

Velkommen til

# Borggata 1, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Borggata 1
# 9406 Harstad

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 100 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 78 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 178 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1950 |
| BRA/BRA-i | 199 / 199 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** 


Velkommen til Borggata 1! En innholdsrik enebolig med en sentral og praktisk beliggenhet i Harstad.

Denne boligen ligger svært sentralt til i Harstad sentrum, like ved byskillet, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, butikker og offentlig transport. Hoveddelen strekker seg over første etasje og loft, og har en praktisk planløsning med stue, kjøkken og et soverom i første etasje, samt to soverom og mye god lagringsplass på loftet. Stuen er et fint rom og det er utgang til en av boligens flere balkonger. Stue og kjøkken er i åpen løsning med super utsikt mot Vågsfjorden. Eiendommen har en opparbeidet hage og parkering på egen tomt. Modernisering og oppgraderinger må påregnes.

Høydepunkter:
- Enebolig med tre soverom i hoveddelen
- Bad i hoveddel oppgradert i 2020 med fliser og vegghengt toalett
- Flere balkonger og terrasser
- Parkering på tomt
- Umiddelbar nærhet til sentrum og alle servicetilbud

# 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**
Borggata 1, 9406 Harstad

**Registerbetegnelse**
Gnr. 58, Bnr. 200, Harstad kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 100 000,- |
| Omkostninger | kr | 78 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 178 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 178 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 37 314,- pr. år 2026
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: 199 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 33 m²
GUA: 202.00 m²
ALH: 3.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 50 m²,
1: 83 m²,
Underetasje: 66 m²

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

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

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

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

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

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Eiendommen har biloppstillingsplass ved inngangspartiet til hovedleiligheten, samt gruset innkjørsel/parkering på oversiden av boligen.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 428 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 14.04.2026 av Harstad kommune.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plen, bed og diverse prydbusker og beplantning.

Eiendommen ligger tett mot trafikkert vei.

Eiendommen har ikke koordinatbestemt målebrev og oppgitt areal er basert på beregning fra kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Det anbefales en oppmåling av tomten slik at tomtestørrelsen blir matrikkelført. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering:
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:
Rapporten spesifiserer ikke grunnmurens materiale, men veggene i kjelleren består av åpen mur/åpne konstruksjoner.

Forstøtningsmurer:
Støttemurer i betong med gjerde på toppen.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering på oversiden, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Byggeår**
1950 ifølge kommunen.

**Innhold**
Enebolig over tre plan som inneholder:

Hoveddel:

1. etasje
BRA-i 83 m²: Vindfang, entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Loft
BRA-i 50 m²: Gang m/trapp, to soverom og diverse kott.

Underetasje
BRA-i 66 m²: Entré, stue, sovealkove, kjøkken, toalettrom, bad/dusjrom og diverse kjellerrom.

Balkong/terrasse på 6 m² ved loft, balkong/terrasse på 12 m² ved 1. etasje og balkong/terrasse på 15 m² ved underetasje.

I tillegg er det 3 m² areal på loft med lav takhøyde som ikke er målbart.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1946. Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av selvstendig boenhet og soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Utleiedel i underetasjen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på sovealkove er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

- Fasade: Det er etablert veranda og takoverbygg til trapp underetasje. Vindu og dør på vegg mot hovedvei er kledd igjen.

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

**Standard**
Enebolig fra 1950 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har en modulbasert innredning med profilerte fronter som er malt. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Av hvitevarer er det oppvaskmaskin. Ventilasjon via kjøkkenhette med avsug til fri luft.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet i den innredede enheten har en modulbasert innredning med glatte fronter, skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Av hvitevarer medfølger kjøl/fryseskap og komfyr. Rommet har kjøkkenventilator over komfyren.

Bad 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2020. Overflatene består av våtromsplater på veggene og fliser på gulvet. Innredningen inkluderer en heldekkende servant med skuffer og skap, samt speil med belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via en elektrisk styrt vifte.

Bad/dusjrom underetasje:
Baderom av ukjent alder. Veggene har våtromsplater og gulvet er flislagt. Innredningen består av en heldekkende servant med skap og et speil med belysning. Rommet har dusjkabinett og ventilasjon via en elektrisk styrt vifte.

Toalettrom underetasje:
Toalettrommet har en enkel innredning og et generelt oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig laminat. Fliser på badene.
Vegger: Hovedsakelig malte bygningsplater. Våtromsplater på badene.
Himling: Hovedsakelig malte takplater. Malt panel på bad/dusjrom i underetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et bjelkelag av tre. Gulvet mot grunn er støpt.

Pipe og ildsted:
Boligen har en pusset teglsteinspipe med en vedfyringsovn installert i stuen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt tre.

Innvendige dører:
Dørene i boligen er hovedsakelig malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber, med noe plast fra oppussing av våtrom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP).

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Det er to varmtvannsberedere fra OSO, begge på ca. 200 liter og plassert i kjeller. Berederen til hovedleiligheten har produksjonsår 2001, mens berederen til utleiedelen har produksjonsår 1914.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert på loftet og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikringen er på 63 A. Det anbefales en utvidet el-kontroll på grunn av anleggets alder.

Branntekniske forhold:
Basert på bygningens alder, antas branncelleinndelingen mellom leilighetene å avvike fra dagens krav i byggteknisk forskrift.

Lagring:
Eiendommen har lagringsplass i diverse kott på loftet, en bod i 1. etasje og diverse kjellerrom i underetasjen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, og vinduer med fukt/råteskader. Karmene er slitte med sprekker i trevirket. Vinduer fra 1976 har oppnådd forventet levetid. En del av vinduene er moden for utskifting.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke, og konstruksjonene har omfattende skjevheter. Manglende beslag øker risikoen for råte over tid.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.

- Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Rommet har ingen ventilering og mangler tilluftsventilering. Overflatene er modne for oppussing.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke avklart om undertaket ble skiftet

samtidig som yttertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, som stedvis går nesten helt ned i terreng. Det er også værslitt/oppsprukket trevirke.

- Utvendig - Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater. Overflatene i kjellerrommet holder lav standard.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder stedvis.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mye rør er byttet ut.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Gjelder berederen til hovedleiligheten.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Støttemuren har synlige skjevheter og tegn til deformasjon.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader.

- 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.

- 1. etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Underetasje Bad/dusjrom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkelprofil/bunnprofil i nedkant mot gulv.

- Underetasje Bad/dusjrom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er ikke fall på gulvet. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Underetasje Bad/dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Vurdering basert på alder. Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Dette er en risikokonstruksjon.

- Underetasje Bad/dusjrom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er mistanke om krypkjeller, men ingen adkomst ble funnet for inspeksjon. Eventuell krypkjeller er derfor ikke verifisert eller inspisert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Egenerklæring er ikke fullt utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 2: Badet ble pusset opp i 2020 med ufaglært arbeid. Fliser ble lagt og ny innredning montert. Det er ikke kjent om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 5: Taket ble byttet i 2013 med ufaglært arbeid.

Pkt. 6: Det er noe fuktskader på gamle vinduer. Det er ikke kjent om tiltak er gjort.

Pkt. 13: Det har tidligere vært mus i kjelleren og skjeggkre i hoveddelen. Skadedyrselskapet Pelias har iverksatt tiltak med åte og gift, og bestanden beskrives som lav til liten. Arbeidet ble fullført i 2026.

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

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med Decra stålplater, lagt i 2013. Det er ikke avklart om undertaket ble skiftet samtidig som yttertaket. Taket er et saltak i trekonstruksjon med plassbygde sperrer. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate). Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt er av lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker. Det er registrert vinduer fra 1976, 1993 og 2023.

Dører:
Dører utvendig består av hvite ytterdører med og uten glass, balkongdører, samt boddør til kjeller.

Balkonger/terrasser:
Balkonger er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellige utførelser. Samlet terrasse- og balkongareal er 33 m².

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er av trykkimpregnert tre.

**Beliggenhet**
Med denne leiligheten som base bor du praktisk talt midt i Harstad sentrum. Herfra er veien kort til alt byen har å by på, enten det er en kaffe ved havna, en handletur på Bysenteret, eller en kveld på kino. Dagligvarehandelen er unnagjort på minutter, med flere butikker i umiddelbar nærhet.

Kulturtilbud og rekreasjon ligger spredt rundt deg. Generalhagen inviterer til en rolig stund i det grønne, Harstad kulturhus byr på et variert program, og Grottebadet er et populært mål for både trening og velvære. Fra vinduene ser du utover byens tak mot fjorden og fjellene, en påminnelse om den nordnorske naturen som omkranser byen.

Beliggenheten er også praktisk for pendlere og reisende. Bussterminalen er kun 600 meter unna, og busstoppet Byskillet er rett ved, med forbindelser i alle retninger. For familier finnes det flere skoler og barnehager innen gang- og sykkelavstand, inkludert Heggen videregående skole og Seljestad ungdomsskole, begge omtrent en kilometer unna.

**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.

**Viktig informasjon**
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Hoveddelen av boligen er rengjort av vaskefirma i forkant av visning.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligen er oppført i 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger en «Erklæring fra helserådets formann» om brukstillatelse, datert 25.08.1950. Kopi av denne følger vedlagt.

Det er utstedt «Ferdig attest» datert 26.01.1953. I attesten er det anmerkninger om at vaskekjeller ikke var utført og at takrenner ikke var oppsatt. Kopi av denne følger vedlagt.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring av balkonger/terrasser. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen for disse. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle 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 bygningene måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Boligen oppvarmes med vedfyringsovn installert i stuen. Det er en pusset teglsteinspipe med feieluke i underetasjen/kjeller.

Det er registrert et avvik vedrørende røykløp: Tildekket skorstein.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen er registrert og godkjent med én boenhet.

Deler av boligens areal i underetasjen er utleid og fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet 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.

Underetasje av boligen er i dag utleid for kr. 6500,- pr mnd ekskl. strøm. Ikke depositum. Leietaker benytter fiber/internett fra hoveddelen som er inkludert i leie. Hvitevarer på kjøkken er inkludert.  Leietaker har 2 mnd oppsigelsestid og leieforholdet er sagt opp med virkning fra 01.05.26. Det kan være mulig å videreføre leieavtale etter dialog med leietaker.

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Harstad sentrum (plan-ID 672), vedtatt 08.12.2016. I henhold til planen er hele eiendommen på 428 m² avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (områdenavn B/F/N3). Innenfor dette formålet tillates en

kombinasjon av bolig, forretning og næringsbebyggelse, med en tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 90 %. Det er ikke tillatt med industri og lager, og første etasje/gatenivå skal inneholde publikumsrettede funksjoner. Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og lokal forskrift om tilknytningsplikt gjelder.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan HARSTAD SENTRUM (plan-ID 220-1), vedtatt 01.07.1980. I denne planen er delarealer av eiendommen regulert til annet byggeområde (372 m², feltnavn 017B), gang-/sykkelvei (55 m²) og offentlig trafikkområde (2 m²). Kommunedelplan for Harstad sentrum fra 2016 er nyere og har forrang ved eventuell motstrid.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**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 902 382,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 609 528,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Marco André Dagsvold og Jeanett Marie Dagsvold Ribe

**Heftelser og servitutter**
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1584
Dato: 16.06.1959
Bestemmelse om gjerde
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 27 500 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (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 05-05-2026 av Kjetil  Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 05.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.04.2026
Bygningstegninger, udatert.
Ferdigattest, datert 26.01.1953
Matrikkelrapport, datert 14.04.2026
Reguleringsplan, datert 14.04.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 26.02.2003
Kommuneplan, datert 31.10.2019
Planopplysninger, datert 14.04.2026
Kommuneplankart, datert 14.04.2026
Grunnkart, datert 14.04.2026
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




ILLUSTRASJON


LUSTRASJON




LUSTRASJON




USTRASJON


LLUSTRASJON












Standard Chartered


Whirlpool





# Plantegning




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

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

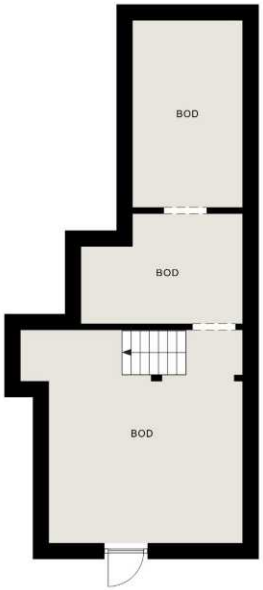



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.




