

Velkommen til

Volleveien 24, 9402 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Volleveien 24
9402 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	350 000,-
Omkostninger	kr	9 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	359 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	359 840,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	29 / 29 m²
Soverom	1

Energimerke

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Volleveien 24, 9402 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 83, Bnr. 23, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	350 000,-
Omkostninger	kr	9 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	359 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	359 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	374 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 8 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 9 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 708.5,- pr. år 2025
I de kommunale avgifter inngår avgift for 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: 29 m²
BRA totalt: 29 m²
TBA: 8 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
1
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
Hytte

Parkering
Parkering på egen tomt. Enkelt opparbeidet oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 763 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er ingen synlig fuktsikring på øversiden mot bakken eller drenering rundt hytten.

Grunnmur og fundamenter: Hytten har ulike fundamenter, der det er noen eldre murte søylefundamenter, lagt oppå stein på bakken, tresøyler lagt rett på bakken. Alle fundamenter var ikke synlige på grunn av rot under hytten. Hva som er under bakken og hvor dypt fundamentene går er ikke kjent.

Terrengforhold: Hytten ligger i et skrånende terreng. Tomten er en naturtomt med gress og busker.

Utvendige vann- og avløpsledninger: De synlige avløpsrørene utvendig under hytten er av plast og metall. Eier har opplyst om at det er lagt avløpsledning ned til sjøen for gråvann. Nøyaktig plassering av utløpet for denne er ukjent, men det er opplyst om at det er nede i skogen. Eier sjekket utløpet for noen år siden (2009 etter notater i hyttebok). Gråvann er den delen av avløpsvannet fra husholdninger som kommer fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert. Gråvann inneholder vanligvis såperester som er kjemiske forbindelser, som kan påvirke vannkvaliteten og vannlevende organismer dersom de slippes ut til en vannforekomst.

Byggeår
1962 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 29 m²: Stue, Stue/kjøkken, Gang med kjøkkenbenk, Omkledningsrom, Soverom.
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
Det foreligger ikke tegninger fra hyttens opprinnelse, men tegninger i forbindelse tilbygg, datert 15.11.1981. Tegningene viser en større hytte enn dagens hytte, og det kan se ut som at hytten ikke er tilbygd slik den er søkt om. Dagens planløsning er derfor ikke i samsvar mot søkte, godkjente planløsning. Godkjente teninger av tilbygg viser en hytte med to soverom, to boder, stue, kjøkken, gang og veranda, mens dagens planløsning viser stue, kjøkken, soverom wc og gang. Rom som kan se ut som ha vært bod tidligere er i dag innredet som et wc. 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. Videre er det satt opp en vegg

mellom kjøkken og gang.

Standard
Eldre fritidsbolig som ligger ytterst på Stornes i Volleveien, omgitt av tett skog og med utsikt mot sjøen. Nåværende eier har hatt eiendommen siden år 2000.

Det er ikke innlagt strøm eller vann i hytten. Ifølge eier finnes det kun et avløp i bakken, som munner ut i skogen nedenfor mot sjøen.

Bygningen har omfattende skader og vesentlige mangler. Basert på bygningens tekniske tilstand, alder og forventede kostnader ved utbedring, fremstår reparasjon som lite hensiktsmessig. Det anbefales å vurderer andre løsninger, som kan innebære nybygg eller annen form for tilpasning til eiendommens bruk.

Det er betydelige skjevheter i konstruksjonen som må rettes opp. Både gulv og takkonstruksjon bærer preg av dette. Det er påvist råte i bjelkelag og det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen på øversiden mot terreng.

Kjøkken:
Kjøkkenet har to deler der det er en benk i gangen og en del mot stuen. Kjøkkenet har skap med glatte, malte, og profilerte fronter, og benkeplate i laminat og med belegg. Det er kokeplate for gass, der gasstank er plassert i skapet under. Koblinger til gass må sjekkes jevnlig for lekkasjer.

På kjøkkenet i gangen er det lagt inn en utslagsvask med avløp som går ned under hytten.

Innvendige overflater:
både stående og liggende trepanel, og på soverom er det plater på vegger.

I det innvendige taket er det malte takplater 60x120 cm og en type eldre malte takplater i stue.

Hytten har et bjelkelag av treverk. Høydeavvik er sjekket i stue og i gang/omkledningsrom.

Det største høydeavviket over 2 meter er målt til ca. 22 mm. Det største høydeavviket gjennom hele rommet er målt til ca. 31 mm.

Avløpsrør:
Hytten har synlige avløpsrør av plast innvendig. Avløpsrørene er ikke funksjonstestet med vann, siden det ikke er innlagt vann på hytten.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er to små ventiler i yttervegger, en på kjøkken, og en i stue. Det er også ventil i vinduet på stuen.

Branntekniske forhold:
I hytten er det kun et 2 kg brannslukningsapparat som er plassert på soverom. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til forskrift om brannforebygging § 7, der pulverapparat skal være på minst 6 kg med ABC-pulver. Det er ingen røykvarslere i hytten.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er noe rust nederst på stål/aluminiumsplater, og på nedsiden er det ujevnt utstikk på platene ved takfot. Nåværende eier har hatt hytten siden år 2000, og har opplyst om at verken undertak eller yttertak er blitt skiftet i denne perioden. Det er ikke kjent hvilket undertak det er under stål/aluminiumsplatene.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren har dårlige pakninger i karmen. Døren er værslitt utvendig, og rundt håndtak både innvendig og utvendig er malingen veldig slitt. Det er litt slark i håndtaket og noe rust på låsen.
- Tekniske installasjoner, ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er for få ventiler i hytten.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er observert fuktskader i ulike konstruksjonsdeler som blant annet er beskrevet i punktene bjelkelag og vegger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Kun avløp for gråvann. Det er ikke kjent hvor utløpet til avløpsrøret nøyaktig er avsluttet. Det er ikke kjent om det er noen frostsikring i bakken, og avløpsrørene er ikke funksjonstestet.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist andre avvik: Bjelkelaget under hytten ligger tett mot bakken flere steder, og kryperommet har tette vegger med mangelfull ventilasjon
- Innvendige dører: Karmen og terskelen på dørkarmen er veldig slitt.
- 1. Etasje, stue/kjøkken, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke er tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet med kun en ventil i yttervegg.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: 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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. På nedsiden er takrennen av plast knekt og ødelagt, der store deler av takrennen mangler. Det er ikke montert beslag ned i takrennen på nedsiden, og forkantbordet (bordet takrennen er festet i) er løsnet og bøyd ned. Det er ikke montert plattform for feiing av pipe, og innfestingen av takstigen bør undersøkes nærmere. Nedløpet av plast på nedsiden er avsluttet for høyt og leder ikke vannet bort fra bygget.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen synlig lufting på undersiden av den liggende bordkledningen eller på den stående bordkledningen på øversiden. På den stående bordkledningen på nedsiden er det noe begrenset lufting der bordkledning er lagt utenpå liggende lekter. Det er ingen synlig musesperre på den stående bordkledningen. Bordkledningen på øversiden ligger for nært bakken og er råteskadet. Ved fuktmåling nederst i veggkonstruksjonen på øversiden ble

det målt følgende: På øversiden ble det målt 27,4 % trefuktighet (se bilde). På siden med taknedløp ble det målt 24,5 % trefuktighet (se bilde). Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og regn vil gi ytterligere oppfuktning siden konstruksjonen ligger så nært bakken.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Yttertaket har nedbøying. Utvendig er det synlige skjevheter med nedbøyninger i mønet (der skråtakene møter hverandre i toppen). Innvendig er det synlige skjevheter i det innvendige taket der det er nedbøyning, og det er takplater som buler ned og har sprekker i skjøtene. Utvendig er det ingen synlig lufting av takkonstruksjonen utenom forkantbordet som er løsnet på nedsiden. Eier har opplyst om at det har vært observert istapper på vinteren både på øversiden og nedsiden (se også punkt med skader på nedløp og beslag). Vindskier (bordene øverst på siden av taket) er råteskadet og det er foretatt stikkprøver i treverket.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det store vinduet mot sjøen i stuen gikk ikke å åpne helt opp, og har nok sammenheng med nedbøyninger i takkonstruksjonen. På soverommet er det sprekker i treverket på vinduet. På vinduer med koblet glass på kjøkkenet, så er en av hengslene utvendig ødelagt. Løsninger med beslag er ufagmessig og noen plasser er det manglende beslag. Flere vinduer er ganske værslitt, og på enkelte vinduer er det noe mosegroing utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Stolpene i rekkverket har omfattende råteskader, og rekkverket fremstår som svakt og ustabilt. Det er en del avflasset og værslitt maling og det er mose på håndlisten. Terrassedekket har betydelig svikt ved belastning, og enkelte terrassebord er dårlig festet. Rekkverkshøyden er målt til ca. 78-80 cm, og det er
målt for store åpninger i rekkverket. Vinklene som er montert for støtte ved inngang er knekt og rusten.
- Grunnmur og fundamenter: Setningsskader er observert på andre bygningsdeler slik som både takkonstruksjon, innvendig gulv og terrasse. Synlige skjevheter tilsier at fundamenter må utbedres for å lukke avvik.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er
maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget har fall inn mot bygningen, og utsatte bygningsdeler ligger tett mot bakken på øversiden av hytten. Ifølge opplysninger fra Harstad kommune, så ligger deler av eiendommen innenfor faresone for ras- og skredutsatt område iht. kommuneplankart. For mer informasjon se: https://kartkatalog.nve.no/

