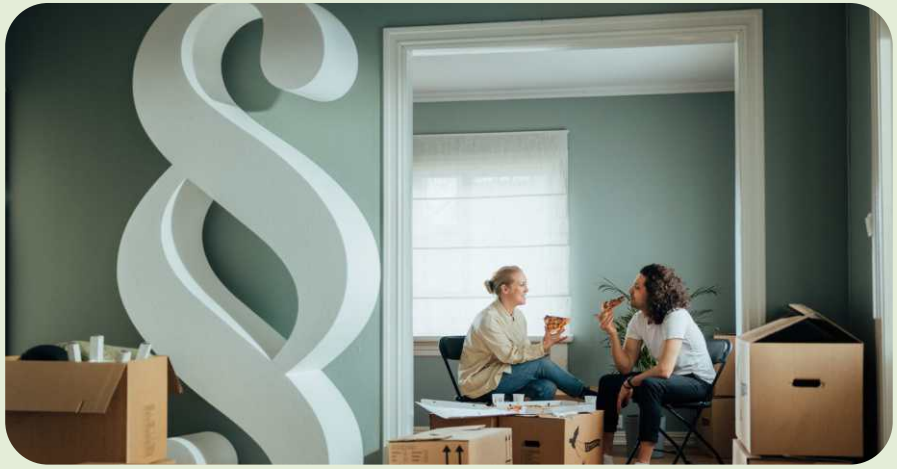
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250252 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Dvergfuruveien 32, 9414 Harstad.
Gnr. 51, Bnr. 186, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250252
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no