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

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




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




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

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

# BORGGATA 1

## Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Byskillet** | Totalt 14 ulike linjer | 0 min / 0 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | | 42 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)** | 323 elever, 17 klasser | 15 min / 1.3 km |
| **Harstad skole (1-7 kl.)** | 352 elever, 22 klasser | 21 min / 1.8 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)** | 319 elever, 26 klasser | 12 min / 1 km |
| **Heggen videregående skole** | 480 elever, 18 klasser | 10 min / 0.8 km |
| **Stangnes Rå videregående skole** | 600 elever, 40 klasser | 8 min / 4.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Harstad Rådhus** | 1 min |
| **Trekanten Parkeringshus** | 2 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

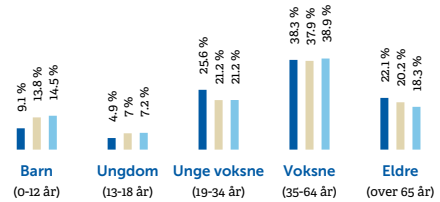
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

## NABOSKAPET

Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstad sentrum nord | 1 416 | 894 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...** | 60 barn | 9 min / 0.7 km |
| **Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)** | 29 barn | 11 min / 0.9 km |
| **Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)** | 60 barn | 16 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Joker Matrix** | Søndagsåpent | 5 min / 0.5 km |
| **Coop Extra Fjordgata** | | 1 min |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

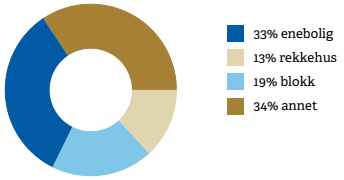
## TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Heggen videregående skole gymna...** | Aktivitetshall | 12 min / 1 km |
| **Seljestad skole** | Aktivitetshall, ballspill | 13 min / 1.1 km |
| **Family Sports Club Harstad Flex** | | 5 min |
| **Feel24 Harstad Sentrum** | | 1 min |

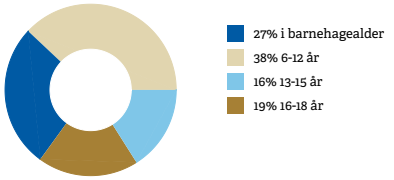
## BOLIGMASSE



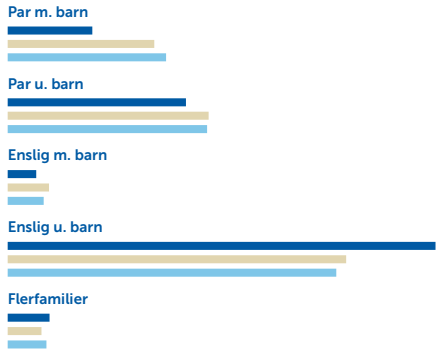

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bysenteret** | 1 min |
| **Apotek 1 Bysenteret** | 1 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



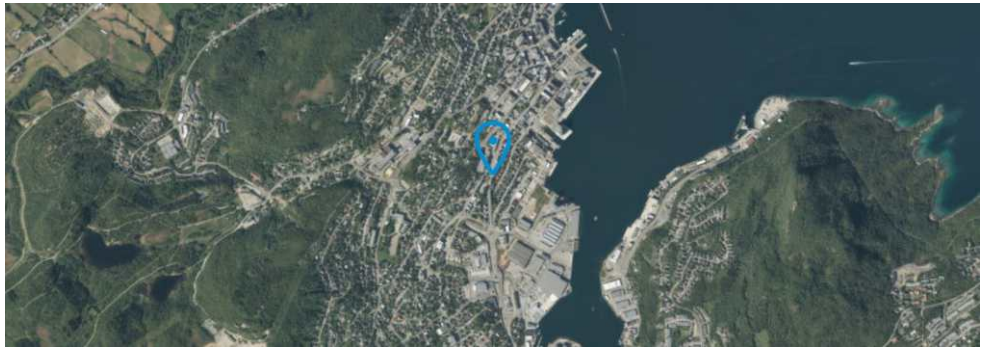

## FAMILIESAMMENSETNING

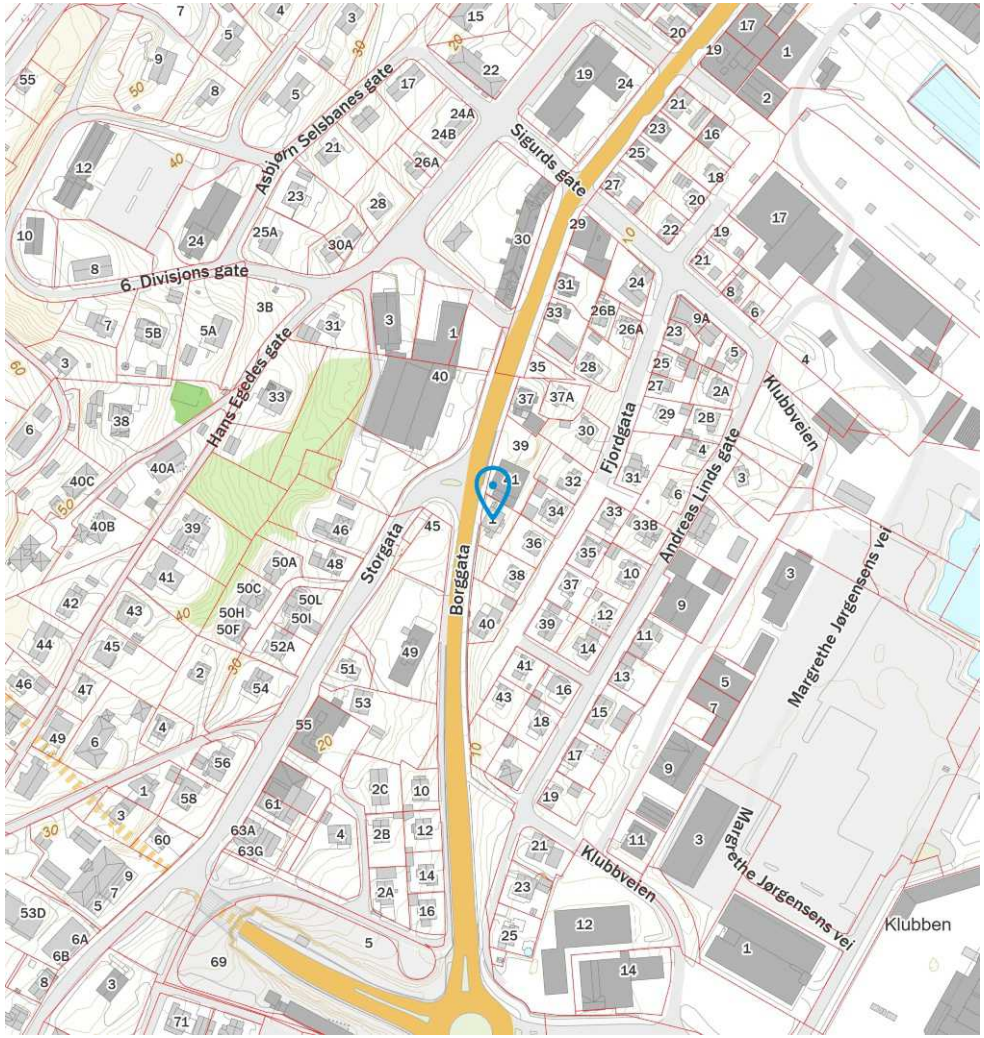



## SIVILSTAND

| | Harstad sentrum nord | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 31% | 33% |
| **Ikke gift** | 53% | 54% |
| **Separert** | 10% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 6% | 4% |

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






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



# Tilstandsrapport

Enebolig m/utleiedel
Borggata 1 , 9406 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 58, bnr. 200

## Markedsverdi

**3 100 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 199 m²**



**Befaringsdato:** 15.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1347 **Eiendomsverdi ref nr:** CL6961

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

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

## Norsk Byggekontroll Nord AS

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

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



**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.





Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 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

Boligen, opprinnelig oppført i 1950, fremstår i hovedsak med normal funksjon sett opp mot alder og byggeskikk, og flere bygningsdeler er vedlikeholdt og delvis oppgradert over tid. Taktekking med Decra-plater, takoverganger, vinduer, kjøkken samt vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i hovedsak uten registrerte vesentlige avvik ved visuell kontroll. Det er imidlertid enkelte forhold som medfører behov for videre oppfølging og oppgradering. Dette omfatter utvendig kledning med behov for oppgradering og omfattende vedlikehold, manglende snøfangere på taket, samt stedvis slitasje på eldre dører og vinduer, der enkelte enheter bør skiftes ut. Innvendige overflater har stedvis behov for vedlikehold og fornying. Det foreligger videre ukjent oppbygning og manglende dokumentasjon på våtrom, eldre varmtvannsbereder i utleiedelen, samt manglende dokumentasjon knyttet til byggegrunn og drenering. Støttemurer og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår med naturlig preg av alder og værpåkjenning, og det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

GENERELT

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

**Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 1950**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Taket er et saltak i trekonstruksjon med plassbygde sperrer. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate).
Konstruksjonen er kontrollert for svanker i mønet.
Takgjennomføringer er kontrollert fra innvendig side med hensyn til fuktskjolder og lysinntrengning, uten at dette ble registrert ved befaring.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker. Det er registrert vinduer fra 1976,1993 og 2023. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon.
Dører utvendig består av hvite ytterdører med og uten glass, balkongdører, samt boddør til kjeller.
Dørene vurderes å ha vekslende bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkonger er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellige utførelser.
Utvendig trapp av trykkimpregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte bygningsplater på vegger, samt malte takplater i himling. Alder på bygget tilsier at skjevheter, toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette nødvendigvis anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder. Det må stedvis påregnes oppgradering av overflater.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, ettersom veggene består av åpen mur/åpne konstruksjoner som gir god visuell inspeksjon av fuktutsatte områder. Konstruksjonen gir fullt innsyn til relevante flater der fuktskader normalt vil oppstå.
Trapp mellom etasjene i malt tre.
Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet opplyses av eier å være oppusset i 2020. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad/dusjrom
Baderom av ukjent alder.
Våtromsplater på veggene og malt panel i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning.
Dusjkabinett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side





Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i hovedleiligheten er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Det er registrert at kjøkkenfrontene er malt på nytt. Overflatene viser noe bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer på befaringstidspunktet var oppvaskmaskin.
Kjøkkenhette over komfyrplass, med avsug til fri luft.

Kjøkkenet i utleiedelen er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i utleiedel med enkel innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber. Noe plast fra oppussinger av våtrom. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) . Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder til hovedleiligheten fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2001.
Varmtvannsbereder til utleiedel fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1914. Beredereen er plassert i bod og har avrenningsmulighet til sluk.
Berederne er plassert i kjeller og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskap er plassert på loftet og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.
Støttemurer i betong med gjerde på toppen.
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering på oversiden, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting på nedsiden av boligene.

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

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 199 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 199 m² |
| Totalpris | 3 100 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 550 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

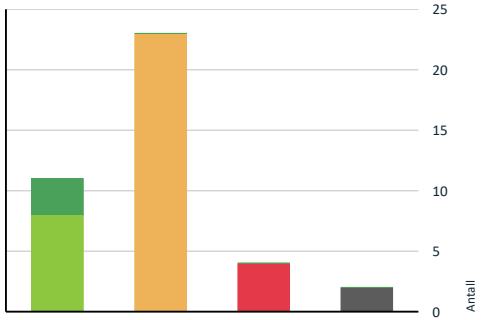
**Enebolig m/utleiedel**

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

Rominndelingen er endret i forhold til opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med en leilighet, oppholdsrom, gang, kjøkken og bad. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier og dagslysflate i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

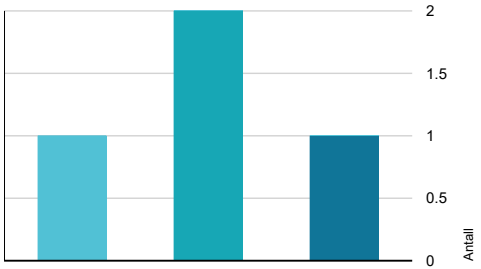
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/utleiedel

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Innvendig > Krypkjeller | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Ventilasjon | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | Gå til side |
| Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. | |
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. | |
| Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. | |
| Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. | |

# Boligens energimerking



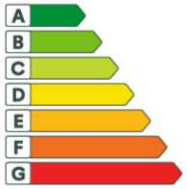

### Beskrivelse

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

### Energimerke




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




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

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





# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

**Anvendelse**
Leiligheten er et dødsbo.

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

**Vedlikehold**
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdsstandard og enkelte forhold har behov for utbedring/oppgradering. Det bør påregnes kostnader til vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med Decra stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er ikke avklart om undertaket ble skiftet samtidig som yttertaket.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.



# Tilstandsrapport







## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.









## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Taket er et saltak i trekonstruksjon med plassbygde sperrer. Det er ikke etablert luftet kaldt loft; lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet sjikt over undertaket (luftet takflate). Konstruksjonen er kontrollert for svanker i mønet.
Takgjennomføringer er kontrollert fra innvendig side med hensyn til fuktskjolder og lysinntrengning, uten at dette ble registrert ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker. Det er registrert vinduer fra 1976,1993 og 2023. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra 1976 har oppnådd forventet levetid. Det er observert slitasje i beslag og karm, og funksjonen er noe redusert. TG2 settes grunnet alder, overskredet levetid og påviste slitasjetegn.
Det ble registrert enkelte mindre avvik ved innsettingsdetaljer, herunder værslitte vannbord og noe åpne fuger/overganger mellom karm og vegg. Avvikene vurderes ikke å være kritiske, men kan på sikt gi økt risiko for fuktinntrengning dersom utbedring ikke utføres.
Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg.
En del av vinduene er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Dører utvendig består av hvite ytterdører med og uten glass, balkongdører, samt boddør til kjeller.
Dørene vurderes å ha vekslende bruksslitasje i henhold til alder og type.

**Vurdering av avvik:**

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

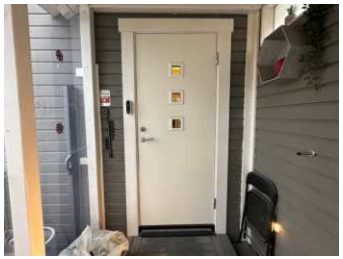
**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



# Tilstandsrapport









### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkonger er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellige utførelser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Ved tilslutningen mellom veranda og yttervegg er det ikke montert beslag/avdekning. Verandaen ligger tett inntil kledningen, slik at regnvann og smeltevann kan trekke inn i skjøten mellom veranda og kledning og bli stående mot treverket. Dette øker risikoen for råte over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp av trykkimpregnert tre.



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte bygningsplater på vegger, samt malte takplater i himling. Alder på bygget tilsier at skjevheter, toleranseavvik og ujevnheter må påregnes, uten at dette nødvendigvis anses som avvik utover det som er normalt for byggverkets alder. Det må stedvis påregnes oppgradering av overflater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflatene i kjellerrommet holder lav standard og må påregnes oppgradert og reparert for å tilfredsstille normale forventninger til rommets bruk.







### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.

**Vurdering av avvik:**

- Pipevanger er ikke synlige.

**Konsekvens/tiltak**

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, ettersom veggene består av åpen mur/åpne konstruksjoner som gir god visuell inspeksjon av fuktutsatte områder. Konstruksjonen gir fullt innsyn til relevante flater der fuktskader normalt vil oppstå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det foreligger en viss mistanke om at bygningen kan ha krypkjeller/kryperom under deler av konstruksjonen, basert på forhold observert ved befaring. Det ble imidlertid ikke påvist adkomst i form av luke, nedgang eller annen inspeksjonsmulighet. Det ble heller ikke registrert ventiler eller andre synlige tegn til lufting av en eventuell krypkjeller. Videre foreligger det ikke tegninger eller annen tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter at bygningen er oppført med krypkjeller. Eventuell krypkjeller er derfor ikke verifisert og heller ikke inspisert. Dersom det finnes krypkjeller uten tilfredsstillende adkomst og ventilering, kan dette innebære økt risiko for fuktopphopning, redusert uttørking og utvikling av råte- eller soppelaterte skader over tid. Forholdet kan ikke avklares nærmere uten videre undersøkelser.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp mellom etasjene i malt tre.





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.







Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet opplyses av eier å være oppusset i 2020. Ingen dokumentasjon foreligger.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas lokal utbedring.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### Generell

**Beskrivelse**

Baderom av ukjent alder.



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtromsplater på veggene og malt panel i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkelprofil/bunnprofil (aluminiumsprofil) i nedkant mot gulv, slik systemet normalt beskriver.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas lokal utbedring.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å kunne sette TG0 eller TG1 må løsningen dokumenteres eller utbedres.



UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.

**Vurdering av avvik:**

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

Der er ikke fall på gulvet.
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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



UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Det er registrert at kjøkkenfrontene er malt på nytt. Overflatene viser noe bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer på befaringstidspunktet var oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenhette over komfyrplass, med avsug til fri luft.



UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk





Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Kjøkkenventilator over komfyr.



## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom med enkel innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Modent for oppussing av overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Modent for oppussing av overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannrør er utført i kobber. Noe plast fra oppussinger av våtrom. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

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

Gjelder stedvis.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) . Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

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

Mye rør er byttet ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport













## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder til hovedleiligheten fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2001.
Varmtvannsbereder til utleiedel fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1914. Berederen er plassert i bod og har avrenningsmulighet til sluk.
Berederne er plassert i kjeller og har avrenningsmulighet til sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder berederen til hovedleiligheten.

**Konsekvens/tiltak**

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

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

EL-fordelingsskap er plassert på loftet og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1950**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

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?
**Ja**

**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 På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.**

**Generell kommentar**

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.







# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.







## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Støttemurer i betong med gjerde på toppen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Støttemuren har synlige skjevheter og tegn til deformasjon. I tillegg er det registrert overflateslitasje, begroing og partielle reparasjoner. Forholdet kan tyde på svekket funksjon over tid og bør holdes under oppsyn/vurderes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**

• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.







## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering på oversiden, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting på nedsiden av boligene.



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygningen er oppført i 1950. Basert på alder og konstruksjonsprinsipper antas branncelleinndelingen mellom leiligheter å avvike fra dagens krav i byggteknisk forskrift. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser. Dagens løsning vurderes som tidstypisk, men gir et lavere brannsikkerhetsnivå enn det som kreves ved nybygg.

**Konsekvens/tiltak**

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Dagens byggeforskrift sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m. Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

199 m²/199 m²

*Enebolig m/utleiedel:* 2 Gang, 4 Soverom, Kott, Vindfang, 2 Entré, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 100 000

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 3 550 000

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

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

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 100 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 100 000** |

**Markedsvurdering**

Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

## Sammenlignbare salg





Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Trillingen 6 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 154 m² | 1966 | 4 sov | | 10-02-2025 | 3 950 000 | **3 950 000** | | 3 950 000 | **25 649** |
| 2 | Fjordgata 27 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 127 m² | 1910 | 4 sov | | 24-04-2025 | 3 090 000 | **3 230 000** | | 3 230 000 | **24 104** |
| 3 | Torgveien 14 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 163 m² | 1952 | 4 sov | | 04-06-2025 | 3 990 000 | **3 975 000** | | 3 975 000 | **23 110** |
| 4 | Hans Egedes gate 68 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 143 m² | 1975 | 3 sov | | 11-07-2024 | 3 650 000 | **3 500 000** | | 3 500 000 | **21 875** |
| 5 | Andreas Linds gate 2A ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 174 m² | 1951 | 2 sov | | 23-10-2025 | 3 990 000 | **3 770 000** | | 3 770 000 | **18 480** |
| 6 | Jørns gate 18 ,9405 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 131 m² | 1931 | 3 sov | | 28-09-2025 | 3 200 000 | **3 050 000** | | 3 050 000 | **16 667** |
| 7 | Utsikten 2 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 161 m² | 1954 | 4 sov | | 04-02-2025 | 3 200 000 | **3 050 000** | | 3 050 000 | **16 310** |
| 8 | Gullhauggata 22 ,9406 HARSTAD | | | | | | | | | |
| | 157 m² | 1954 | 4 sov | | 09-05-2025 | 3 800 000 | **3 250 000** | | 3 250 000 | **14 773** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Feiegebyr I | Kr. | 694 |
| Vann og avløp | Kr. | 20 648 |
| Renovasjon | Kr. | 6 863 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 9 106 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **37 500** |

## Teknisk verdi bygninger

**Enebolig m/utleiedel**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 7 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 980 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig m/utleiedel** | Kr. | | **3 150 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 150 000** |

## 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. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

**Kommentar**
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.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 550 000** |



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

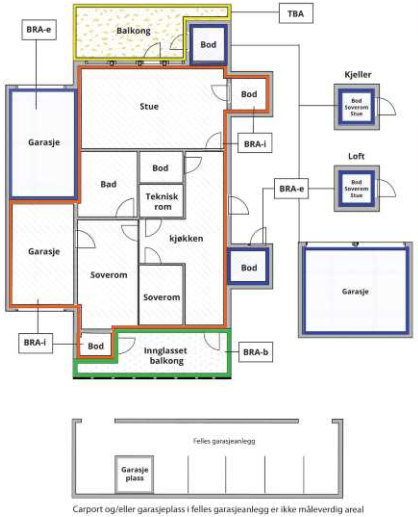
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig m/utleiedel

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 50 | | | 50 | 6 | 3 | 53 |
| 1. etasje | 83 | | | 83 | 12 | | 83 |
| Underetasje | 66 | | | 66 | 15 | | 66 |
| **SUM** | **199** | | | | **33** | **3** | **202** |
| **SUM BRA** | **199** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang m/trapp, soverom, soverom 2, diverse kott | | |
| 1. etasje | Vindfang, entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad, bod | | |
| Underetasje | Entré, stue, sovealkove, kjøkken, toalettrom, bad/dusjrom, diverse kjellerrom | | |

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Rominndelingen er endret i forhold til opprinnelige tegninger og avviker fra godkjent planløsning. Underetasjen er innredet med en leilighet, oppholdsrom, gang, kjøkken og bad. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier og dagslysflate i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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



Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.4.2026 | Kjetil Gjøsund | Takstingeniør |
| | Marco André Dagsvold | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5503 HARSTAD | 58 | 200 | | 0 | 428.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Borggata 1

**Hjemmelshaver**

Dagsvold Gro Hilde

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger praktisk talt midt i sentrum, med alle byens fasiliteter. Kort vei til alt. 1 km m til skole, barnehage, kirke og kulturhus. 600 m til kjøpesenter og bussterminal. Grottebadet, generalhagen, kino og havna.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

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

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, beplantning og plen. Beliggenhet tett mot trafikkert vei. Biloppstillingsplass ved inngangsparti til hovedleiligheten.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- BESTEMMELSE OM GJERDE

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





Borggata 1 , 9406 HARSTAD
Gnr 58 - Bnr 200
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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







# 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

Jeanett Marie Dagsvold

Marco André Dagsvold

## Boligen

Borggata 1
9406 Harstad

5503-58/200/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   **Beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp hele badet, la fliser, ny innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet tak

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

Noe fuktskader på gamle vinduer.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Har vært noen mus i kjeller tidligere samt - skjeggkre i hoveddel. Fosikringssak og pelias (skadedyrsbekjempelse) har ivverksatt tiltak. Lav til liten bestand.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Pelias
   **Beskrivelse av arbeidet:** Åte og gift.

# 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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



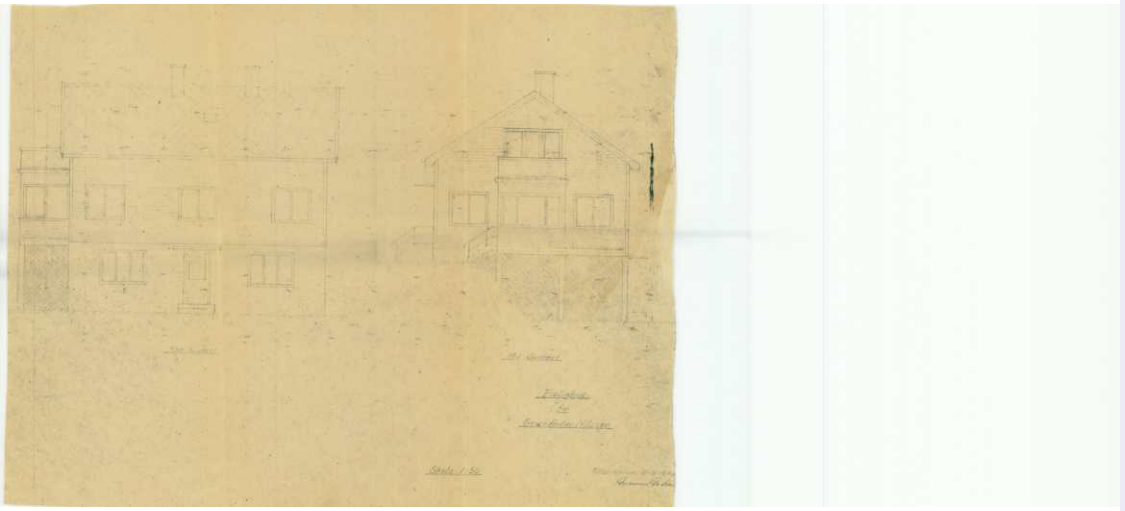
# Bolig selges med boligselgerforsikring

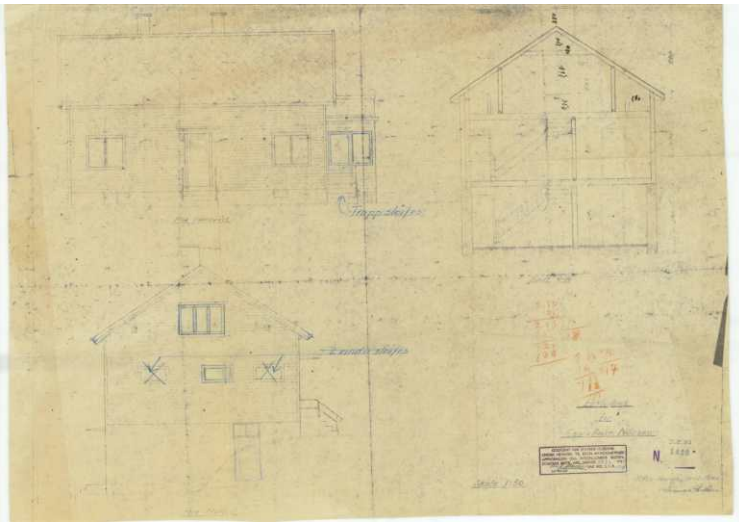
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

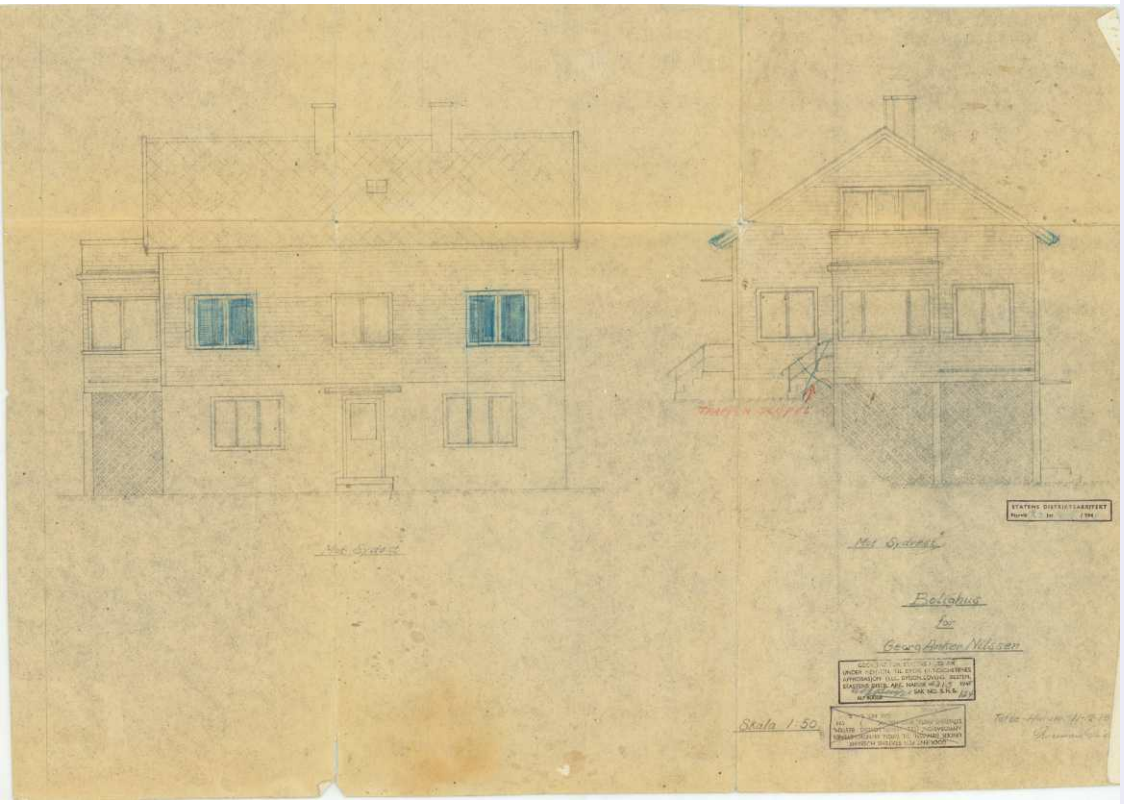
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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