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan
forvente. I stuen er det stor nedbøyning i det innvendige taket, og det er en del bøyde plater der det er store
sprekker i skjøtene. I taket inne i skapet på soverommet ved siden av pipen er det krakeleringer i malingen. Skadene på takplatene tyder på at disse har vært påvirket av fukt og nedbøyninger i konstruksjonen. Det innvendige taket har skjoldete overflater. Eier har opplyst om at det har vært røyket innvendig i hytten, noe det er sterk lukt av. Det er også opplyst
om at det har vært brukt mye kubbelys innvendig som også har sotet overflater en del. Belegget på gulvet i gangen er slitt og det er flere oppsprekkinger i skjøter på gulvbelegget i stuen. Det er ufagmessig avslutning mot åpninger i
stue/kjøkken og på trepanel mot listverk. Det er montert trykkimpregnert gulvlist i stue, med enkelte hvite merker på.
På innvendig trepanel er det også tydelige hvite striper i de innvendige hjørnene på omkledningsrommet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Når man går i stuen er det en del rystelser i gulvet ved hopp. Avvik i etasjeskiller må sees i sammenheng med observasjoner gjort i kryperom og ved grunnmur/fundamenter.
- Pipe og ildsted. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist riss i overflate. Det er vanskelig tilkomst til feieluke.
Sotluke er skadet. Eier har i egenerklæring opplyst om at plater i ovnen er ødelagt, noe som også var synlig på befaring.
Vedovnen står for nært brennbart materiale, blant annet hyller på kjøkkenet, og dette utgjør en brannfare. Loftet er bygget igjen og det var ikke mulig å se hvordan tilstanden på pipen er der. Fra byggforsk er det anbefalt at skorsteinens
munning bør ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt. Pipen er 80 cm opp til toppen av pipehatt og ikke skorsteinens munning. Det var ikke mulig å låse sotluken og det var en god del sot i luken på befaringen. På soverommet er pipen kledd igjen.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket
tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råteskader i trebjelkelag. Under hytten er det lagret både utstyr, materialer, ved, og isolasjon som er revet ned, som gjorde at det ikke var mulig å komme til under hele hytten for inspeksjon. Deler av bjelkelaget ligger også veldig tett ned mot bakken der høyden under er veldig lav. Ved stikkprøver i treverket, så er det synlige råteskader i treverket til bjelkelaget flere plasser.
Eier har opplyst om at det har vært prøvd noen forsøk på å isolere under, og at det har vært en ukjent katt som tidligere har revet ned isolasjonen. Det kan ikke utelukkes at det har vært aktivitet fra andre skadedyr i isolasjonen, ettersom den er revet ned og ligger direkte mot bakken. På enkelte deler av isolasjonen så er det dampsperre (plastfolie) under isolasjonen i gulvet som ikke er en anbefalt løsning. Deler av isolasjonen ligger også løs helt ned mot bakken, som gjør at den trekker opp fukt og hindrer lufting under hytten.
- Tekniske installasjoner, avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpet til vannlås i utslagsvask er ikke koblet til.
- Tekniske installasjoner, branntekniske forhold: I forskrift om brannforebygging § 8 står det blant annet at: "eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler". For mer informasjon, se i veiledningen til forskrift om brannforebygging på: https://www.dsb.no/brannsikkerhet/veiledning-tilforskrift-om-brannforebygging/#2--forebyggendeplikter- for-eieren-av-byggverk.
- 1. Etasje, stue/kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje. Flere skapdører er trege å åpne og lukke. Benkeplaten på det minste skapet er løs på toppen. I innredningen i gangen er det en løs skapdør der hengselen er ødelagt, og avløpsrørene fra utslagsvasken er ikke koblet til avløpet som går ut under hytten.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Takrenner på øversiden ble byttet for ca. 7-8 år siden. På nedsiden mot sjøen mangler takrenne.
Pkt. 6: Det er ingen tilleggsbygninger utenom naust som står på kommunens eiendom.
Pkt. 14: Ikke innlagt vann.
Pkt. 17: Ikke innlagt strøm.
Pkt. 19: Vedovn må ha ny stein.
Pkt. 20: Har ikke vært feiing av pipa i vår eiertid, såvidt oss bekjent.
Pkt. 26: Et lite tilbygg hvor det er en oppvaskbenk + vaskeservant.
Pkt. 27: Krypkjeller, intet loft.
Pkt. 41: Hytten ble bygd i 1962 iflg hytteboka, oppslag 27/7-2000.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, med ukjent type undertak. Taket er besiktiget fra takfot på nedsiden mot sjøen, og oppå taket i takstigen på øversiden.

Taket er bygget med en saltakskonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er bygget igjen, så det var ikke mulig å se oppbyggingen av denne. Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon som viser oppbyggingen av takkonstruksjonen.

Det er montert rød takrenne og nedløp av metall på øversiden. Det er beslag av metall ved takfot på øversiden og over vindskier (trebordene øverst på taket ved husets endevegger). Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at takrennen på øversiden ble byttet for ca. 7-8 år siden. Det er et eldre pipebeslag av metall. På nedsiden mot sjøen er det takrenne og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har både liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte og ubehandlede trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene har ulike årstall trykket på glasset, der det på omkledningsrom er fra 1995, koblet vindu på kjøkken har ikke årstall, det store vinduet i stuen har ikke årstall, vinduet med sprosser i stuen er fra 1992, og vinduet på soverommet er fra 1983. Det er ikke kjent om det kun er byttet glass i enkelte vinduer.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. På glasset til døren vises det at det er fra 1994, men det er ikke kjent om kun glasset i døren har vært byttet etter at døren ble montert.

Balkonger/terrasser:
Utenfor inngangspartiet er det en terrasse av trykkimpregnert treverk og malt rekkverk.

Beliggenhet
Fritidsboligen ligger ytterst på Stornes i enden av Volleveien, omgitt av tett skog og med utsikt mot sjøen.

Volleveien 24 ligger i et rolig og naturskjønt område i Harstad, med nærhet til både fjord og fjell. Eiendommen har en flott beliggenhet som gir deg gode solforhold og vakker utsikt over det nordnorske landskapet. Området er kjent for sin fredelige atmosfære, og passer perfekt for deg som ønsker å koble av i rolige omgivelser.

Det er kort vei til turstier, fiskevann og friluftsområder, noe som gjør dette til et ideelt utgangspunkt for deg som liker å være ute i naturen. Samtidig er det ikke langt til Harstad sentrum, hvor du finner butikker, restauranter og øvrige servicetilbud.

Adkomst
På Stornes i enden av Volleveien er det grusvei som ender med en rundkjøring, og vei/sti ned til hytten er det gress på.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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

Energimerking
Frittstående bygninger under 50m² er unntatt fra bestemmelsen om energimerking.

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

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

Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert med høy aktsomhetsgrad. For mer informasjon se:
https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Regulering
Fritidsboligen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse og kjørevei, ihht. eldre reguleringsplan for Stornes ||, med plan-id 259, datert 03.10.1984.
Det fremkommer av kommuneplanens arealdel at området har et delareal med ras- og skredfare. For nærmere informasjon kan eiendomsmegler eller kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
På Stornes i enden av Volleveien er det grusvei som ender med en rundkjøring, og vei/sti ned til hytten er det gress på. Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen. Det er kun avløp for gråvann i fritidsboligen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
for 2023
Sekundærverdi kr 119 749,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort i forkant av overtagelse. Alt innbo, løsøre m.m innvendig og utvendig medfølger slik det står på visning. Dette inkluderer også utrangert campingvogn.

Eier
Ragnhild Jensine Moe og Svein Roar Sommerset

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5582
Dato: 07.09.1976
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eier har opplyst om at det tidligere var tilkoblet solcelleanlegg på hytten, men at dette ikke lenger eksisterer.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at det ikke er noen tilleggsbygninger på eiendommen utenom naustet. Dette står på offentlig friområde ifølge reguleringsplankartet fra Harstad kommune, og er ikke innenfor tomtegrensen til denne eiendommen. Naustet er derfor ikke tatt med i noen vurderinger i denne rapporten, men kun som en opplysning som bør undersøkes nærmere. Det er ikke fremlagt noen tinglysninger eller andre dokumenter med rettigheter for bruk av dette. Ifølge utskrift fra grunnboken ble gårds- og bruksnummer 83/10 (der naustet ligger) etablert i 1966, med Harstad kommune som hjemmelshaver (registrert eier). Nåværende eier har opplyst følgende: Naustet ble oppført av den første eieren som bygde hytten. Dette ble formidlet muntlig 27. juli 2000 a v han som bygde hytten i sin tid, da han informerte nåværende eier om forholdet. Naustet har siden vært benyttet av samtlige eiere av hytten. Det er videre opplyst at utedoen som befinner seg i naustet har vært i bruk av hytteeierne. På tidspunktet da naustet ble oppført, lå både hytten og naustet på en festetomt (tomt som leies, ikke eies). Nåværende eier uttrykker en personlig oppfatning om at det foreligger hevd (juridisk rett som oppstår ved langvarig bruk i god tro) på eiendomsretten til naustet. Naustet har vært benyttet i god tro gjennom alle år, og eierne har forutsatt at det tilhørte gårds- og bruksnummer 83/23. Det har ikke vært kjent for dem at naustet ikke tilhørte denne eiendommen. Opplysningen om at naustet ikke tilhører eiendommen ble først kjent for nåværende eier i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten for salg av hytten.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort i forkant av overtagelse. Alt innbo, løsøre m.m innvendig og utvendig medfølger slik det står på visning. Dette inkluderer også utrangert campingvogn.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 34 900,- (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.

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 10-07-2025 av Hans-Gunnar Jakobsen i Harstad Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.07.2025
Bygningstegninger, datert 05.11.1981
Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
Grunnkart, datert 24.06.2024
Kommuneplan, datert 03.09.2020
Reguleringsplan, datert 03.10.1984

Reguleringsbestemmelser, datert 08.03.1984
Tinglyste erklæringer, doknr. 5582
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





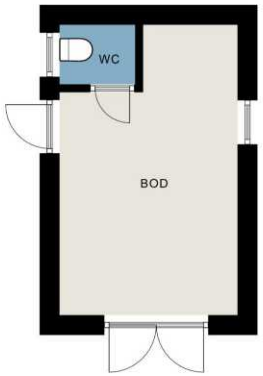






Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Volleveien 24, 9402 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 83, bnr. 23

Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10042-1007 **Referansenummer:** BO1910

Autorisert foretak: Harstad Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans-Gunnar Jakobsen **Vår ref:** Hans-Gunnar Jakobsen

Harstad Takst

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.

Harstad Takst AS

Harstad Takst AS er sertifisert i Norsk Takst for verditaksering og tilstandsanalyse av boliger, og utfører oppdrag på eiendommer i Harstad og omkringliggende kommuner, inkludert Kvæfjord, Lødingen, Tjeldsund, Ibestad, Evenes og Gratangen.

Takstingeniør Hans-Gunnar Jakobsen har bred erfaring fra byggebransjen siden 2005, både som utførende og leder på ulike nivåer, og har både svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget. Hans-Gunnar har tatt kursene for verditaksering og tilstandsanalyse av boliger ved Norges Eiendomsakademi, og er utdannet fagskoleingeniør ved Fagskulen Vestland på linjen «bygningssakkyndig for tilstandsanalyse».



Rapportansvarlig

Hans-Gunnar Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
post@harstadtakst.no
909 47 215

Medlem av Norsk takst

Harstad Takst

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

© iVerdi 2023

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

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

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig som ligger ytterst på Stornes i Volleveien, omgitt av tett skog og med utsikt mot sjøen. Nåværende eier har hatt eiendommen siden år 2000.

Det er ikke innlagt strøm eller vann i hytten. Ifølge eier finnes det kun et avløp i bakken, som munner ut i skogen nedenfor mot sjøen.

Bygningen har omfattende skader og vesentlige mangler. Basert på bygningens tekniske tilstand, alder og forventede kostnader ved utbedring, fremstår reparasjon som lite hensiktsmessig. Det anbefales å vurderer andre løsninger, som kan innebære nybygg eller annen form for tilpasning til eiendommens bruk.

Det er betydelige skjevheter i konstruksjonen som må rettes opp. Både gulv og takkonstruksjon bærer preg av dette. Det er påvist råte i bjelkelag og det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen på øversiden mot terreng.

Det må påregnes store kostnader knyttet til utbedring av de observerte avvikene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, med ukjent type undertak. Taket er besiktiget fra takfot på nedsiden mot sjøen, og oppå taket i takstigen på øversiden.

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

Det er montert rød takrenne og nedløp av metall på øversiden. Det er beslag av metall ved takfot på øversiden og over vindskier (trebordene øverst på taket ved husets endevegger). Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at takrennen på øversiden ble byttet for ca. 7-8 år siden. Det er et eldre pipebeslag av metall. På nedsiden mot sjøen er det takrenne og nedløp av plast.

Taket er bygget med en saltakskonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er bygget igjen, så det var ikke mulig å se oppbyggingen av denne. Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon som viser oppbyggingen av takkonstruksjonen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har både liggende og stående bordkledning.

Bygningen har malte og ubehandlede trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene har ulike årstall trykket på glasset, der det på omkledningsrom er fra 1995, koblet vindu på kjøkken har ikke årstall, det store vinduet i stuen har ikke årstall, vinduet med sprosser i stuen er fra 1992, og vinduet på soverommet er fra 1983.

Det er ikke kjent om det kun er byttet glass i enkelte vinduer.

Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær- og temperaturforhold. Punktert glass vises best når det er kaldt ute og varmt inne, fordi fuktig inneluft kondenserer mellom glassene og avslører skaden.

Bygningen har malt hovedytterdør. På glasset til døren vises det at det er fra 1994, men det er ikke kjent om kun glasset i døren har vært byttet etter at døren ble montert.

Utenfor inngangspartiet er det en terrasse av trykkimpregnert treverk og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det belegg på gulvene i alle rom. På veggene er det både stående og liggende trepanel, og på soverom er det plater på vegger.

I det innvendige taket er det malte takplater 60x120 cm og en type eldre malte takplater i stue.

Hytten har et bjelkelag av treverk. Høydeavvik er sjekket i stue og i gang/omkledningsrom.

Det største høydeavviket over 2 meter er målt til ca. 22 mm.
Det største høydeavviket gjennom hele rommet er målt til ca. 31 mm.

Dette er kun stikkprøver som er målt, og det kan ikke utelukkes større avvik andre plasser i boligen.

Eier har opplyst om at det ikke er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert med høy aktsomhetsgrad. For mer informasjon se: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluken er plassert under hytten. Det er montert pipehatt på toppen av pipen. Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at det ikke har vært utført feiing i deres eiertid, som er siden år 2000. Eier har opplyst om at det har vært sendt ut innkalling på feiing og tilsyn, uten at det har blitt avtalt noe gjennomføring. Fra Harstad kommune er det opplyst om at eier betaler feiegebyr gjennom kommunale avgifter.

Hytten er fundamentert med søyler og bjelkelag lagt på steiner/bakken, men rommet under hytten er så mye bygget igjen at det er vurdert som krypkjeller/lukket rom.

Gulvet er bygget opp med plater som en stubbloftkonstruksjon, og gulvet er isolert med veldig varierende tykkelse og mengde isolasjon.

I øverkant ligger rommet under hytten helt mot bakken, mens nede er det bygget igjen med ulike materialer med både treverk og stein/mur. Inngangen til rommet under hytten er via en treluke i front på nedsiden.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger ytterligere skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det har tidligere vært en innvendig dør mellom gang og stue/kjøkken, men den er tatt bort slik at kun karmen er igjen.

På omkledningsrommet er det en innredning med speil og en nedfelt servant. Avløpet fra servanten går rett ned i gulvet. Det finnes ikke sluk i gulvet, og rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom. Se mer under punktet avløpsrør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har to deler der det er en benk i gangen og en del mot stuen. Kjøkkenet har skap med glatte, malte, og profilerte fronter, og benkeplate i laminat og med belegg. Det er kokeplate for gass, der gasstank er plassert i skapet under. Koblinger til gass må sjekkes jevnlig for lekkasjer.

På kjøkkenet i gangen er det lagt inn en utslagsvask med avløp som går ned under hytten.

Hytten har ikke innlagt strøm, og det er ingen ventilering med avtrekk fra kjøkkenet. Det er kun en liten ventil i ytterveggen på kjøkkenet for naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytten har synlige avløpsrør av plast innvendig. Avløpsrørene er ikke funksjonstestet med vann, siden det ikke er innlagt vann på hytten.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er to små ventiler i yttervegger, en på kjøkken, og en i stue. Det er også ventil i vinduet på stuen.

I forskrift om brannforebygging § 8 står det blant annet at: "eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler".

For mer informasjon, se i veiledningen til forskrift om brannforebygging på:
https://www.dsb.no/brannsikkerhet/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#2--forebyggende-plikter-for-eieren-av-byggverk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig fuktsikring på øversiden mot bakken eller drenering rundt hytten.

Hytten har ulike fundamenter, der det er noen eldre murte søylefundamenter, lagt oppå stein på bakken, tresøyler lagt rett på bakken. Alle fundamenter var ikke synlige på grunn av rot under hytten. Hva som er under bakken og hvor dypt fundamentene går er ikke kjent.

Hytten ligger i et skrånende terreng.

De synlige avløpsrørene utvendig under hytten er av plast og metall. Eier har opplyst om at det er lagt avløpsledning ned til sjøen for gråvann. Nøyaktig plassering av utløpet for denne er ukjent, men det er opplyst om at det er nede i skogen. Eier sjekket utløpet for noen år siden (2009 etter notater i hyttebok). Gråvann er den delen av avløpsvannet fra husholdninger som kommer fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert. Gråvann inneholder vanligvis såperester som er kjemiske forbindelser, som kan påvirke vannkvaliteten og vannlevende organismer dersom de slippes ut til en vannforekomst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	29 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	29 m²
Totalpris	400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

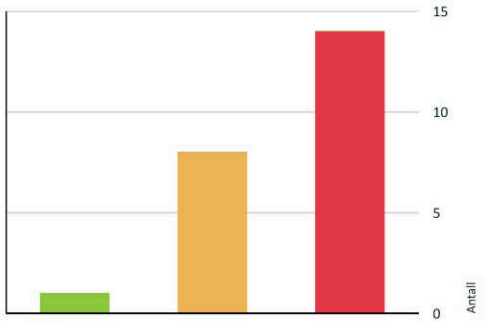
Det foreligger tegninger fra Harstad kommune fra søknad om tilbygg, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

I tegninger på tilbygget som det er søkt om, så er ikke dette gjennomført slik tegningene viser. Det er kun små endringer på tegningen som viser hytten før utbygging. Tilbygg med gang, omkledningsrom, takoverbygg og terrasse stemmer ikke med tegningene som er før utbygging. Ved befaring ble det observert ulike materialer i overgangen mellom deler av bygningen med liggende og stående kledning. Delen med stående kledning har nyere materialer i veggkonstruksjonen som er synlig med asfaltplater bak bordkledning.

Fra Harstad kommune er det opplyst om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I henhold til plan- og bygningsloven utstedes det ikke ferdigattest for tiltak der byggesøknaden ble sendt inn før 1. januar 1998. Dette innebærer at eldre bygninger ofte mangler ferdigattest, selv om de er lovlig oppført og tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

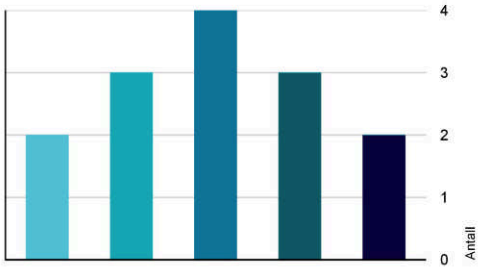
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Utbedringskostnader er anslått sjablonmessig og kan ikke summeres direkte, da samlet utbedring av flere bygningsdeler ofte gir lavere kostnad enn summen av enkeltstående tiltak. Kostnadsestimatet er en skjønnsmessig sum som er satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Utbedringskostnader vil blant annet kunne variere avhengig av utbedrings metode, standard, og materialvalg.

Siden det ikke er lagt inn vann eller strøm er ikke disse punktene tilstandsvurdert. Det er ikke noen våtrom eller rom under terreng med krav om hulltaking, derfor er dette ikke utført.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

På nedsiden er takrennen av plast knekt og ødelagt, der store deler av takrennen mangler. Det er ikke montert beslag ned i takrennen på nedsiden, og forkantbordet (bordet takrennen er festet i) er løsnet og bøyd ned.

Det er ikke montert plattform for feiing av pipe, og innfestingen av takstigen bør undersøkes nærmere.

Nedløpet av plast på nedsiden er avsluttet for høyt og leder ikke vannet bort fra bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen synlig lufting på undersiden av den liggende bordkledningen eller på den stående bordkledningen på øversiden. På den stående bordkledningen på nedsiden er det noe begrenset lufting der bordkledning er lagt utenpå liggende lekter. Det er ingen synlig musesperre på den stående bordkledningen.

Bordkledningen på øversiden ligger for nært bakken og er råteskadet.

Ved fuktmåling nederst i veggkonstruksjonen på øversiden ble det målt følgende:
- På øversiden ble det målt 27,4 % trefuktighet (se bilde).
- På siden med taknedløp ble det målt 24,5 % trefuktighet (se bilde).

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og regn vil gi ytterligere oppfuktning siden konstruksjonen ligger så nært bakken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
Yttertaket har nedbøying.

Utvendig er det synlige skjevheter med nedbøyninger i mønet (der skråtakene møter hverandre i toppen). Innvendig er det synlige skjevheter i det innvendige taket der det er nedbøyning, og det er takplater som buler ned og har sprekker i skjøtene.

Utvendig er det ingen synlig lufting av takkonstruksjonen utenom forkantbordet som er løsnet på nedsiden.

Eier har opplyst om at det har vært observert istapper på vinteren både på øversiden og nedsiden (se også punkt med skader på nedløp og beslag).

Vindskier (bordene øverst på siden av taket) er råteskadet og det er foretatt stikkprøver i treverket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det store vinduet mot sjøen i stuen gikk ikke å åpne helt opp, og har nok sammenheng med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

På soverommet er det sprekker i treverket på vinduet.

På vinduer med koblet glass på kjøkkenet, så er en av hengslene utvendig ødelagt.

Løsninger med beslag er ufagmessig og noen plasser er det manglende beslag.