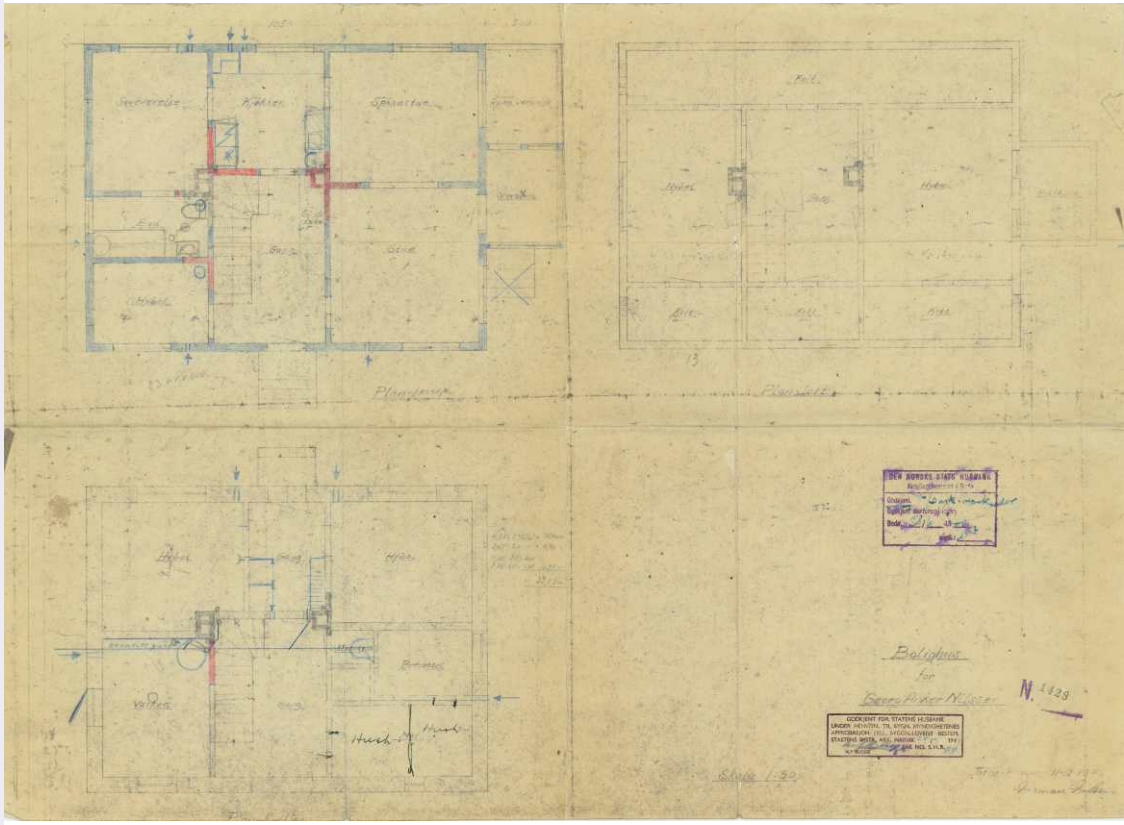


Mot Syd

Mot Øst

Bolighus
for
Georg Anker Nilsen

Skala 1:50



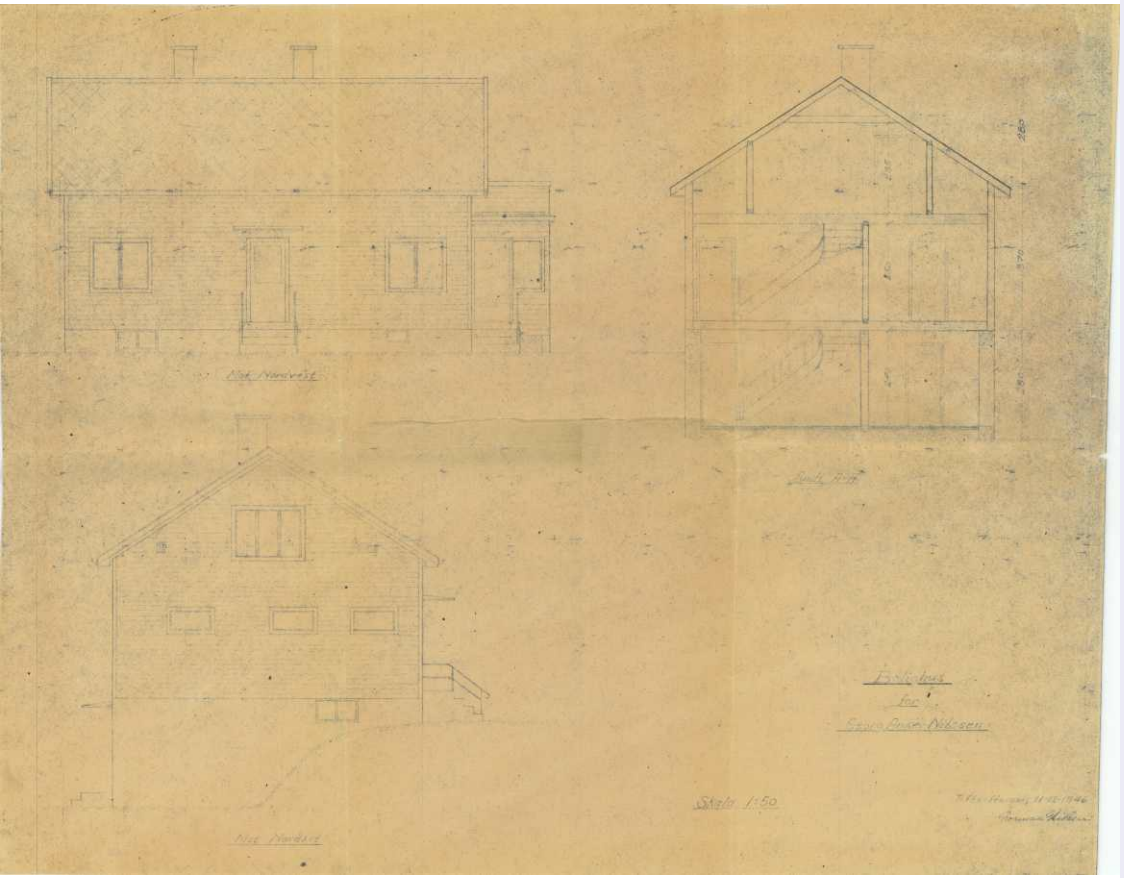
Plan ovenpå

Plan nede

Bolighus
for
Georg Anker Nilsen

N. 1129

Skala 1:50




## Erklæring

fra helserådets formann

av 25/8 - 50

Kan tillates tatt i bruk

(sign.) Arne Tillaug.

## Ferdig attest

meddelt overensstemmende med den gitte byggetillatelse

Dåpeskat sendt

26/1 - 53.

Y. Vaskekjeller omfattende ~~oppvarmingsanlegg~~ ~~og~~ ~~kjeller~~ ~~trapp~~ ~~ikke~~ ~~oppsatt~~. Takrenner ikke oppsatt.

Sandtorg bygningsvesen den 26/1 - 53

Aas & Søns Boktrykk. Harstad

Avskrift av ~~vedlegg til~~ 16/6 ~~Prondenes~~ 1584/59

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av gnr. 58, bnr. 2ee "Bergtun" som i henhold til formannskapsvedtak, sak 9/57, 22/11.57, har fått lov til å innhegne endel av kommunens gategrunn i forbindelse med innhegning av egen tomt, erklærer seg enig i henhold til nevnte vedtak å fjerne gjerdet uten omkostning for kommunen når kommunen måtte forlange det.

Denne erklæring kan tinglyses.

Georg Nilsen

Georg Nilsen.

Det attesteres at erklæringen er underskrevet i vårt påsyn og at underskriveren er over 21 år.

1. Sigfrid Gamnes

2. Mendelsen

Husbanken samtykker i at denne erklæring blir tinglyst.

Bodö, den 12. juni 1959.

Den norske Stats Husbank, Avdelingskontoret Bodø.





Tinglt. 5.-
Attest 1.85
Kasse 16/6-59.

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 58, Bruksnr 200 | **Kommune:** | 5503 | Harstad |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Borggata 1, gatenr 1186<br>9406 Harstad | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 402<br>1 | Sentrum nord<br>Harstad sentrum |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 11020301<br>8003 | Harstad<br>Harstad |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Borgtun | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 02.02.1947 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 428,2 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **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 | 5503/58/200 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 15.10.2020 | Avgiver | 5503/58/200 | -9,4 |
| | Matrikkelført: | 12.11.2021 | Avgiver | 5503/58/418 | -23,7 |
| | | | Avgiver | 5503/58/432 | -12,1 |
| | | | Berørt | 5402/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | | | Mottaker | 5402/58/719 | 45,2 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5503/58/200 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 29.12.2012 | Mottaker | 5503/58/200 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 29.12.2012 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 02.02.1947 | Avgiver | 1901/58/4 | -416,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5503/58/200 | 416,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Borggata 1 | Bolig | 192,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

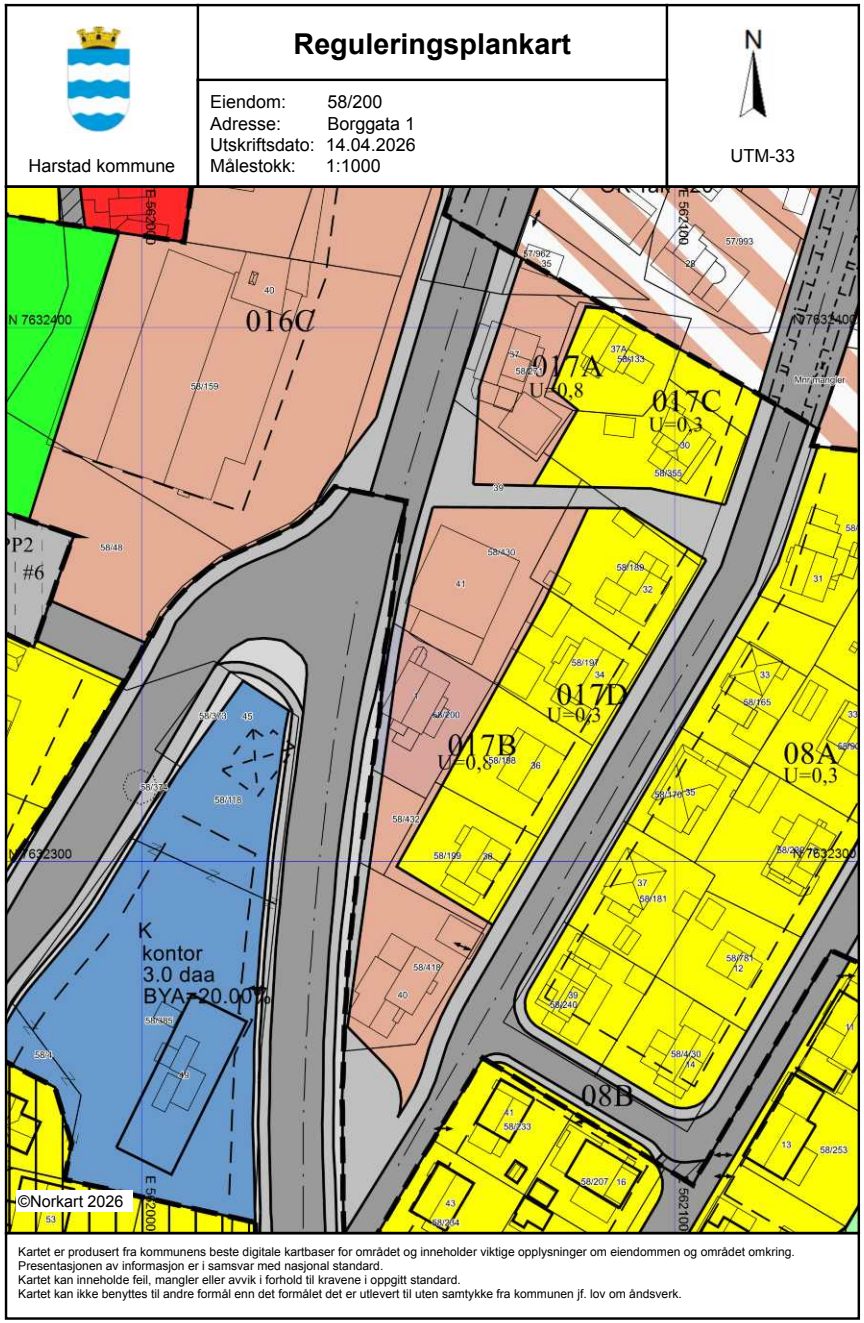
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 192,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 192,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.08.1950 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 12477597 | | | Antall etasjer: | 3 |

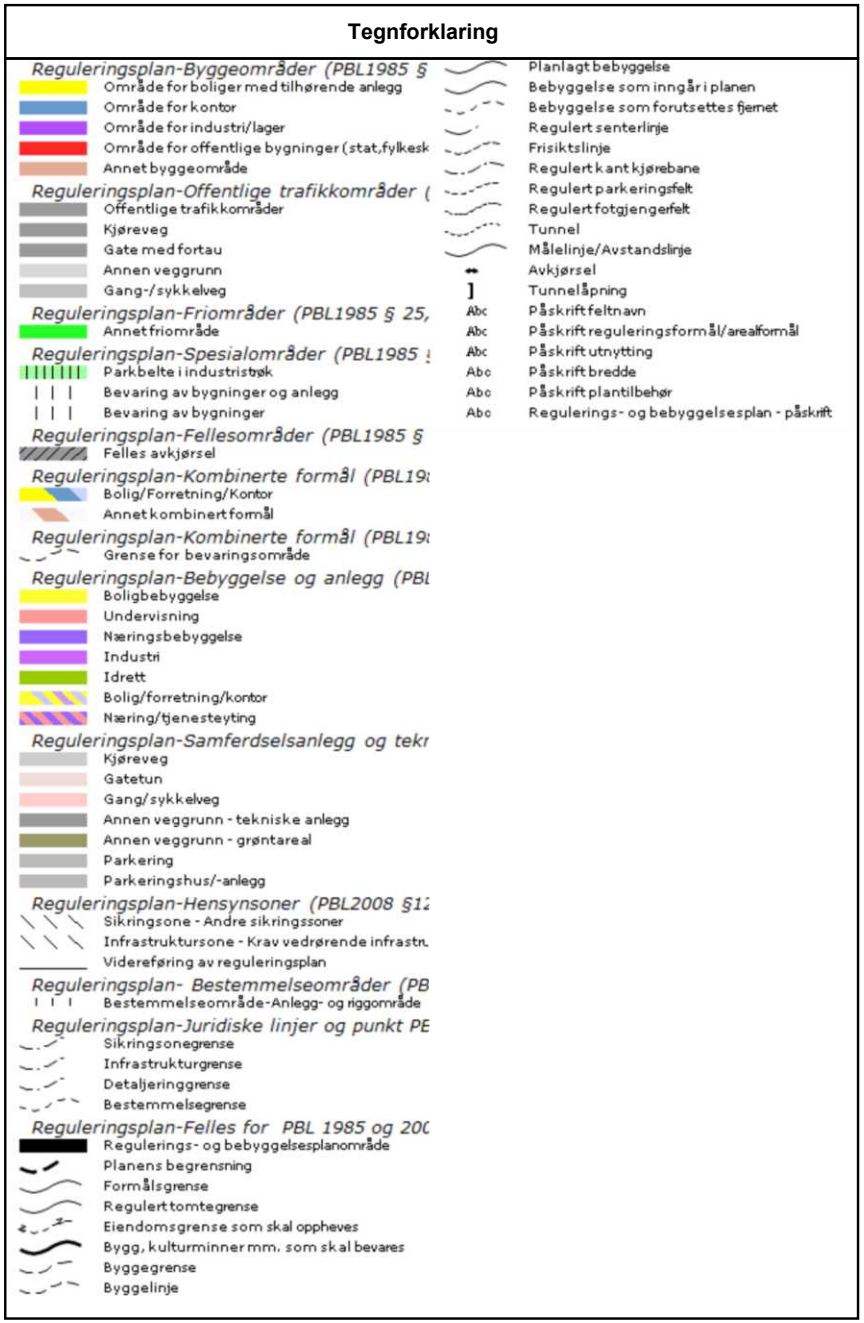
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 68,0 | | 68,0 | | | |
| H01 | 1 | 80,0 | | 80,0 | | | |
| L01 | | 44,0 | | 44,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.