Flere vinduer er ganske værslitt, og på enkelte vinduer er det noe mosegroing utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Stolpene i rekkverket har omfattende råteskader, og rekkverket fremstår som svakt og ustabilt. Det er en del avflasset og værslitt maling og det er mose på håndlisten.

Terrassedekket har betydelig svikt ved belastning, og enkelte terrassebord er dårlig festet.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 78-80 cm, og det er målt for store åpninger i rekkverket.

Vinklene som er montert for støtte ved inngang er knekt og rusten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

I stuen er det stor nedbøyning i det innvendige taket, og det er en del bøyde plater der det er store sprekker i skjøtene. I taket inne i skapet på soverommet ved siden av pipen er det krakeleringer i malingen. Skadene på takplatene tyder på at disse har vært påvirket av fukt og nedbøyninger i konstruksjonen.

Det innvendige taket har skjoldete overflater. Eier har opplyst om at det har vært røyket innvendig i hytten, noe det er sterk lukt av. Det er også opplyst om at det har vært brukt mye kubbelys innvendig som også har sotet overflater en del.

Belegget på gulvet i gangen er slitt og det er flere oppsprekkinger i skjøter på gulvbelegget i stuen.

Det er ufagmessig avslutning mot åpninger i stue/kjøkken og på trepanel mot listverk.

Det er montert trykkimpregnert gulvlist i stue, med enkelte hvite merker på.

På innvendig trepanel er det også tydelige hvite striper i de innvendige hjørnene på omkledningsrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Når man går i stuen er det en del rystelser i gulvet ved hopp.

Avvik i etasjeskiller må sees i sammenheng med observasjoner gjort i kryperom og ved grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er påvist riss i overflate.
Det er vanskelig tilkomst til feieluke.
Sotluke er skadet

Eier har i egenerklæring opplyst om at plater i ovnen er ødelagt, noe som også var synlig på befaring.

Vedovnen står for nært brennbart materiale, blant annet hyller på kjøkkenet, og dette utgjør en brannfare.

Loftet er bygget igjen og det var ikke mulig å se hvordan tilstanden på pipen er der.

Fra byggforsk er det anbefalt at skorsteinens munning bør ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt. Pipen er 80 cm opp til toppen av pipehatt og ikke skorsteinens munning.

Det var ikke mulig å låse sotluken og det var en god del sot i luken på befaringen.

På soverommet er pipen kledd igjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Under hytten er det lagret både utstyr, materialer, ved, og isolasjon som er revet ned, som gjorde at det ikke var mulig å komme til under hele hytten for inspeksjon. Deler av bjelkelaget ligger også veldig tett ned mot bakken der høyden under er veldig lav.

Ved stikkprøver i treverket, så er det synlige råteskader i treverket til bjelkelaget flere plasser.

Eier har opplyst om at det har vært prøvd noen forsøk på å isolere under, og at det har vært en ukjent katt som tidligere har revet ned isolasjonen. Det kan ikke utelukkes at det har vært aktivitet fra andre skadedyr i isolasjonen, ettersom den er revet ned og ligger direkte mot bakken.

På enkelte deler av isolasjonen så er det dampsperre (plastfolie) under isolasjonen i gulvet som ikke er en anbefalt løsning. Deler av isolasjonen ligger også løs helt ned mot bakken, som gjør at den trekker opp fukt og hindrer lufting under hytten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpet til vannlås i utslagsvask er ikke koblet til.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

I forskrift om brannforebygging § 8 står det blant annet at: "eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler".

For mer informasjon, se i veiledningen til forskrift om brannforebygging på: https://www.dsb.no/brannsikkerhet/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#2--forebyggende-plikter-for-eieren-av-byggverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Setningsskader er observert på andre bygningsdeler slik som både takkonstruksjon, innvendig gulv og terrasse. Synlige skjevheter tilsier at fundamenter må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har fall inn mot bygningen, og utsatte bygningsdeler ligger tett mot bakken på øversiden av hytten.

Ifølge opplysninger fra Harstad kommune, så ligger deler av eiendommen innenfor faresone for ras- og skredutsatt område iht. kommuneplankart.

For mer informasjon se: https://kartkatalog.nve.no/

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje. Flere skapdører er trege å åpne og lukke.

Benkeplaten på det minste skapet er løs på toppen.

I innredningen i gangen er det en løs skapdør der hengselen er ødelagt, og avløpsrørene fra utslagsvasken er ikke koblet til avløpet som går ut under hytten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe rust nederst på stål/aluminiumsplater, og på nedsiden er det ujevnt utstikk på platene ved takfot.

Nåværende eier har hatt hytten siden år 2000, og har opplyst om at verken undertak eller yttertak er blitt skiftet i denne perioden.

Det er ikke kjent hvilket undertak det er under stål/aluminiumsplatene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har dårlige pakninger i karmen. Døren er værslitt utvendig, og rundt håndtak både innvendig og utvendig er malingen veldig slitt.

Det er litt slark i håndtaket og noe rust på låsen.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er påvist andre avvik:

Bjelkelaget under hytten ligger tett mot bakken flere steder, og kryperommet har tette vegger med mangelfull ventilasjon.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Karmen og terskelen på dørkarmen er veldig slitt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er for få ventiler i hytten.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er observert fuktskader i ulike konstruksjonsdeler som blant annet er beskrevet i punktene bjelkelag og vegger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Kun avløp for gråvann.

Det er ikke kjent hvor utløpet til avløpsrøret nøyaktig er avsluttet.

Det er ikke kjent om det er noen frostsikring i bakken, og avløpsrørene er ikke funksjonstestet.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke er tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet med kun en ventil i yttervegg.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er noe usikkert, men basert på opplysninger fra eier og byggesaksarkivet til Harstad kommune, så er dette 1962. I søknad om samtykke til fradeling av tomt 05.09.1975 og i møte i Troms fylkeslandbruksstyre 18.12.1975, så er det skrevet at hytten er oppført i 1962. Basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, så står det at bygget er tatt i bruk i 1983, men dette er nok tilbygget som er registrert etter innsendt byggesøknad.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, med ukjent type undertak. Taket er besiktiget fra takfot på nedsiden mot sjøen, og oppå taket i takstigen på øversiden.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe rust nederst på stål/aluminiumsplater, og på nedsiden er det ujevnt utstikk på platene ved takfot.

Nåværende eier har hatt hytten siden år 2000, og har opplyst om at verken undertak eller yttertak er blitt skiftet i denne perioden.

Det er ikke kjent hvilket undertak det er under stål/aluminiumsplatene.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Platene som er skadet av rust må behandles med egnet rustbindende middel og lakk eller tilsvarende for å hindre videre rustdannelse.

Taket bør gjøres rent for å få bort mose, og nærliggende trær/greiner bør kuttes vekk for å hindre mosegroing på taket. Mose på taket bidrar til redusert levetid for taktekkingen, siden det holder på fukt og kan skade overflaten.



Bilde av yttertak.



Bilde av yttertak med mose på.

Tilstandsrapport



Bilde av yttertak på nedsiden med plater som er ujevnt avsluttet ved takfot.



Bilde av rust nederst på takplater.

TG 3 Nedløp og beslag

Det er montert rød takrenne og nedløp av metall på øversiden. Det er beslag av metall ved takfot på øversiden og over vindskier (trebordene øverst på taket ved husets endevegger). Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at takrennen på øversiden ble byttet for ca. 7-8 år siden. Det er et eldre pipebeslag av metall.

På nedsiden mot sjøen er det takrenne og nedløp av plast.

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

På nedsiden er takrennen av plast knekt og ødelagt, der store deler av takrennen mangler. Det er ikke montert beslag ned i takrennen på nedsiden, og forkantbordet (bordet takrennen er festet i) er løsnet og bøyd ned.

Det er ikke montert plattform for feiing av pipe, og innfestingen av takstigen bør undersøkes nærmere.

Nedløpet av plast på nedsiden er avsluttet for høyt og leder ikke vannet bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere øker faren for snøras fra taket, som kan skade de som ferdes langs boligen. Før det monteres snøfangere, så må styrken på takkonstruksjonen vurderes.

Manglende bortledning av vann kan føre til setningsskader og fuktopptak i betong, noe som svekker konstruksjonen. Vann fra taknedløp som spruter opp eller samler seg ved sokkel kan skade bordkledning og føre til råte.

Uten feieplatå kan feiing av pipen ikke gjennomføres på en trygg og forskriftsmessig måte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av manglende beslag og ødelagt takrenne på nedsiden.



Bilde av taknedløp avsluttet rett ved vegg.



Bilde av taknedløp avsluttet litt ut fra veggen på terreng på øversiden.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



Bilde av takstige.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har både liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen synlig lufting på undersiden av den liggende bordkledningen eller på den stående bordkledningen på øversiden. På den stående bordkledningen på nedsiden er det noe begrenset lufting der bordkledning er lagt utenpå liggende lekter. Det er ingen synlig musesperre på den stående bordkledningen.

Bordkledningen på øversiden ligger for nært bakken og er råteskadet.

Ved fuktmåling nederst i veggkonstruksjonen på øversiden ble det målt følgende:
- På øversiden ble det målt 27,4 % trefuktighet (se bilde).
- På siden med taknedløp ble det målt 24,5 % trefuktighet (se bilde).

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og regn vil gi ytterligere oppfuktning siden konstruksjonen ligger så nært bakken.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lufting/ventilering må etableres.

Når man måler trefuktighet (vektprosent), så har dette en måleskala med pålitelig resultat mellom 8 % og 28 %.
- Målinger mellom 20–28 % indikerer høy risiko for skade, med gode vilkår for utvikling av muggsopp og råte, og svekket styrke i treverket.
- Målinger over 28 % betyr at treverket er fibermettet (fritt vann i porene til treverket), som er så mye vann som treverket maksimalt klarer å holde på. Målinger over 28 % viser bare grader av vannmetning i treverket.

Målingene som er foretatt nederst på veggen viser at det er stor fare for skade i konstruksjonen, og det bør gjøres ytterligere undersøkelse av veggkonstruksjonen der kledning på vegg tas bort både på innsiden og utsiden (se også tiltak under punktene etasjeskille/gulv mot grunn og krypkjeller). Slik veggkonstruksjonen fremstår, så må nederste del av veggkonstruksjonen byttes ut og sikres mot ytterligere fuktskade.

Omfanget kan ikke vurderes nøyaktig før bordkledningen fjernes og konstruksjonen åpnes for inspeksjon. Kostnadsestimatet er kun undersøkelseskostnader og ikke utbedringskostnader. Uten videre undersøkelser er det ikke mulig å si hvor omfattende og kostnadskrevende utbedringsarbeidet vil være. Kostnadene for å gjøre undersøkelser av forholdet settes til kr. 10 000 - 50 000, -.

Se også sammenheng med punktene (fuktsikring/drenering og terrengforhold).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde med måling av trefuktighet på 27,4 % i veggkonstruksjonen. Det er også råte i bordkledning ned mot bakken.



Bilde av bordkledning og yttervegg ned mot terreng på baksiden og pil med sted for måling av trefuktighet.

Tilstandsrapport



Bilde av manglende lufting i yttervegg.



Bilde av sprekker i bordkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltakskonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er bygget igjen, så det var ikke mulig å se oppbyggingen av denne. Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon som viser oppbyggingen av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Yttertaket har nedbøying.

Utvendig er det synlige skjevheter med nedbøyninger i mønet (der skråtakene møter hverandre i toppen). Innvendig er det synlige skjevheter i det innvendige taket der det er nedbøyning, og det er takplater som buler ned og har sprekker i skjøtene.

Utvendig er det ingen synlig lufting av takkonstruksjonen utenom forkantbordet som er løsnet på nedsiden.

Eier har opplyst om at det har vært observert istapper på vinteren både på øversiden og nedsiden (se også punkt med skader på nedløp og beslag).

Vindskier (bordene øverst på siden av taket) er råteskadet og det er foretatt stikkprøver i treverket.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør lages en luke for å kunne inspisere loftet og gjøre ytterligere undersøkelser.

Store nedbøyninger i taket krever omfattende utbedringer. Hele takkonstruksjonen må åpnes for å kunne utbedre avvikene. Deler av takkonstruksjonen må byttes ut eller forsterkes.

Takplater som buler ned har mest sannsynlig vært påvirket av fukt og må byttes ut.

Vindskier som er råteskadet må byttes ut.

Se også årsaker og sammenheng med punktene (grunnmur/fundamenter og etasjeskiller) i forbindelse med skjevheter.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bilde av synlige skjevheter og nedbøyning i takkonstruksjon utvendig.



Bilde av synlig skjevhet i det innvendige taket med nedbøyning og sprekker i innvendige takplater.



Bilde av manglende lufting i takkonstruksjonen og råte i vindskier.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



Bilde av manglende lufting i takkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte og ubehandlede trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene har ulike årstall trykket på glasset, der det på omkledningsrom er fra 1995, koblet vindu på kjøkken har ikke årstall, det store vinduet i stuen har ikke årstall, vinduet med sprosser i stuen er fra 1992, og vinduet på soverommet er fra 1983. Det er ikke kjent om det kun er byttet glass i enkelte vinduer.

Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær- og temperaturforhold. Punktert glass vises best når det er kaldt ute og varmt inne, fordi fuktig inneluft kondenserer mellom glassene og avslører skaden.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det store vinduet mot sjøen i stuen gikk ikke å åpne helt opp, og har nok sammenheng med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

På soverommet er det sprekker i treverket på vinduet.

På vinduer med koblet glass på kjøkkenet, så er en av hengslene utvendig ødelagt.

Løsninger med beslag er ufagmessig og noen plasser er det manglende beslag.

Flere vinduer er ganske værslitt, og på enkelte vinduer er det noe mosegroing utvendig.

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

Vinduet med koblet glass og ødelagt hengsel bør skiftes. Vinduet i stuen, som ikke kan åpnes, må justeres eller byttes etter at konstruksjonen er rettet opp.

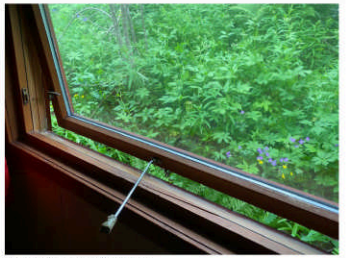
Vinduer må males for å beskytte treverket og unngå ytterligere skade.

Løsninger med beslag bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av vindu i stue som ikke var mulig å åpne helt opp.



Bilde av sprekk i treverk på vindu.



Bilde av ødelagt hengsel på vindu og stikkprøve i treverk.



Bilde av vindu med treverk helt ned mot beslag

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør. På glasset til døren vises det at det er fra 1994, men det er ikke kjent om kun glasset i døren har vært byttet etter at døren ble montert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har dårlige pakninger i karmen. Døren er værslitt utvendig, og rundt håndtak både innvendig og utvendig er malingen veldig slitt.

Det er litt slark i håndtaket og noe rust på låsen.

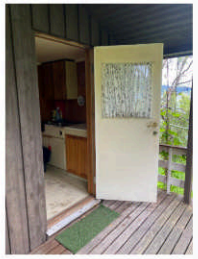
Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må foretas justeringer på døren og dørhåndtak, og rust bør behandles med egnet middel for å unngå ytterligere skade.

Døren bør behandles med maling for å unngå skader i treverket.



Bilde av ytterdør.



Bilde av ytterdør.



Bilde av slitasje på terskelen til ytterdør.



Bilde av maling som er flasset av og slark i dørhåndtak på ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor inngangspartiet er det en terrasse av trykkimpregnert treverk og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Stolpene i rekkverket har omfattende råteskader, og rekkverket fremstår som svakt og ustabilt. Det er en del avflasset og værslitt maling og det er mose på håndlisten.

Terrassedekket har betydelig svikt ved belastning, og enkelte terrassebord er dårlig festet.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 78-80 cm, og det er målt for store åpninger i rekkverket.

Vinklene som er montert for støtte ved inngang er knekt og rusten.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Balkongen, inkludert fundamentene, bør demonteres og bygges opp på nytt for å kunne utbedre de registrerte avvikene. Rekkverket har lav høyde, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



Bilde av terrasse med takoverbygg ved inngangsparti.



Bilde av høydemåling på rekkverk som viste 78-80 cm høyde.



Bilde av rustet og knekt feste med ufagmessig innfesting til stolper. Stolper er også råteskadet.



Bilde av råteskadet rekkverk og mose på håndlist.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det belegg på gulvene i alle rom. På veggene er det både stående og liggende trepanel, og på soverom er det plater på vegger.

I det innvendige taket er det malte takplater 60x120 cm og en type eldre malte takplater i stue.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I stuen er det stor nedbøyning i det innvendige taket, og det er en del bøyde plater der det er store sprekker i skjøtene. I taket inne i skapet på soverommet ved siden av pipen er det krakeleringer i malingen. Skadene på takplatene tyder på at disse har vært påvirket av fukt og nedbøyninger i konstruksjonen.

Det innvendige taket har skjoldete overflater. Eier har opplyst om at det har vært røyket innvendig i hytten, noe det er sterk lukt av. Det er også opplyst om at det har vært brukt mye kubbelys innvendig som også har sotet overflater en del.

Belegget på gulvet i gangen er slitt og det er flere oppsprekkinger i skjøter på gulvbelegget i stuen.

Det er ufagmessig avslutning mot åpninger i stue/kjøkken og på trepanel mot listverk.

Det er montert trykkimpregnert gulvlist i stue, med enkelte hvite merker på.

På innvendig trepanel er det også tydelige hvite striper i de innvendige hjørnene på omkledningsrommet.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Med avvikene som er observert, så bør de fleste overflatene innvendig utbedres og det bør undersøkes nærmere for å avklare årsak til avvik.

Taket i stue, kjøkken, og soverom må byttes, og det bør lages tilgang til loft for å kunne undersøke takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til hvite flekker på gulvlisten, siden dette kan indikere fuktskader sett i sammenheng med fuktmåling i veggkonstruksjonen.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av årsak til hvite striper i innvendige hjørner på trepanel på omkledningsrom.

Uten oppvarming i hytten, så kan luftfuktigheten inne i hytta bli høy, spesielt i vinterhalvåret. Dette kan føre til kondens på kalde overflater, som igjen kan gi grobunn for mugg og råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bilde av slitt og ødelagt belegg i gang ved inngang.



Bilde av sprekker og slitasje på belegg i stue.



Bilde av trykkimpregnert gulvlist med hvite flekker.



Bilde av store skader, nedbøyning, og sprekker i det innvendige taket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har et bjelkelag av treverk.

Høydeavvik er sjekket i stue og i gang/omkledningsrom.
Det største høydeavviket over 2 meter er målt til ca. 22 mm.
Det største høydeavviket gjennom hele rommet er målt til ca. 31 mm.

Dette er kun stikkprøver som er målt, og det kan ikke utelukkes større avvik andre plasser i boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Når man går i stuen er det en del rystelser i gulvet ved hopp.

Avvik i etasjeskiller må sees i sammenheng med observasjoner gjort i kryperom og ved grunnmur/fundamenter.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Store høydeforskjeller i gulvet kan gi økt knirk, svikt, og sprekker i gulvet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bilde av måling høydeavvik på gulv.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



Bilde av stue der det er høydeavvik på over 30 mm gjennom hele rommet.



Bilde av råteskade i gulvbjelke under hytten

TG 2 Radon

Eier har opplyst om at det ikke er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert med høy aktsomhetsgrad. For mer informasjon se:
https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist andre avvik:

Bjelkelaget under hytten ligger tett mot bakken flere steder, og kryperommet har tette vegger med mangelfull ventilasjon.

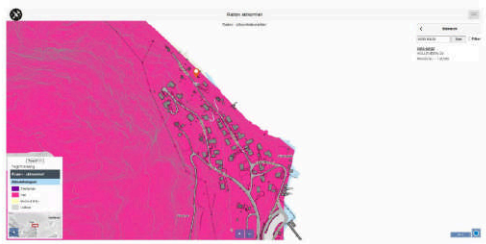
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved å rydde under hytten og åpne mer opp for gjennomlufting vil forholdene mot radon i inneluften reduseres betraktelig.

Dersom bygningen er oppført på pilarer eller stripefundamenter (smale betongfundamenter) som gir god gjennomlufting under konstruksjonen, eller har kryperom (lavt rom under gulvet) med tilstrekkelig ventilasjon og hensiktsmessig plasserte ventiler, anses det vanligvis ikke som nødvendig å gjennomføre ytterligere tiltak mot radon. Dette forutsetter at luftgjennomstrømningen er god nok til å hindre opphopning av radongass, også under varierende klimatiske forhold, som ved snø mot grunnmuren

Radon er et radioaktivt grunnstoff som ved vanlige temperaturer er en gass, og som kan øke risikoen for lungekreft ved langvarig eksponering. Gassen er usynlig og luktfri. Den stiger opp fra radioaktive mineraler i berggrunnen, og kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i grunnmuren, rørgjennomføringer og gulv.

Se mer informasjon på: https://www.dsa.no/radon



Bilde av radon aktsomhetskart som viser at boligen ligger innenfor området høy aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluken er plassert under hytten. Det er montert pipehatt på toppen av pipen.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at det ikke har vært utført feiing i deres eiertid, som er siden år 2000. Eier har opplyst om at det har vært sendt ut innkalling på feiing og tilsyn, uten at det har blitt avtalt noe gjennomføring.