**HARSTAD KOMMUNE**
Areal- og byggesakstjenesten

## REGULERINGSBESTEMMELSER.

**Plannavn:** REGULERINGSPLAN FOR ILA OMRÅDET
**Plannr:** 220-1 Ila
**Vedtatt:**

---

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er endret ved vedtak 28.02.03.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. 
3. Offentlige trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

### 1. BYGGEOMRÅDER

I feltet B1 vil en bolig gnr 57 gnr 931 i Hans Egedes ha adkomstrettigheter over naboens eiendom gnr 57 bnr 932. I feltet B3 er adkomst boligtomt vist felles med adkomst trafo. Dette er kun retningsgivende. Boligadkomsten her kan skje andre steder på eiendommen dersom det er mer hensiktsmessig. Adkomst ny tomt ved Harstadgårdsvegen i B7 må etableres sammen med en av de to som allerede er tegnet inn.

### 6. SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner etableres etter vegnormalene.
Bevaringsområde S4 er automatisk fredet etter Kulturminneloven. Alle tiltak må søkes hos kulturvernmyndighetene. Områdene S1, 2,3 og 5 kan endres, bygg/anlegg rives og/eller nybygges dersom dette godkjennes av kulturvernmyndighetene. Istandsetting av eksisterende bebyggelse innenfor områdene S1, 2, 3 og 5 skal skje etter antikvariske retningslinjer.

### 7. FELLESOMRÅDER

Felles grøntområde Fg1 og Fg2 er felles for K/O/A1.

**HARSTAD KOMMUNE**
Areal- og byggesakstjenesten

# KOMMUNEDELPLAN FOR HARSTAD SENTRUM – PLANBESTEMMELSER

**PlanID:** 672
**Vedtatt:** 08.12.16
**Endret:** 15.02.2017 sak 17/554
31.10.2019 sak 18/4024

---

**Kommuneplanformål:**

§11-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B1-30)
- Sentrumsformål (BS1-15 og BS_F1-5)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-3)
- Næringsbebyggelse (BN1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/næringsbebyggelse) (B/N1)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/næringsbebyggelse) (F/N1 og F/N1-6_F)
- Kombinert bygg- anleggsformål (Bolig/forretning/næringsbebyggelse) (B/F/N1-15 og B/F/N1F)
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse)(B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F )
- Kombinert bygg- og anleggsformål (Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse) (F/T/N1-2)

§11-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur
- Veg, hovedgata, blandet buss og biltrafikk (SV1)
- Veg, biltrafikk (SV2)
- Veg, samlegate (SV3)
- Veg, gågate (SV4)
- Havn (SHA1 og SHA1_F)
- Kollektivknutepunkt (SKKP1_F)

§11-5, nr. 3 Grønnstruktur
- Grønnstruktur (G1-2 og GP1_F)
- Friområde (GF1)
- Park (GP1-4 og GP1-5_F)

§11-5, nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel (VFE1-2)

§11-6 Hensynssoner
- Sikringssone, H190 (H190_1)
- Hensynssone grønnstruktur, H540 (H540_1)
- Hensyn landskap, H550 (H550_1-7)
- Hensyn kulturmiljø, H570 (H570_1-50)
- Båndlegging kultur, H730 (H730_1-2)



- Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

## 1. Fellesbestemmelser

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **1.1. Rettsvirkning**<br>Dersom det er motstrid mellom kommunedelplan og andre gjeldende planer skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.<br><br>Planen gir (der ikke annet er angitt) direkte gjennomføringshjemmel dersom omsøkt byggetiltak ligger innenfor de gitte rammene, og for øvrig er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.<br><br>Planer som fortsatt skal gjelde:<br>Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i pkt. 7.6 | |
| **1.2. Estetikk**<br>Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.<br><br>Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, jfr. bestemmelsenes § 1.14. | |
| **1.3. Universell utforming**<br>Bygninger og anlegg skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av hele befolkningen.<br><br>Ramper og anlegg som må etableres skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene. | Innenfor sentrumskjernen skal tiltak så langt det er hensiktsmessig forholde seg til «forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1).<br><br>Vernet bebyggelse omfattes ikke av kravet. |
| **1.4. Kulturminner**<br>Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks | |





| | |
|---|---|
| sendes overordnet kulturminnemyndigheter, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.<br><br>Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Tromsø museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering. | |
| **1.5. Støy**<br>All ny støyfølsom bebyggelse må ivareta krav i T-1442 «retningslinjer for støy i arealplanleggingen».<br><br>Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for støyømfintlig bebyggelse i gul eller rød sone skal følges av egnethetsvurdering knyttet til støy. Søknad om rammetillatelse for utbygging i gul eller rød sone må ha fått gjennomført støyfaglig utredning i reguleringsplanen.<br><br>Dersom den støyfaglige utredningen viser at saken har vesentlige avvik i forhold til kravene til støy, uten at det er sørget for tilstrekkelige avbøtende tiltak, blir rammesøknaden avvist og saken må fremmes som plansak. På rammesøknadsnivå må i tillegg innendørs støy og andre lydkrav etter NS 8175:2012 dokumenteres.<br><br>Utendørs støynivå<br>Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsplass der lydnivå fra vegtrafikk er under Lden 55 dB. Oppholdsplassen bør ha gunstig eksponering i forhold til sol og vind.<br><br>Alle boenheter skal ha enkel tilgang til en privat uteplass.<br><br>Reguleringsplan med forslag om utbygging i gul eller rød sone må dokumentere, gjennom støyfaglig utredning, at planbestemmelsene tilfredsstilles. Planen skal vises som illustrasjonsplan dersom egnethetsvurderingen konkluderer med dette.<br><br>Nødvendige støyskjermingstiltak skal være vist med plassering på kartet og med lengde/høyde angitt i bestemmelsene. Alle skjermingstiltak skal vurderes estetisk.<br><br>Reguleringsbestemmelser med konkret krav til støynivå og rekkefølge for utbygging og avbøtende tiltak skal innarbeides.<br><br>Innendørs støynivå<br>For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal innendørs støynivå fra utendørs kilder tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C. Dette betyr at i oppholdsrom skal døgnekvivalent lydnivå ikke overstige Lekv 30 dB. I nattperioden (kl. 23-07) skal det ikke være flere enn 10 utendørs | |

| | |
|---|---|
| støyhendelser som gir maksimalnivå LpAmaks over 45 dB i soverom. Kravene til innendørs støynivå kan ikke fravikes.<br>Lydnivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB.<br><br>Ved avvik skal følgende tilleggskrav møtes:<br>1. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boligene skal ha balansert ventilasjon.<br>2. Oppholdsrom med vindu som er både støy- og soleksponert skal i tillegg til støydemping ha solavskjerming.<br>3. Ventilasjon skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift. Det må dokumenteres at støykravene er ivaretatt og tiltak | |
| **1.6. Geoteknikk**<br>Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging og fundamentering skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene. | Kravet kan fravikes i saker der det åpenbart ikke er nødvendig.<br><br>For øvrig vises det til NVEs veiledere. |
| **1.7. Offentlige fellesrom**<br>Kvaliteten i offentlige fellesrom skal utvikles og gi gode forutsetninger for opphold og økt aktivitet. Forbindelseslinjer mellom ulike offentlige rom skal prioriteres og videreutvikles med fokus på gående og syklende.<br><br>Det gis anledning til å møblere i gågaten, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. | «Forprosjekt Harstad sentrum – med fokus på universell utforming», mars 2012 (Jfr. vedlegg nr.1) skal legges til grunn. |
| **1.8. Overvann**<br>Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Andel av tette flater søkes minimalisert. System for overskridelse av kapasitet (flomveier) skal utredes.<br><br>Overvann skal ikke kobles til spillvannsledninger. | |
| **1.9. Terrenginngrep**<br>Fyllinger og skjæringer skal tilpasses eksisterende sideterreng på en god måte, arronderes og revegeteres. Ved planering og bearbeiding av tomter skal man søke å ta vare på markdekke slik at dette kan tilbakeføres ved revegetering | |
| **1.10. Kabler**<br>Fremføring av elektrisitet, telefon, bredbånd mm | |





| | |
|---|---|
| skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord. Trafostasjoner, transformatorhus og fordelingsskap skal utformes på en slik måte at de tilpasser seg omgivelsene godt. | |
| **1.11. Overbygde gangareal**<br>Gangareal kan tillates overbygget ved utkraging og baldakiner under forutsetning av at det blir en minste fri høyde på 2.75m. | |
| **1.12. Parkering**<br>Behovet for nye parkeringsplasser skal i hovedsak dekkes gjennom parkeringsanlegg i fjell via innkjøring i Havnegata; i anlegg ved rådhuset og ved utvidelse av parkeringsanlegg i Fjordgata (kullageret).<br><br>Etablering av midlertidige parkeringsplasser på rivingstomter eller andre ubenyttede byrom tillates ikke.<br><br>Innenfor sentrumskjernen skal parkering i hovedsak legges under bakken eller samles i felles parkeringsanlegg. Maksimalt kan 10% av det totale antall parkeringsplasser etableres som overflateparkering. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.<br><br>Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates ikke parkering etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-hus/parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate eller sjøfront benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).<br><br>Følgende beregning skal legges til grunn ved etablering av nye tiltak/virksomheter: | Med Sentrumskjernen menes sentrumsformål BS1-15 og BS_F1-5, samt B/F/N10-15; B/F/T/N1_F |

| Type bebyggelse/ virksomhet | Beregnings-grunnlag | Sykkel | Bil |
|---|---|---|---|
| Bolig, småhus | Pr. boenhet | 3 | 1 |
| Blokk | Pr. boenhet | 3 | 1-1,5 |
| Forretning, handel, kjøpesenter | 1000m² BRA | 9 | 5-8 |
| Kontor | 1000m² BRA | 10 | 5-8 |
| Industri / verksted | 1000m² BRA | 3 | 3-5 |

Tabellen er ikke utfyllende. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.

| | |
|---|---|
| Krav til parkering for bolig småhus og all sykkelparkering er minimumskrav.<br><br>For bil: Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser.<br><br>Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.<br><br>Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.<br>Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.<br><br>Krav til biloppstilling gjelder ikke for etablering av studenthybler innenfor BS_F3.<br><br>Overflateparkering med mer enn 20 plasser skal deles opp med grønnstruktur med trær/busker.<br><br>**Ladestasjon el-bil:** Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.<br><br>**Sykkelparkering:** Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering i sentrum. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad.<br><br>**HC-parkering:** Ved etableringer av parkeringsplasser skal det avsettes plasser til forflytningshemmede. Disse skal utgjøre minimum 5 % av totale antall parkeringsplasser. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til hovedatkomst og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold prinsippene om universell utforming. For boliger gjelder kravet for bygninger med krav om heis.<br><br>**Frikjøpsordning:**<br>Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på | Der boder reelt sett dekker behovet, kan man vurdere å redusere dette kravet.<br><br>Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av |





| | |
|---|---|
| egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil.<br><br>For hver manglende parkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for frikjøp. | frikjøpsordningen må levere erklæring om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak før innbetaling til kommunalt fond er foretatt. |
| **1.13. Krav til søknad**<br>For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:<br>• **Estetiske begrunnelser.** I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger, materialbruk og fasadeuttrykk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.<br>• **Situasjonsplan** skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet og målsatt. Det skal redegjøres for bebyggelsens plassering, atkomstforhold og parkering. Ved byggesøknad skal atkomst til eiendommer være synliggjort og tinglyst der denne går over annens eiendom.<br>Situasjonsplanen skal vise byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser/gjeldende reguleringsplanbestemmelser/ eksisterende byggehøyder, plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terreng.<br>Terrengprofiler skal vise tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse.<br>Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for gesims-/mønehøyde. Universell utforming jfr. §1.3 og løsning for avfallshåndtering jfr. § 1.15 skal også vises.<br>Situasjonsplanen skal ha målestokk 1:500 eller bedre.<br><br>For alle tiltak som omfattes av loven skal følgende dokumentasjon vurderes vedlagt:<br>• **Soldiagram.** Ved byggeprosjekter som kan påvirke eksisterende nabobebyggelse kan det kreves at solforhold dokumenteres med soldiagram.<br>• **Modell.** For store tiltak kan det kreves at det leveres fysisk eller digital modell. | For mindre, enkle tiltak kan kravene fravikes der de ikke er relevante. Dette skal avklares i forhåndskonferanse. |

| | |
|---|---|
| • **Utomhusplan.** Ved søknad om byggetillatelse/bruksendring kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningen(e) er en del av. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller bedre. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for uteanleggs utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Markante eksisterende trær skal alltid vurderes bevart. Ved eventuelt forslag om fjerning, skal begrunnelse for dette inngå som del av søknaden. I utomhusplanen inngår detaljplan for lekeplasser og uterom. | |
| **1.14. Fjernvarme**<br>Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og lokal forskrift om tilknytningsplikt gjelder. | |
| **1.15. Avfallshåndtering**<br>Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring, skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan/ utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger, med mindre enn fire boenheter, og andre mindre tiltak. | |
| **1.16. Belysning**<br>Til større byggeprosjekter, eller tiltak som omfatter parker, plasser eller offentlige byrom skal det følge en belysningsplan. Denne skal inneholde:<br>• Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, plassen, parken, fortauet, del av gågata etc.).<br>• Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, reklame, allmennbelysning, parkbelysning, gatebelysning). Eventuelt i kombinasjoner.<br>• Beskrivelse og bilde av valgte armaturer. Tilhørende lysdiagram.<br>• Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder. | |
| **1.17. Skilt- og reklameinnretninger**<br>Skilt- og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til bakgrunn og omgivelser. Frittstående reklame tillates ikke dersom plasseringen er til hinder for ferdsel. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere | |





| | |
|---|---|
| bebyggelse og miljø, og plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel.<br>Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad. | |
| **1.18. Tiltak som krever regulering**<br>Ved større tiltak kan det kreves at det utarbeides felles plan for hele kvartalet/området:<br><br>**Betinger reguleringskrav 1**:<br>Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med kart og bestemmelser, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Til et slikt alternativt planforslag må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming).<br><br>**Betinger reguleringskrav 2:**<br>Store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer større konsekvenser for byområdet, stilles det krav om utarbeidelse av helhetlig reguleringsplan for området.<br><br>**Det kreves detaljreguleringsplan for følgende områder:**<br>F/N1_F; B/F/N4; BN1; F/N2; BS1; BS_F4; BS_F5; F/N4_F; F/N/_5F; SHA1_F; B/F/N1_F; BS7; BS_F3; B/F/N/14; B/F/N/15; BS15; F/N3_F; BS_F2; BS11; SKKP1; GP1_F; | |
| **1.19. Utbyggingsavtale**<br>Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.<br><br>Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet<br><br>Det skal redegjøres for finansiering og framdrift.<br>Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8. | Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569.<br><br>Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:<br><br>Teknisk og grønn infrastruktur:<br>• Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.<br><br>Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:<br>• Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete |

| | |
|---|---|
| | utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.)<br>• Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer).<br>•Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg).<br>• Utbyggingstakt<br><br>Boligsosiale tiltak:<br>• Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse.<br>• Det kan inngås for å stille krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer).<br>• Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre). |
| **1.20. Havnivåstigning**<br>For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5.<br>• For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.<br><br>• Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse | |





| | |
|---|---|
| med sjøvann.<br><br>• Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.<br><br>• Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat. | |
| **1.21. Stien langs sjøen**<br>Stien langs sjøen er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Alle tiltak som berører traseen skal legge til rette for gjennomføring av Stien langs sjøen innen for aktuell eiendom/planområde. | |