Fra Harstad kommune er det opplyst om at eier betaler feiegebyr gjennom kommunale avgifter.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.
- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.
- Sotluke er skadet

Tilstandsrapport

Eier har i egenerklæring opplyst om at plater i ovnen er ødelagt, noe som også var synlig på befaring.

Vedovnen står for nært brennbart materiale, blant annet hyller på kjøkkenet, og dette utgjør en brannfare.

Loftet er bygget igjen og det var ikke mulig å se hvordan tilstanden på pipen er der.

Fra byggforsk er det anbefalt at skorsteinens munning bør ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt. Pipen er 80 cm opp til toppen av pipehatt og ikke skorsteinens munning.

Det var ikke mulig å låse sotluken og det var en god del sot i luken på befaringen.

På soverommet er pipen kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.
- Påviste skader må utbedres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen bør ikke brukes slik den står i dag, siden det vil medføre stor brannfare før avvik er rettet opp. Det bør gjennomføres branntilsyn av feier. Slik den fremstår i dag vil det være et bedre alternativ å montere en ny stålpipe eller lignende tiltak som rehabilitering.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til loftet for å muliggjøre nærmere vurdering av pipens tilstand.

Høyden på pipemunning over tak bør økes. Det er ikke låsing på sotluken som også er for nært brennbart materiale.

Feieluken er plassert under hytten, og tilkomsten er vanskelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av store sprekker og ødelagte brennplater i vedovn.



Bilde av vedovn for nært brennbart materiale.



Bilde av pipe som er kledd inn og pipe for nært brennbart materiale



Bilde av sotluke under pipe som er for nært brennbart materiale og uten lås som fungerer.

TG 3 Krypkjeller

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Hytten er fundamentert med søyler og bjelkelag lagt på steiner/bakken, men rommet under hytten er så mye bygget igjen at det er vurdert som krypkjeller/lukket rom.

Gulvet er bygget opp med plater som en stubbloftkonstruksjon, og gulvet er isolert med veldig varierende tykkelse og mengde isolasjon.

I øverkant ligger rommet under hytten helt mot bakken, mens nede er det bygget igjen med ulike materialer med både treverk og stein/mur. Inngangen til rommet under hytten er via en treluke i front på nedsiden.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger ytterligere skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Under hytten er det lagret både utstyr, materialer, ved, og isolasjon som er revet ned, som gjorde at det ikke var mulig å komme til under hele hytten for inspeksjon. Deler av bjelkelaget ligger også veldig tett ned mot bakken der høyden under er veldig lav.

Ved stikkprøver i treverket, så er det synlige råteskader i treverket til bjelkelaget flere plasser.

Eier har opplyst om at det har vært prøvd noen forsøk på å isolere under, og at det har vært en ukjent katt som tidligere har revet ned isolasjonen. Det kan ikke utelukkes at det har vært aktivitet fra andre skadedyr i isolasjonen, ettersom den er revet ned og ligger direkte mot bakken.

På enkelte deler av isolasjonen så er det dampsperre (plastfolie) under isolasjonen i gulvet som ikke er en anbefalt løsning. Deler av isolasjonen ligger også løs helt ned mot bakken, som gjør at den trekker opp fukt og hindrer lufting under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skadene som er observert i kryperommet bør sees i sammenheng med både etasjeskiller, veggkonstruksjon, og terrengforhold.

Gulvbjelker som er råteskadet må byttes.

Rommet under hytten bør ryddes og gjøres tilgjengelig for nærmere undersøkelser. Materialer og utstyr som er lagret under hytten bør tas bort slik at de ikke hindrer lufting under konstruksjonen.

Isolasjonen som er løs må fjernes og ryddes opp i for å sørge for tilstrekkelig lufting under konstruksjonen. Etter at rommet er ryddet, må det gjøres en vurdering av behovet for å montere dampsperre (plastfolie) på bakken for å hindre at fukt kommer opp i konstruksjonen.

Uten videre undersøkelser er det ikke mulig å si nøyaktig hvor omfattende og kostnadskrevende utbedringsarbeidet vil være siden deler av konstruksjonen ikke var tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av vegger og konstruksjonsløsning rundt kryperommet som er under hytten.



Bilde under hytten der isolasjon er løsnet og ligger mot bakken sammen med treverk.

Tilstandsrapport



Bilde av isolasjon med dampsperre (plastfolie) under isolasjonen som ikke er en anbefalt løsning i gulv.



Bilde av utilgjengelig kryperom der det var lagret materialer som ikke gjorde det mulig å se under denne delen.

TG 2 Innvendige dører

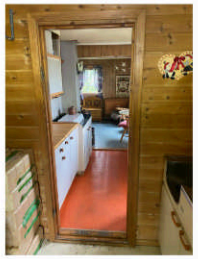
Det har tidligere vært en innvendig dør mellom gang og stue/kjøkken, men den er tatt bort slik at kun karmen er igjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

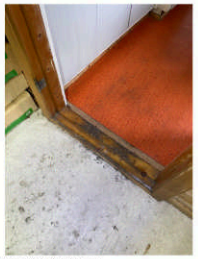
Karmen og terskelen på dørkarmen er veldig slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Karmen bør utbedres eller byttes for å lukke avviket.



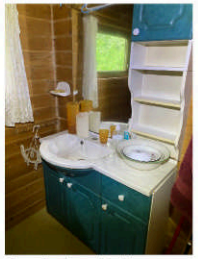
Bilde av dørkarm.



Bilde av slitasje på terskel til dørkarm.

TG 1 Andre innvendige forhold

På omkledningsrommet er det en innredning med speil og en nedfelt servant. Avløpet fra servanten går rett ned i gulvet. Det finnes ikke sluk i gulvet, og rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom. Se mer under punktet avløpsrør.



Bilde av innredning med vask på omkledningsrom.



Bilde av innredning med vask på omkledningsrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har to deler der det er en benk i gangen og en del mot stuen. Kjøkkenet har skap med glatte, malte, og profilerte fronter, og benkeplate i laminat og med belegg. Det er kokeplate for gass, der gasstank er plassert i skapet under. Koblinger til gass må sjekkes jevnlig for lekkasjer.

På kjøkkenet i gangen er det lagt inn en utslagsvask med avløp som går ned under hytten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje. Flere skapdører er trege å åpne og lukke.

Benkeplaten på det minste skapet er løs på toppen.

I innredningen i gangen er det en løs skapdør der hengselen er ødelagt, og avløpsrørene fra utslagsvasken er ikke koblet til avløpet som går ut under hytten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• De påviste skader må utbedres.

Uten å utbedre kjøkkenet, så vil det være mindre funksjonelt.

Avløpet i vasken må kobles til for å kunne fungere uten at det blir fuktskader i skapet under.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av kjøkken.



Bilde av skap til kjøkkeninnredning med løs plate på toppen.



Bilde av av kjøkkeninnredning med utslagsvask i gang.



Bilde av ødelagt dør på kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Hytten har ikke innlagt strøm, og det er ingen ventilering med avtrekk fra kjøkkenet. Det er kun en liten ventil i ytterveggen på kjøkkenet for naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke er tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet med kun en ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Hytten har ikke innlagt strøm for å kunne etablere forsert avtrekk med en mekanisk vifte.

Det bør monteres flere og større ventiler i hytten for å bedre den naturlige ventilasjonen.

Tilstandsrapport



Bilde av manglende avtrekk på kjøkkeninnredning mot stue der kokeplater går på gass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Avløpsrør

Hytten har synlige avløpsrør av plast innvendig. Avløpsrørene er ikke funksjonstestet med vann, siden det ikke er innlagt vann på hytten.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpet til vannlås i utslagsvask er ikke koblet til.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløp til vannlås må kobles til for å unngå lekkasjer i skap. Det er ingen synlig lufting på avløpsrørene, og skal avvik lukkes må dette etableres og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av avløp som er defekt og ikke koblet til vask i gangen.



Bilde av avløp fra innredning i omkledningsrom.

TG 2 Ventilasjon

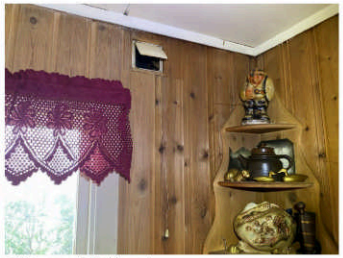
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er to små ventiler i yttervegger, en på kjøkken, og en i stue. Det er også ventil i vinduet på stuen.

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

Det er for få ventiler i hytten.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende ventilasjon i innvendige rom, kan føre til opphopning av fukt og forurenset luft, noe som gir risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Dette kan medføre helseplager for brukere og skade på bygningsdeler over tid.



Bilde av ventil i vegg på kjøkkenet.



Bilde av ventil i vegg i stuen.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport



Bilde av ventil i vindu på stuen.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

I forskrift om brannforebygging § 8 står det blant annet at: "eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler".

For mer informasjon, se i veiledningen til forskrift om brannforebygging på: https://www.dsb.no/brannsikkerhet/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#2--forebyggende-plikter-for-eieren-av-byggverk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja I hytten er det kun et 2 kg brannslukningsapparat som er plassert på soverom. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til forskrift om brannforebygging § 7, der pulverapparat skal være på minst 6 kg med ABC-pulver.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

   Ifølge byggforsk 321.044, så henvises det til standard NS 3910 for vedlikehold av brannslukkere, der det blant annet står at:
   - Pulverapparater skal ha service hvert 10. år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det ble ikke observert røykvarslere i hytten, noe som er et avvik fra kravene i forskrift om brannforebygging

   I forskrift om brannforebygging står det i § 7 blant annet at: "eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket".

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Det er ikke observert noen røykvarslere i hytten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av brannslukningsapparat plassert på soverom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig fuktsikring på øversiden mot bakken eller drenering rundt hytten.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er observert fuktskader i ulike konstruksjonsdeler som blant annet er beskrevet i punktene bjelkelag og vegger.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for råteskader og muggdannelse. Nødvendige tiltak må sees i sammenheng med avvik på andre konstruksjonsdeler slik som bjelkelag, vegger, og terrengforhold, og det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare nødvendige tiltak for fuktsikring og drenering.

Tilstandsrapport



Bilde av manglende utvendig fuktsikring.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytten har ulike fundamenter, der det er noen eldre murte søylefundamenter, bjelker lagt oppå stein på bakken, og tresøyler lagt rett på bakken. Alle fundamenter var ikke synlige på grunn av rot, isolasjon og materialer under hytten.

Hva som er under bakken og hvor dypt fundamentene går er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Setningsskader er observert på andre bygningsdeler slik som både takkonstruksjon, innvendig gulv og terrasse. Synlige skjevheter tilsier at fundamenter må utbedres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og fundamenter bør utbedres i forbindelse med utbedringer av andre avvik.

Kostnadsestimatet er kun undersøkelseskostnader og ikke utbedringskostnader. Uten videre undersøkelser er det ikke mulig å si hvor omfattende og kostnadskrevende utbedringsarbeidet vil være. Kostnadene for å gjøre undersøkelser av forholdet settes til kr. 10 000 - 50 000, -.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av fundamenter til terrasse.



Bilde av fundament til søyle av tre.



Bilde av fundamenter der bjelker er lagt rett oppå stein.



Bilde av eldre fundamenter til hytten.

TG 3 Terrengforhold

Hytten ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har fall inn mot bygningen, og utsatte bygningsdeler ligger tett mot bakken på øversiden av hytten.

Ifølge opplysninger fra Harstad kommune, så ligger deler av eiendommen innenfor faresone for ras- og skredutsatt område iht. kommuneplankart.

For mer informasjon se: https://kartkatalog.nve.no/

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Manglende fall på terrenget kan øke faren for fukt inn mot bygningen og skader som følge av dette.

Fra byggforsk er det anbefalt at "terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen".

Eiendom i skred- eller rasfarlig område kan få begrenset utbyggingsmulighet og kreve geoteknisk dokumentasjon ved søknadspliktige tiltak. Det anbefales å sette seg inn i dette og gjøre nærmere undersøkelser for eiendommen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av terreng med fall ned mot hytten.



Bilde av terreng med fall inn mot hytten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De synlige avløpsrørene utvendig under hytten er av plast og metall. Eier har opplyst om at det er lagt avløpsledning ned til sjøen for gråvann. Nøyaktig plassering av utløpet for denne er ukjent, men det er opplyst om at det er nede i skogen. Eier sjekket utløpet for noen år siden (2009 etter notater i hyttebok).

Gråvann er den delen av avløpsvannet fra husholdninger som kommer fra kjøkken, bad og vaskerom. Klosettavløp er ikke inkludert. Gråvann inneholder vanligvis såperester som er kjemiske forbindelser, som kan påvirke vannkvaliteten og vannlevende organismer dersom de slippes ut til en vannforekomst.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Kun avløp for gråvann.

Det er ikke kjent hvor utløpet til avløpsrøret nøyaktig er avsluttet.

Det er ikke kjent om det er noen frostsikring i bakken, og avløpsrørene er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelse for å finne ut hvor avløpsrøret er avsluttet, og for å sjekke om de fungerer og at de ikke er tett og må rengjøres.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

For mer informasjon se:
https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/avlop/regulering-avlop/sporsmal/



Bilde av avløp ned fra gulv.



Bilde av avløp ned fra gulv.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

29 m²/29 m²

Fritidsbolig: Stue, Stue/kjøkken, Gang, Omkledningsrom, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

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 850 000

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	**400 000**
Konklusjon markedsverdi	**400 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av sammenlignbare salg i området ved hjelp av verditjenester som Eiendomsverdi. Dette er supplert med lokalkunnskap og skjønnsmessige justeringer for boligens tilstand, standard, alder, størrelse, beliggenhet, vedlikeholdsmangler og særegne forhold, og angir det beløp eiendommen kan forventes å oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Volleveien 30 ,9402 HARSTAD			25-07-2021	950 000	**1 400 000**		1 400 000	**26 415**
	53 m²	1950	2 sov						
2	Fjellveien 91 ,9403 HARSTAD			01-10-2017	690 000	**690 000**		690 000	**21 562**
	32 m²	1941	2 sov						
3	Tømmeråsveien 142 ,9402 HARSTAD			08-09-2021	450 000	**250 000**		250 000	**10 000**
	25 m²	1940	1 sov						
4	Steinsåsveien 52 ,9402 HARSTAD			24-07-2022	250 000	**250 000**		250 000	**8 929**
	28 m²	1918	1 sov						
5	Kaltdalslia 95 ,9402 HARSTAD			08-09-2024	250 000	**250 000**		250 000	**6 944**
	36 m²	1963	1 sov						
6	Kaltdalslia 93 ,9402 HARSTAD			09-10-2024	250 000	**250 000**		250 000	**6 098**
	41 m²	1961	2 sov						
7	Trastadmarka 133 ,9475 BORKENES			29-06-2020	250 000	**175 000**		175 000	**5 303**
	33 m²	1971	0 sov						
8	Aunfjellveien 144 ,9402 HARSTAD			23-03-2021	200 000	**180 000**		180 000	**5 000**
	36 m²	1941	1 sov						

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

Forsikring	Kr.	2 342
Kommunale avgifter (2024)	Kr.	2 433
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**5 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**550 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

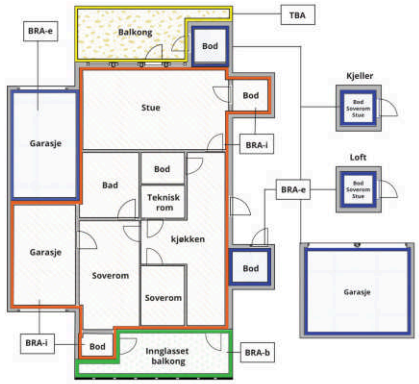
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	29			29	8
SUM	**29**				**8**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Stue/kjøkken, Gang med kjøkkenbenk, Omkledningsrom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra Harstad kommune fra søknad om tilbygg, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

I tegninger på tilbygget som det er søkt om, så er ikke dette gjennomført slik tegningene viser. Det er kun små endringer på tegningen som viser hytten før utbygging. Tilbygg med gang, omkledningsrom, takoverbygg og terrasse stemmer ikke med tegningene som er før utbygging. Ved befaring ble det observert ulike materialer i overgangen mellom deler av bygningen med liggende og stående kledning. Delen med stående kledning har nyere materialer i veggkonstruksjonen som er synlig med asfaltplater bak bordkledning.

Fra Harstad kommune er det opplyst om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I henhold til plan- og bygningsloven utstedes det ikke ferdigattest for tiltak der byggesøknaden ble sendt inn før 1. januar 1998. Dette innebærer at eldre bygninger ofte mangler ferdigattest, selv om de er lovlig oppført og tatt i bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Den innvendige takhøyden i hele hytten er under 2,20 meter. Vinduet på soverommet oppfyller ikke kravene til rømningsvei (tilstrekkelig størrelse og tilgjengelighet for evakuering).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	29	0

Kommentar

Fritidsbolig	På tegninger av hytten før utbygging, så er det ikke beskrevet benevnelse på de ulike rommene. Soverom og omkledningsrom er vurdert som P-rom etter bruken på befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Hans-Gunnar Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	83	23		0	763.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Volleveien 24

Hjemmelshaver
Moe Ragnhild Jensine, Sommerset Svein Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger ytterst på Stornes i enden av Volleveien, omgitt av tett skog og med utsikt mot sjøen.

Adkomstvei

På Stornes i enden av Volleveien er det grusvei som ender med en rundkjøring, og vei/sti ned til hytten er det gress på.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen.

Fra Harstad kommune er det opplyst om at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er kun avløp for gråvann i fritidsboligen.

Fra Harstad kommune er det opplyst om at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Navn: Stornes II
Arealformål: delarealer for fritidsbebyggelse og kjørevei.

Nasjonal arealplanid: 5503_259.
Opprinnelig nasjonal arealplanid: 1903_259.
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985).
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst.
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflaten.
Ikrafttredelsesdato: 03.10.1984.

For mer informasjon se: https://www.arealplaner.no/harstad5503/arealplaner/88?knr=5503&gnr=83&bnr=23

Om tomten

Tomten er en naturtomt med gress og busker.

Det står en eldre campingvogn på eiendommen, som nåværende eier har brukt som vedbod.

Tinglyste/andre forhold

Eier har opplyst om at det tidligere var tilkoblet solcelleanlegg på hytten, men at dette ikke lenger eksisterer.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst om at det ikke er noen tilleggsbygninger på eiendommen utenom naustet. Dette står på offentlig friområde ifølge reguleringsplankartet fra Harstad kommune, og er ikke innenfor tomtegrensen til denne eiendommen. Naustet er derfor ikke tatt med i noen vurderinger i denne rapporten, men kun som en opplysning som bør undersøkes nærmere. Det er ikke fremlagt noen tinglysninger eller andre dokumenter med rettigheter for bruk av dette. Ifølge utskrift fra grunnboken ble gårds- og bruksnummer 83/10 (der naustet ligger) etablert i 1966, med Harstad kommune som hjemmelshaver (registrert eier).

Nåværende eier har opplyst følgende:
Naustet ble oppført av den første eieren som bygde hytten. Dette ble formidlet muntlig 27. juli 2000 av Johan Nilsen (som bygde hytten), da han informerte nåværende eier om forholdet. Naustet har siden vært benyttet av samtlige eiere av hytten. Det er videre opplyst at utedoen som befinner seg i naustet har vært i bruk av hytteeierne. På tidspunktet da naustet ble oppført, lå både hytten og naustet på en festetomt (tomt som leies, ikke eies). Nåværende eier uttrykker en personlig oppfatning om at det foreligger hevd (juridisk rett som oppstår ved langvarig bruk i god tro) på eiendomsretten til naustet. Naustet har vært benyttet i god tro gjennom alle år, og eierne har forutsatt at det tilhørte gårds- og bruksnummer 83/23. Det har ikke vært kjent for dem at naustet ikke tilhørte denne eiendommen. Opplysningen om at naustet ikke tilhører eiendommen ble først kjent for nåværende eier i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten for salg av hytten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	48196225	Fullverdi		2 342

Kommentar
Eieren har fremvist forsikringsavtalen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggekost.no		Digitalt verktøy for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.07.2025	Egenerklæring er gjennomgått.	Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no		Digitalt verktøy for beregning av markedsverdi.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var ikke på befaringen, men har kommet med opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	28.07.2025	Energirapporten er kun laget som en enkel registrering, med opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal, og oppvarmingsmåte.	Gjennomgått	6	Nei
Forsikringsoversikt fra Gjensidige forsikring	26.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Fra Infoland		Informasjon innhentet fra kommune og Ambita.	Gjennomgått	76	Nei
Gårdskart fra NIBIO	28.07.2025	Kart med oversikt over arealfordeling på eiendommen.	Gjennomgått	1	Ja
Harstad Kommune		Opplysninger fra Harstad kommune i forbindelse med fradeling av eiendom. Byggeår er nevnt i dokumentene på side 5 og 12.	Gjennomgått	13	Ja
Ordrebekreftelse fra Harstad Takst AS med tilhørende vedlegg	04.07.2025	Ordrebekreftelse, oppdragsbetingelser, spørsmålsskjema for utfylling, og skjema med eier/rekvirentens plikter i forbindelse med oppdraget.	Gjennomgått	12	Nei

Volleveien 24, 9402 HARSTAD
Gnr 83 - Bnr 23
5503 HARSTAD

Harstad Takst AS
Bergveien 9
9408 HARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Bilde av hytten innvendig.