## 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| Lekeareal, uteoppholdsareal og fellesareal skal ferdigstilles samtidig med byggeprosjektet, før det kan gis brukstillatelse på tilhørende bygninger.<br><br>Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BS_F2 skal park GP1_F være opparbeidet.<br><br>Småbåthavn innenfor VFE1 tillates ikke tatt i bruk før GP1_F er opparbeidet.<br><br>Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse på B/F/TN1_F; B/F/T/N5; B/F/N/10; B/F/N1; B/F/N12; B/F/N13; B/F/N14; B/F/N15 skal park GP2_F, samt tilhørende arealer innenfor planid 614 (o_BUT1) være opparbeidet. | |





## 3. Bebyggelse og anlegg

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **3.1. Fellesbestemmelser, bebyggelse og anlegg**<br><br>**3.1.1. Bebyggelse**<br>Fasader, vegger og tak skal som hovedregel bygges i ikke-reflekterende materialer. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer.<br><br>For å ikke virke for dominerende eller ruvende i bybildet, skal store fasader/bygningskropper deles opp visuelt med bygningstekniske brudd.<br><br>**3.1.2. Innkjøring til gårdsrom**<br>Minst en innkjøring til gårdsrom skal ha fri høyde på minimum 3,6m, og minimum bredde på 3,5m.<br><br>**3.1.3. Byggehøyder**<br>Byggehøyder angis som maksimum kotehøyde påført plankartet.<br><br>Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate, skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.<br>Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse, og skal ikke overstige maksimum angitte mønehøyde.<br><br>Ved inntrukket øvre etasje skal etasjen inntrekkes min. 2,5 meter<br><br>Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes minimum 1 meter inn fra alle fasader.<br><br>**3.1.4. Byggegrenser/linjer og kvartalsstruktur**<br>Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal generelt plasseres i byggelinje mot fortau, eller følge fasaderekkens overordnede plassering. Unntak kan være dersom det er særskilte årsaker til å løse arealbruken på annen måte, eksempelvis ved etablering av mindre | Der det ikke er angitt gjelder pbl. § 29-4. |

| | |
|---|---|
| plassdannelser/ gårdsrom langs eller i kvartal (inntegnes på reguleringsplan/utomhusplan/ situasjonsplan).<br><br>Der det ligger til rette for det kan bebyggelse oppføres nærmere enn fire meter fra grense, samt i grense, mot naboeiendom, jf. plan-bygningsloven § 29-4. Dette gjelder ikke for områder avsatt til boligbebyggelse (B1-30)<br><br>**3.1.5. Riving**<br>Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/tiltak foreligger. Midlertidige parkeringsplasser tillates ikke etablert på rivingstomter.<br><br>**3.1.6. Arealer til minste uteoppholdsareal (MUA)**<br>Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:<br>Pr leilighet under 60 m2 MUA =25 m2<br>Pr leilighet over 60 m2 MUA = 50 m2<br>MUA kan tilfredsstilles helt eller delvis innenfor felles areal.<br><br>Uteoppholdsarealet skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd terrasse kan regnes som uteoppholdsareal.<br><br>Krav til MUA gjelder for alle bygningstyper med mer enn tre boenheter og reguleringsplaner med mer enn tre boliger.<br><br>Kravet kan løses på offentlige grøntareal/byrom, jf. Pkt. 3.1.8<br><br>**3.1.7. Arealer til lekeplasser**<br><br>Alle boliger skal ha tilgang til følgende lekeplasser:<br><br><u>Strøkslekeplass</u>:<br>Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.<br>Størrelse: Minst 2000 – 3000 m2.<br>Avstand: Maks 500 meter fra bolig.<br>Kapasitet: 300 boenheter.<br><br><u>Nærlekeplass</u>: | Det er ikke anledning til å fravike andre avstandskrav som angitt i teknisk forskrift.<br><br>Areal avsatt til lekeplass ved inngang, jf. pkt. 3.1.7, kan inngå i MUA.<br><br>Det skal likevel tilstrebes å legge til rette for utendørs oppholdsarealer i tilknytning til eget bygg, f.eks. på balkonger<br><br>Krav til opparbeidelse:<br>• Lekeplassen og adkomstveiene skal være tilfredsstillende belyst.<br>• Alle plassproduserte løsninger skal risikovurderes i henhold til lov om produktkontroll og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.<br>• Lekeplassene skal være universelt utformet. Herunder atkomster, plassdekke og fallunderlag.<br>• Lekeplasser skal ha benker og sittemuligheter både for barn |



| | |
|---|---|
| Aldersgruppe: 5 – 13 år.<br>Størrelse: Minst 1000 m2.<br>Avstand: Maks 150 meter fra bolig.<br>Kapasitet: 100 boenheter.<br><br>I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass.<br>Størrelse: Minst 2500 m2.<br>Avstand: Maks 150 meter fra bolig.<br><br><u>Lekeplass ved inngang:</u><br>Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.<br>Størrelse: Minst 150 m2.<br>Avstand: 50 meter fra bolig.<br>Kapasitet: Inntil 25 boenheter.<br><br>**3.1.8. Offentlige grøntareal/byrom som kan benyttes som lekeplass/MUA**<br><br>Offentlige grøntareal/byrom som kan regnes som nærlekeplass:<br>GP1 Generalhagen<br>GP2 Svalbardparken (må oppgraderes)<br>GP1_F Ottar Håløygs plass (må opparbeides)<br>GP2_F Harstadhamna (må opparbeides)<br>GP3_F Andreas Linds gate (må opparbeides)<br>GP5_F Harstadgårdsbakken<br>BS_F1 Torvet (må opparbeides)<br><br>Følgende område kan regnes som strøkslekeplass:<br>BOP3 Harstad skole (må oppgraderes)<br><br>Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal eller utendørs oppholdsareal for private boliger, skal de opparbeides iht. | og voksne.<br>• Barn og unge skal kunne utøve variert aktivitet på lekearealet. Terrenget skal ha en variert form og underlag (gress, sand, gummi, grus, asfalt osv.).<br>• Barna skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplassen. Lekeplassen skal være tilpasset barnas lek alene, lek i mindre grupper eller med større grupper. Det skal legges til rette for aktiv lek og mere stille lek.<br>• Ved valg av utstyr og løsninger til kvartalslekeplass og nærmiljøanlegg, skal valg komplettere eksiterende leke- og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet.<br><br>Lekeplass ved inngang:<br>For reguleringsplaner/bebyggelse under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m2.<br><br>Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse.<br><br>De skal også tilrettelegges for møteplasser for voksne med bl.a. bord og sitteplasser.<br><br>Plan for utforming og utbyggingsavtale/bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken. |

| | |
|---|---|
| retningslinjene for lekeareal og park. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av arealet skal være skal være del av reguleringssaken/utbyggingsavtalen.<br><br>Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper.<br><br>**3.1. 9 Nettstasjoner og EL-anlegg**<br>Nettstasjoner kan tillates oppført også byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.<br>Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense.<br>Annen bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5m. | |
| **3.2. Boligbebyggelse (B1-30)**<br>**3.2.1. Utnyttelsesgrad**<br>Det tillates BYA inntil: 35 %.<br><br>**3.2.2. Byggehøyder**<br>Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og vises i situasjonsplan jfr. § 1.14.<br><br>**3.2.3 Avstand til veg**<br>Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 5m fra offentlig vegformål.<br><br>**3.2.3. Åpen småhusbebyggelse (B12-24)**<br>Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stilutrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.<br><br>Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger. | Dersom det ønskes økt utnyttelse eller byggehøyde må dette godkjennes gjennom reguleringsplan.<br><br>Kravet gjelder kommunale veger innen for planområdet. |
| **3.3. Sentrumsbebyggelse (BS1-15 og BS_F1-5)**<br>Sentrumsformål innebefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal og parkering | |





| | |
|---|---|
| til bebyggelse.<br><br>**3.3.1. Utnyttelsesgrad**<br>Det tillates BYA inntil: 90 %.<br><br>**3.3.2. Aktive fasader**<br>Første etasjenivå/ gatenivå skal inneholde publikumsrettede funksjoner, dvs. handels- og service-funksjoner.<br>Det tillates ikke bolig i 1.etasje.<br><br>**3.3.3. Bygningsdybder og gårdsrom**<br>Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.<br><br>**3.3.4. Sentrumsformål BS7**<br>Det tillates etablert offentlig parkeringsanlegg innenfor området.<br><br>Bebyggelsen skal trappes ned mot nord.<br><br>Gårdsrom skal ikke overstige ct. 21,5 og være åpent i begge ender.<br><br>**3.3.5. Sentrumsformål BS9**<br>Innenfor området skal det etableres byrom/torg med tilhørende grønnstruktur.<br><br>**3.3.6. Sentrumsformål BS10**<br>Det tillates oppført teknisk rom på tak.<br>Teknisk rom kan overstige kotehøyde som angitt på plankart, men ikke over kote 23,5.<br>Teknisk rom skal være inntrukket med minst 4m fra gesims og ikke overstige 85kvm BRA.<br><br>**3.3.7. Sentrumsformål BS11**<br>I bakgård tillates det etablert inntil 15 parkeringsplasser tilknyttet hotell.<br>Parkeringen skal i hovedsak legges under tak/i kjeller.<br><br>Eksisterende bebyggelse kan rives, dersom dette er tilstrekkelig dokumentert og begrunnet.<br>Ved utforming av ny bebyggelse skal volum og fasadeuttrykk tilpasses tilliggende bygninger. | Kontor og administrative funksjoner bør lokaliseres i 2.etasje eller høyere.<br><br>Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser, hvor det opparbeides leke- og fellesareal. |

| | |
|---|---|
| **3.3.8. Sentrumsformål BS15**<br>Det tillates etablert påhugg for parkeringsanlegg i fjell.<br><br>Før arbeid med parkeringsanlegget kan igangsettes skal det foreligge detaljert reguleringsplan.<br><br>**3.3.9. Sentrumsformål BS_F1**<br>Innenfor området skal det etableres torg.<br><br>Før det kan igangsettes arbeid med opparbeidelse av torg skal det foreligge godkjent detaljert byggeplan.<br><br>Eksisterende bebyggelse mot Rikards Kaarbøs gt. skal ha saltak, med takvinkel 40-45 grader. Mønehøyde skal være max kote +14. Gesims mot sørvest og sørøst (torget) samt mot nordøst (sjøen) skal være max kotehøyde +10,5. Mot indre kvartal tillates gesimshøyde lik mønehøyde.<br><br>Det tillates atkomst for renovasjon og varelevering i området.<br><br>**3.3.10. Sentrumsformål BS_F2**<br>Bebyggelsen tillates oppført til kote 20.<br><br>Eksisterende bebyggelse som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto.<br><br>Ny reguleringsplan for området skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse ivaretar kulturmiljøet og målsetningen om attraksjonskraft.<br><br>**3.3.11. Sentrumsformål BS_F3**<br>Innenfor formålet tillates etablert studenthybler.<br><br>**Tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde**<br>BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde 20. Mot GP2 skal byggehøyden trappes ned til maksimal kotehøyde 16.<br><br>**3.3.12. Sentrumsformål BS_F4**<br>Innenfor området tillates etablert parkeringshus. | Det er ikke krav om detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven.<br><br>Gjennom reguleringsplan kan det tillates noe bebyggelse innenfor torget. Denne skal utformes på en slik måte at minst mulig av fondmotivet mot nordøst forstyrres |
| **3.4. Tjenesteyting (BOP1-3)** | |





| | |
|---|---|
| **3.4.1. Utnyttelsesgrad og byggehøyder**<br><br>BOP1-2: BYA inntil 90 % og maksimal kotehøyde gesims 39.<br><br>BOP3: BYA tilpasses krav til lek- og uteoppholdsareal for skole. Maksimal kotehøyde gesims 45 og mønehøyde 50. | |
| **3.5. Bolig/Næringsbebyggelse (B/N1)**<br>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse. | |
| **3.6. Bolig/Forretning/Næringsbebyggelse (B/F/N1-15 og B/F/N1F)**<br>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager. | |
| **3.7. Bolig/Forretning/ Tjenesteyting/ Næringsbebyggelse (B/F/T/N1-5 og B/F/T/N1_F)**<br>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager. | |
| **3.8. Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse (F/T/N1-2)**<br>Innenfor formålet tillates en kombinasjon av forretning, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det er ikke tillatt med industri og lager. | |
| **3.9. Forretning/Næringsbebyggelse**<br><br>F/N2_F Tillates bebygd til kote 30 når dokkall på BN1 er etablert. | |

## 4. Samferdsel og infrastruktur

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og infrastruktur**<br>Alle vegformål innenfor sentrumsplanen skal utformes som gater.<br><br>Leskur kan tillates innenfor formålene SV1 og SV2. Disse skal være transparente, og skal gis god estetisk utforming.<br><br>Gatekryss som trafikkeres av bybusser skal lysreguleres der busser skal ha absolutt aktiv signalprioritering (automatisk grønt lys når bussen kommer). | Fremtidig trase for hovednett for sykkel er vist på plankartet med rød stiplet linje. Plan for sammenhengende hovednett for sykkel skal legges til grunn for utforming av tiltak for sykkel. |
| **4.2. Veg (SV1-5)**<br>Områder regulert til veg skal sikre areal til gate, grøft, snøopplag og terrengutslag. Skjæringer og fyllinger skal etableres med stedegen vegetasjon.<br><br>**4.2.1. Detaljplan**<br>Før tiltak iverksettes tiltak innenfor areal avsatt til trafikkformål på offentlige gater, skal det foreligge godkjent detaljplan. | SV3-4 omfatter de mest sentrale gatene i sentrum. Ved skilting tillates varetransport inn til forretningene som støter til området.<br><br>Med detaljplan menes ikke detaljert reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, men detaljert byggeplan som skal godkjennes av vegmyndighet. |
| **4.3. Havn (SHA1_F)**<br>Innenfor området skal det mellom SKKP1_F og F/N4_F etableres offentlig byrom/torg.<br><br>Dette skal ikke være til hinder for nødvendig trafikk i forbindelse med drift og vedlikehold av havna (renovasjon, varetransport, brøyting m.m.). | |
| **4.4. Kollektivknutepunkt (SKKP1)**<br>Kollektivknutepunktet er forbeholdt kollektivtrafikk (buss, båt og taxi) og det skal tilrettelegges for av- og påstigning.<br><br>Det skal etableres minst 40 sykkelparkeringsplasser hvor minst halvparten skal være under tak.<br><br>For biltrafikk skal det etableres korttidsparkering og oppstillingsplass for taxi som muliggjør levering/henting ifbm. | |





| | |
|---|---|
| buss/hurtigbåt.<br><br>Ved planlegging av ulike arealtyper skal disse avgrenses ved bruk av kantmarkering eller vegetasjon, slik at arealer med ulik funksjon skilles. Helhetsinntrykket innenfor sammenhengende område skal være ryddig og strukturert. Dette vises i reguleringsplan jfr. § 1.18 og situasjonsplan jfr. §1.14. | |
| **4.5. Påkjøringsrampe SP_F1**<br>Kjørerampe for parkeringshus skal kunne understøttes med betongsøyler mot kaiflate SHA1_F i byggets lengde. | |

## 5. Grønnstruktur

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **5.1. Park (GP1-4 og GP1-5_F)**<br>Områdene skal opparbeides til park. Det skal legges til rette for både opphold og lek. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere.<br><br>Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området som park.<br><br>Før områdene kan opparbeides skal det foreligge godkjent | Parkene kan regnes som en del av boligers uteoppholdsareal, dersom de ligger i rimelig nærhet til boligene. Et slikt forslag til ordning skal forelegges for, vurderes og godkjennes av kommunen. Jf. pkt. 3.1.8 |
| **5.1.1. GP1_F:**<br>Parken skal opparbeides på en slik måte at direkte kontakt med sjøen oppnås.<br>Innenfor området tillates etablert nødvendig parkering for drift av gjestehavn med tilhørende servicebygg. Parkeringen skal også kunne benyttes av inntil 4 bobiler. | Sjødelen bør inngå som en del av den sammenhengende havnepromenaden |





## 6. Bruk og vern av sjø

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **6.1. Ferdsel VFE1-2**<br>I områder satt av til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt jfr. PBL § 11-11, pkt. 6.<br><br>a) Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.<br><br>b) Etablering eller utvidelse av småbåthavn med mer enn 10 plasser krever reguleringsplan, jfr. PBL § 11-9 nr. 1. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering. | |
| **6.2. Ferdsel (VFE1)**<br>Innenfor området tillates etablert småbåthavn. Småbåtanlegget skal ikke være til hinder eller ulempe for ferdselsformålet.<br><br>Småbåthavna skal etableres med servicefunksjoner i tilknytning til GP1_F «Ottar Håløygsplass».<br><br>Småbåthavna kan ikke tas i bruk før GP1_F er opparbeidet.<br>Rekkefølgekrav gjelder ikke for gjestehavn. Med gjestehavn menes småbåtanlegg hvor det ikke er faste plasser, men utleie på døgnbasis. | |
| **6.3. Ferdsel (VFE2)**<br>Innenfor området tillates det å legge ut flytemolo frem til SHA1_F er fullt utbygd. Flytemoloen skal ikke være til hinder for ferdsel-formålet. | Ved en trinnvis utbygging kan flytemoloen ligge frem til siste byggetrinn. Den må da forkortes slik at den ikke er til hinder for ferdsel inn og ut av havna. |

## 7. Hensynssoner

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **7.1. Sikringssone tunell (H190_1)**<br>a) Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade.<br><br>b) I en avstand på 15 m fra ytre kontur av tunnelene tillates i utgangspunktet ikke utført<br>sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen.<br><br>c) Dersom slike arbeider skal utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser. | |
| **7.2. Hensyn landskap (H550_1-8)** | Viktige siktlinjer skal opprettholdes og ikke brytes. Det skal vises særlig hensyn til utsikt mot sjøen.<br><br>Det tillates ikke nybygg innenfor hensynssonen. Eksisterende bebyggelse søkes revet. Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres.<br><br>Der hensynssone H910 går over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, skal dette hensynet gå foran reguleringsplanen dersom det er motstrid jfr. § 1.1. |
| **7.3. Hensyn kulturmiljø (H570_1-3)**<br><br>**7.3.1. «NB! Områder»**<br>H570_1-3 inngår i Riksantikvarens oversikt over områder med nasjonale interesser.<br><br>**7.3.2. Hensynssone enkeltbygg**<br>H570_4-38 angir enkeltbygg som skal ivaretas.<br><br>**7.3.3. Hensynssone kulturmiljø**<br>H570_39 angir områder hvor kulturmiljøet skal ivaretas.<br>Hensynssonen angir at det i grunnen er potensiale for funn av kulturminner. Den er ikke til hinder for tiltak på bebyggelse. | Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger innenfor hensynssonen, gjelder generelt at det skal tas hensyn til: områdekarakter og vernede bygninger i samme strøk slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelser.<br><br>Eldre verneverdige områder, eller enkeltbygninger, bør hensyntas gjennom tilpasninger i den nye bebyggelsens form, høyde eller materialbruk/ fargevalg. Gjerne i et moderne formspråk fra vår egen tid. Dette gjelder også uthus og garasjer. |





| | |
|---|---|
| | Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.<br><br>Støyreduserende tiltak på fasade til verneverdig bebyggelse må skje innenifra. Støyskjerming av deler av gårdsplass må skje på bygningens premisser og tilpasses denne.<br><br>Ved alle søknader om tiltak på verneverdig eller SERFRAK bebyggelse skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.<br>Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling søknader om tiltak innenfor hensynssonene.<br><br>Verneverdige bygninger og bygningsmiljø som rives skal dokumenteres fagmessig ved oppmålinger, tegninger og foto. |
| **7.4. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-2).**<br><br>H730_1 «Harstadgården» gårdshaug, ID: 59383<br>H730_2: Havnegata 9 «Store-Norske-bygget» gnr 61 bnr 338)<br><br>Arbeid og/eller tiltak som medfører at freda kulturminne tildekkes, skades, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt. | Jf. Kulturminneloven. |
| **7.5. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (PID_)**<br>De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet med sone H910.<br><br>Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:<br>336 BBP Kvartal 8 og 9<br>352 Del av kvartal 1<br>353 Del av grandkvartalet | I tillegg skal reguleringsplan PID:348 «Flerbruksanlegg i fjell» fortsatt gjelde. Dette er en plan som ligger i grunnen, og kommer derfor ikke fram i plankartet. |

| | |
|---|---|
| 356 BBP Sigurds gt. 7<br>362 Sama Trondenes del 1 og 2<br>366 Giæverkvartalet<br>378 Kvartal 202<br>389 Vidkunsgt 1<br>407 BBP strandgt. 20C<br>411 Rv83 Kanabogen-Byskillet<br>412 BBP Kvartal 25<br>416 Havnegata 2-4<br>419 Normannsgt 5<br>437 Strømbygget<br>439 Per Aas gt. 6<br>442 Kvartal 108<br>492 Strandgata 21 og 22<br>553 Tordenskjoldsgt. 6 og 8<br>557 Asbjørn Selsbanes gt 6 m.fl.<br>559 Hoelhjørnet<br>571 Hotell Articus<br>598 Harstad skipsindustri<br>601 Tore Hundsgt. 5<br>614 Holstneset<br>618 Hålogalandsgt. 44<br>634 Art Gymsal<br>678 Harstad skole | |







# Harstad kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5503 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 200 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Borggata 1, 9406 HARSTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

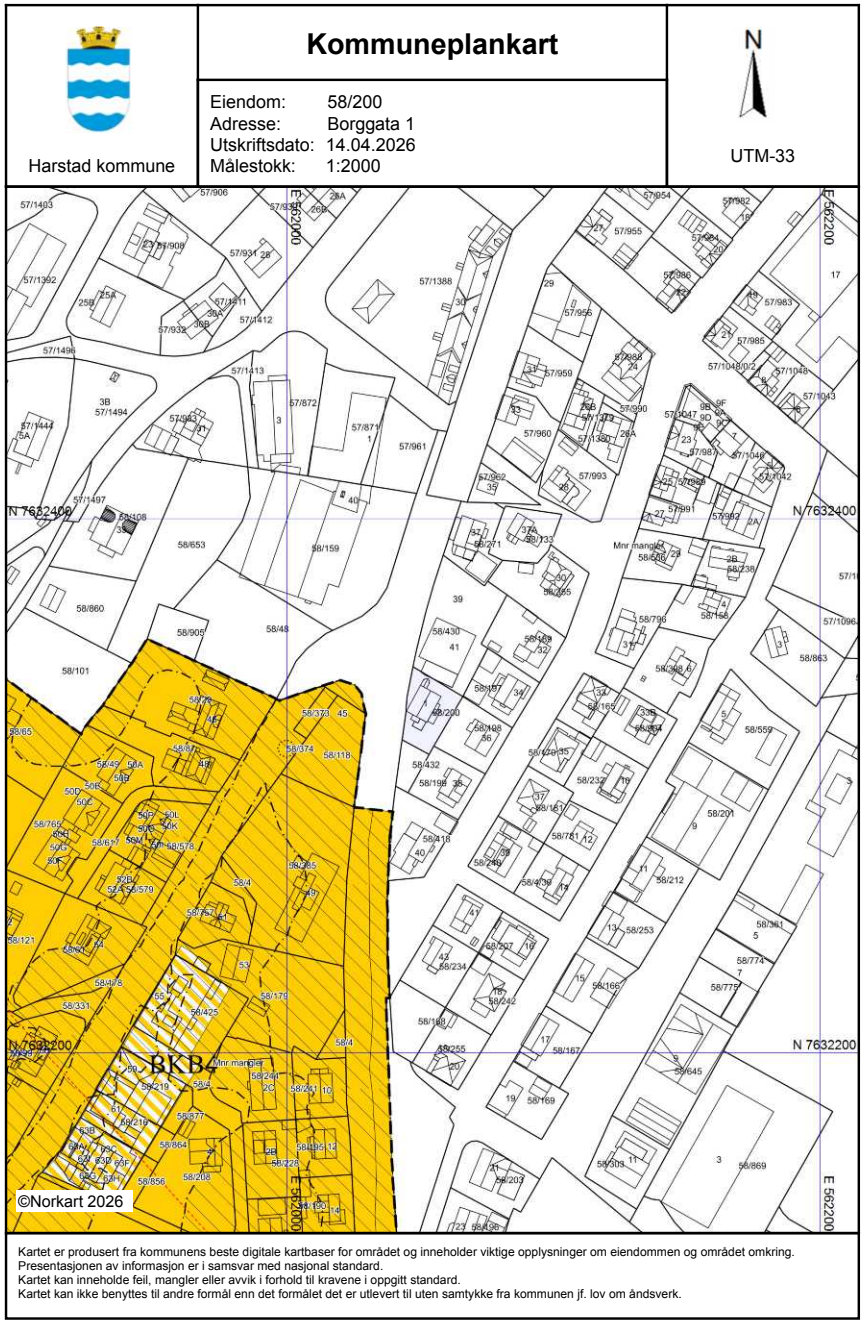
| | |
|---|---|
| **Id** | 672 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Harstad sentrum |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.12.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/626/672_bestemmelser.PDF |
| **Delarealer** | **Delareal** 428 $m^2$<br>**Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende<br>**Områdenavn** B/F/N3 |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 220-1 |
| **Navn** | HARSTAD SENTRUM |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 01.07.1980 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/152/220-1-m_j%c3%b8rgensensveg1.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/154/220-1.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/155/220-1-ila.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 55 m$^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 2 m$^2$<br>**Formål** Offentlig trafikkområde |
| | **Delareal** 372 m$^2$<br>**Formål** Annet byggeområde<br>**Feltnavn** 017B<br>**Utdyp.** Forretninger, Kontor mv. |



## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

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

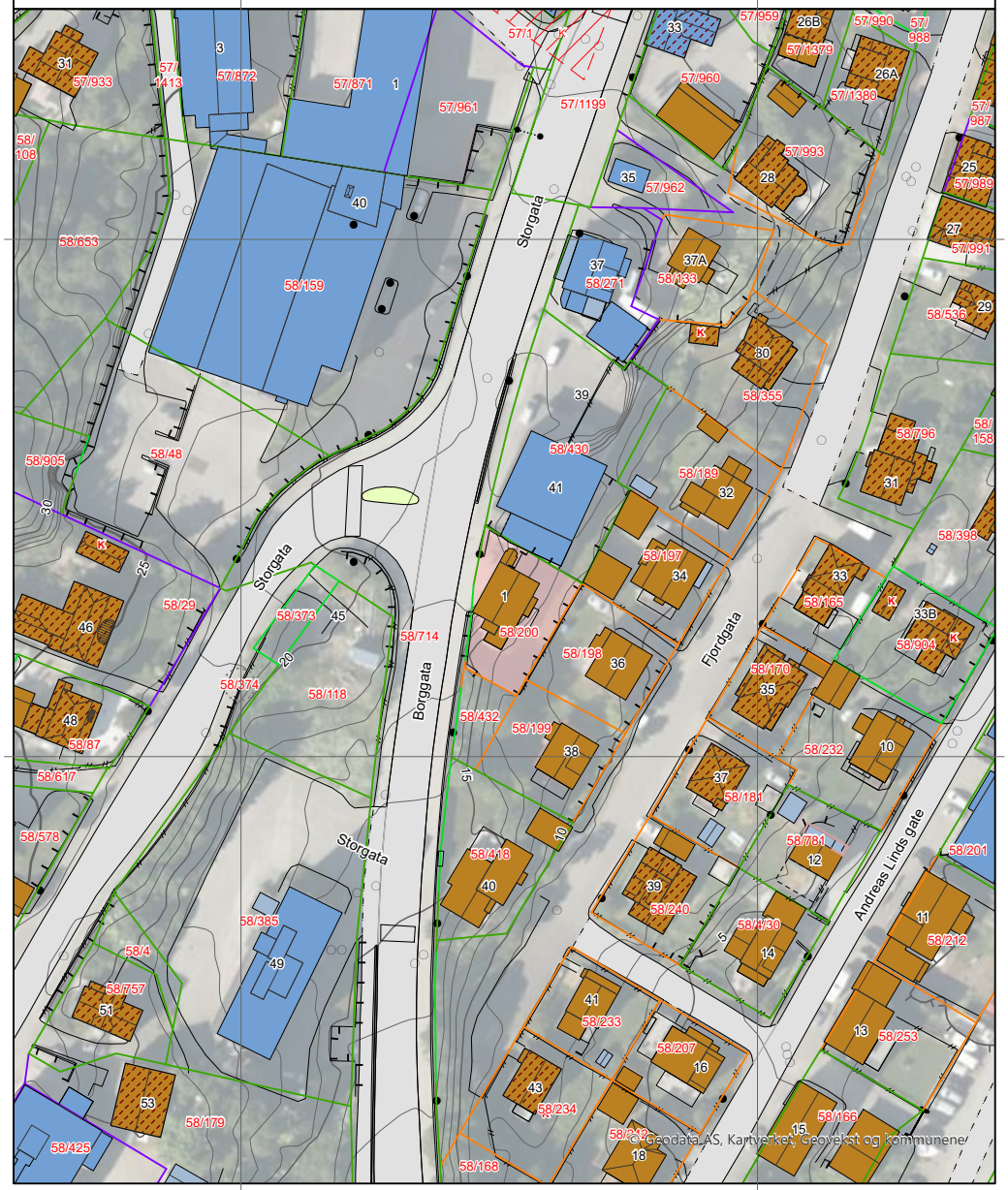
ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/200/0/0

**Eiendomsgrenser**
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026




0 25 50 m

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

ambita

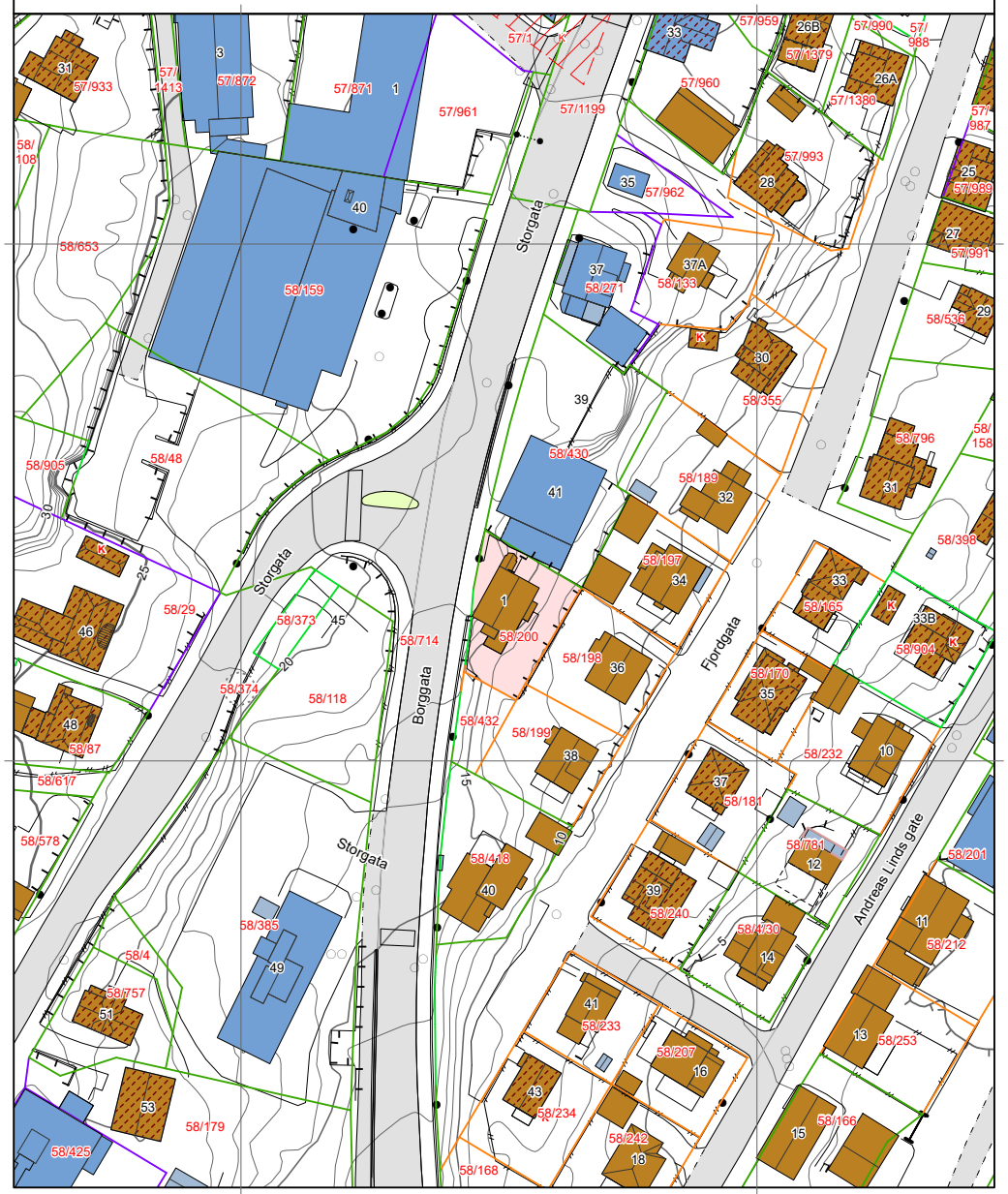
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/58/200/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026




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

**Tegnforklaring**

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

**Eiendomsgrenser**

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

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

**Høydekurver**

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

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

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

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 5503 | **Gårdsnr.** | 58 | **Bruksnr.** | 200 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 131333055 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 12477597 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Borggata 1, 9406 HARSTAD |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 6 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue. | | Konvertert | Drammens Jern |
| Kjeller. | | Konvertert | Morsø |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 08.02.2021 | Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig | 27.11.2020 | Feiing av skorstein |

## Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein |
| **Type avvik** | Tildekket skorstein. |



**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# BORGGATA 1

## Nabolaget Harstad sentrum nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Byskillet** | | **0 min** |
| Totalt 14 ulike linjer | | 0 km |
| **Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** | | **42 min** |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Seljestad barneskole (1-7 kl.)** | | **15 min** |
| 323 elever, 17 klasser | | 1.3 km |
| **Harstad skole (1-7 kl.)** | | **21 min** |
| 352 elever, 22 klasser | | 1.8 km |
| **Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.)** | | **12 min** |
| 319 elever, 26 klasser | | 1 km |
| **Heggen videregående skole** | | **10 min** |
| 480 elever, 18 klasser | | 0.8 km |
| **Stangnes Rå videregående skole** | | **8 min** |
| 600 elever, 40 klasser | | 4.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Harstad Rådhus** | **1 min** |
| **Trekanten Parkeringshus** | **2 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

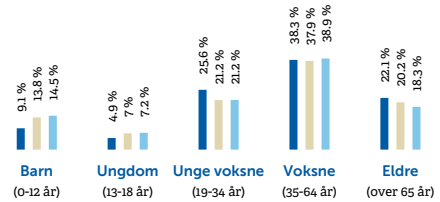
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

## NABOSKAPET

Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Harstad sentrum nord | 1 416 | 894 |
| Harstad | 21 375 | 11 164 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-...** | | **9 min** |
| 60 barn | | 0.7 km |
| **Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år)** | | **11 min** |
| 29 barn | | 0.9 km |
| **Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år)** | | **16 min** |
| 60 barn | | 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Matrix** | **5 min** |
| Søndagsåpent | 0.5 km |
| **Coop Extra Fjordgata** | **1 min** |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 76/100

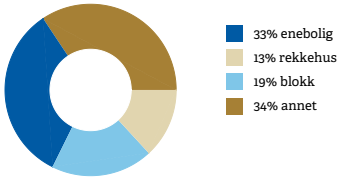
## TRAFIKK

Lite trafikk 75/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Heggen videregående skole gymna...** | | **12 min** |
| Aktivitetshall | | 1 km |
| **Seljestad skole** | | **13 min** |
| Aktivitetshall, ballspill | | 1.1 km |
| **Family Sports Club Harstad Flex** | | **5 min** |
| **Feel24 Harstad Sentrum** | | **1 min** |

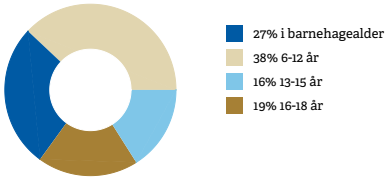
## BOLIGMASSE



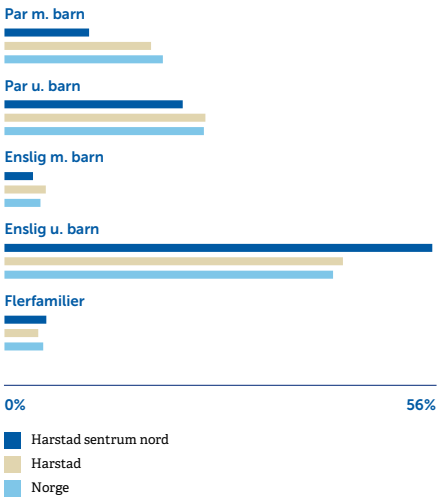

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bysenteret** | **1 min** |
| **Apotek 1 Bysenteret** | **1 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



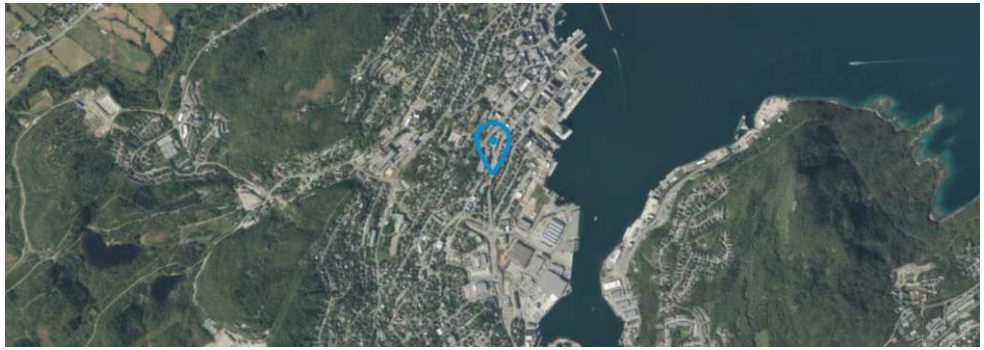

## FAMILIESAMMENSETNING

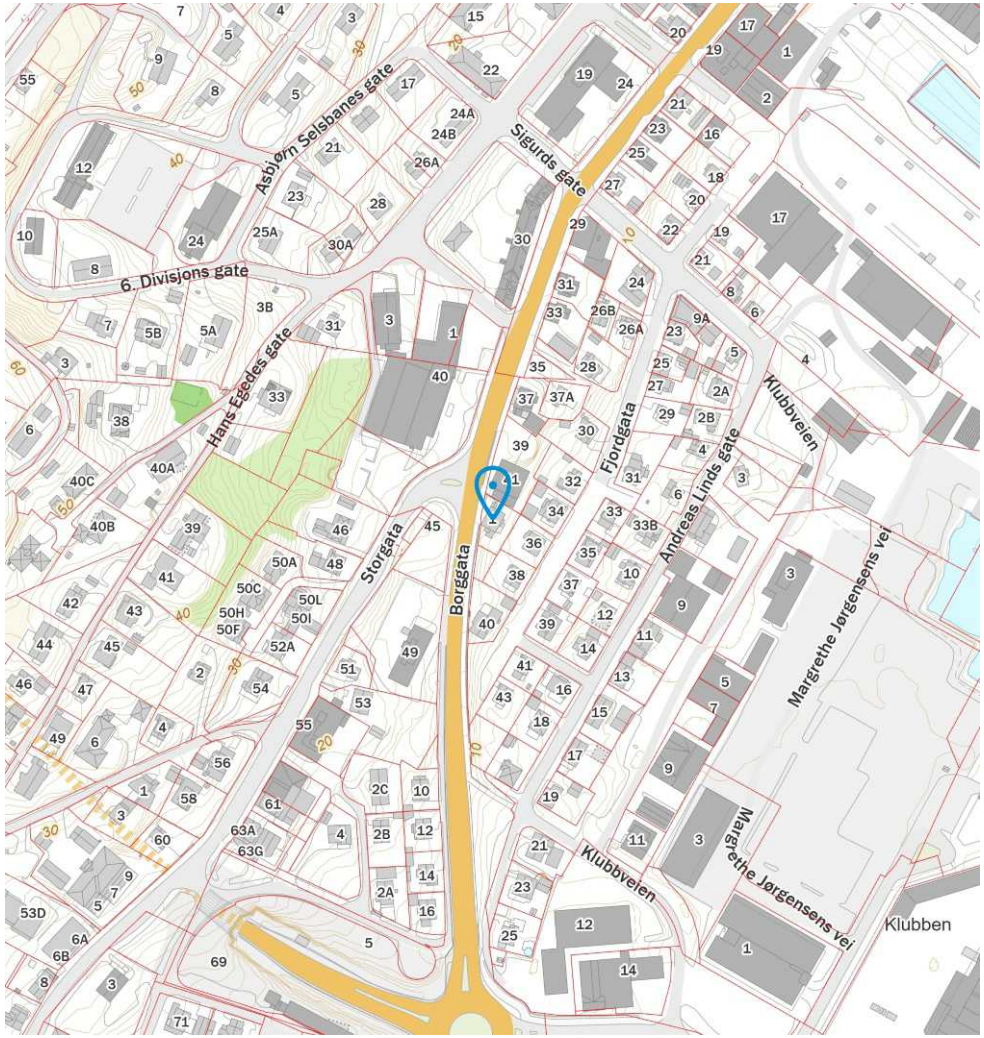



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **31%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **53%** | **54%** |
| **Separert** | **10%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **6%** | **4%** |

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






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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260111 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Borggata 1, 9406 Harstad.
Gnr. 58, Bnr. 200, 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: 3260111
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no