Bilde av soverom.



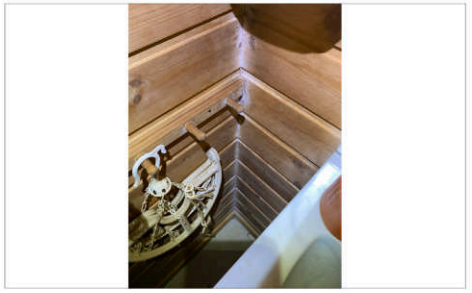
Bilde av eldre takplater som buler ned.



Bilde av maling som har krakelert i innvendig tak i skap på soverom.



På hjørnet ved siden av taknedløp ble det målt 24,5 % trefuktighet.



Hvitt belegg på innvendige hjørner til trepanel i omkledningsrom som det bør gjøres ytterligere undersøkelser av.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Svein R. Sommerset
SELGER 2: fornavn og etternavn Ragnhild J. Mo
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse Vollevn. 24		Postnummer 9462	Sted Harstad
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☒ Nei		Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene? Ja

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen? Delvis Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.		Tja', ☒ Ja ☐ Nei

Selgers initialer: SRS R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Takrenner på oversiden ble byttet for ca. 7-8 år. På nordsiden mot sjøen mangler takrenne,

Selgers initialer: SRS R. J. M.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Den største feilen vi vet om, er at det ene kjøkkenvinduet mangler en hengsel.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Det er inge tilleggsbygningen DJ utenom Naust som står på kommunens eiendom.
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: SRS R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt vann.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Se merknad spørsmål 14
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Se merknad sp. 14. Utedo.
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt strøm - ikke innlagt strøm.

Selgers initialer: SRS R. J. M.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ikke innlagt strøm.
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Nå må vedkommen må ha ny stein!
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Har ikke vært feiing av lodkpipa i vår eiertid – så vidt oss bekjent.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Ingen oljetank på eiendommen
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt strøm.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ikke innlagt strøm

Selgers initialer: SRS R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Et lite tilbygg hvor det er en oppvaskbenk + vaskemaskin.
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Krypkjeller. Inget loft.
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: SRJ R. J. M.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: SHJ R.J.M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer: SHJ R.J.M.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hytta ble bygd i 1962. Se hyttebok, oppslag 27/7-2000.

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: SRJ R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

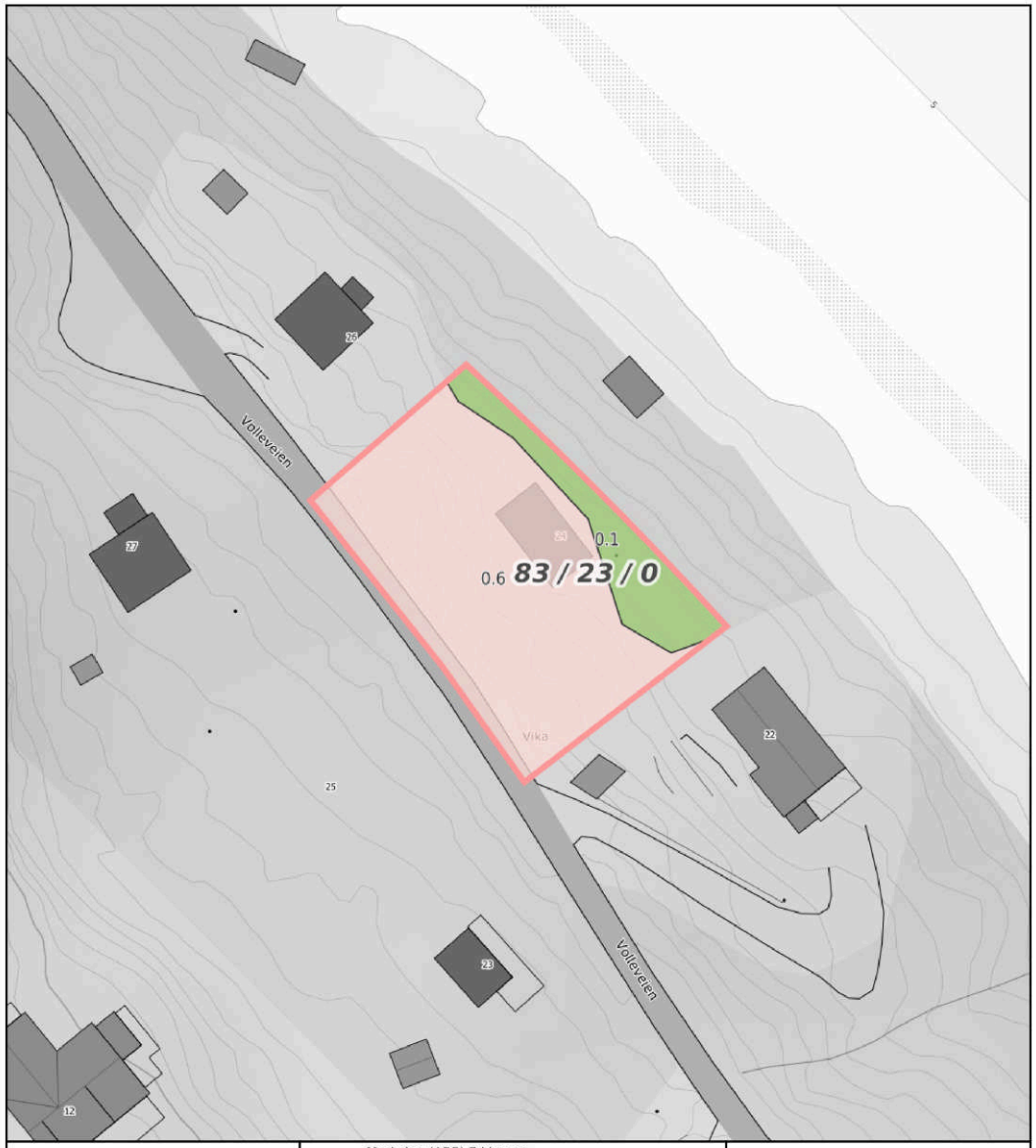
Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Harstad 7/7-25	7/7-2025	Sørn R. Sommernet
SELGER 2: sted	**SELGER 2: dato**	**SELGER 2: underskrift**
Harstad 7-7-25	7-7-25	Ragnhild J. Mol
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.07.2025 10:46
Eiendomsdata verifisert: 28.07.2025 10:45

GÅRDSKART 5503-83/23/0
Tilknyttede grunneiendommer:
83/23/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.1	0.1
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	0.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.7	0.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Arkivnummer: 503

J.nr./år	Dato	Sak	Behandlet av	Dato	Sak nr.	Møtebok pag.	Eksp. dato
		83/23					

Johan Nilsen
gnr. 83/23

SK: 466

Tidl. eier: Johan Nilsen - Vollevegen 24 - Jan Pauriand

Nr. 28 B. SAKMAPPE N.H.F. Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-71

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Reguleringsråd	Biblioteket	10.11.75

Sak nr. REG.SAK 588/75:

Søknad av 5.9.75 fra Gunhild og Ignor Enoksen, Stornes til jordstyret om fradeling av en hyttetomt av gnr 83, bnr 1 med bestående hytte tilhørende Johan Nilsen, Stangnes. Midlertidig bygge- og delingsforbud er vedtatt for gnr 83,bnr 1 gjeldende til 14.4.77, reg.sak 186/75.

Hytten ligger i strandområde. Den omsøkte fradeling omfatter en tomt med et areal på 500 m2 bebygd med en hytte. Fradelingen antas ikke å bli berørt av bestemmelsene om strandplan i strandlovens § 2. Eventuell ny bebyggelse på tomten gir strandloven ingen hjemmel for med mindre strandplan foreligger eller eventuell unntak fra plankravet blir gitt av fylkesmannen.

Saken forelegges reguleringsrådet for eventelt å ta standpunkt til mulighetene for å meddele dispensasjon fra midlertidig delings forbud som ble vedtatt den 14.4.75.

Instilling til vedtak:

Reguleringsrådet har ikke noe å merke til at det fradeles en hytte tomt av gnr 83, bnr 1, Stornes med et areal på 500 m2 for bestående hytte tilhørende Johan Nilsen. Med dette gis dispensasjon fra gjeldende midlertidig delingsforbud. Videre bebyggelse tillates ikke med mindre strandlovens bestemmelser følges, og dispensasjon fra det midlertidige byggeforbud blir gitt.

VEDTAK:
Reguleringssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til
Gunhild og Ignor Enoksen, Stornes
Johan Nilsen, Gate 309 nr 42, Stangnes
Harstad jordstyre m/sakens dok. i retur

Nr. 58 Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 11-64.

Harstad 2 juli 1976

503/76/MN/MS

Ingnor Enoksen
Stornes

9400 HARSTAD

HYTTETOMT TIL JOHAN NILSEN

Før delingsforretningen kan tinglyses må den sendes til Troms Fylkeslandbruksstyre for stempling.
Delingsforretningen vedlegges dette brev i retur.

Magnus Nilsen
kst bygningssjef

TROMS LANDBRUKSSELSKAP

STORGT. 74, BOKS 325, 9001 TROMSØ - TELF. 81 620

Gunhild og Ignor Enoksen,
Stornes,

9400 Harstad.

DERES REF	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	21/2/75 /ea	22.12.1975.

Deling av: **Stornes 83/1 i Harstad.** Sak: 1992/75.

I overensstemmelse med jordloven av 18. mars 1955 ble denne sak behandlet av Troms fylkeslandbruksstyre i fulltallig møte den **18.12.1975.**

Troms fylkeslandbruksstyre fattet på grunnlag av de foreliggende opplysninger enstemmig vedtak, slik som det fremgår av vedlagte utskrift fra møtet.

~~Når skyldedelingsforretning sendes inn for påføring av delingssamtykke bes vårt saksnummer oppgitt.~~

Vedlagt søknad m/kart.
Vedlagt skyldelingsforretning påført delingssamtykke.

Etter fullmakt

Hans Solberg
fylkeslandbrukssjef
For fylkeslandbrukssjefen

~~Rekx~~
Gjenpart

Harstad jordstyre.

Harstad kommune, reguleringsrådet,

Johan Nilsen,
Gate 309, nr. 42,
Stangnes,

9400 Harstad.

VED SVAR STILES BREVET TIL TROMS LANDBRUKSSELSKAP, TROMSØ, OG IKKE TIL SELSKAPETS TJENESTEMENN

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 18. desember 1975.

IES/sm 21/2/75

Deling av Stornes 83/1 i Harstad. Sak nr.1992/75.

Eier: Gunhild og Ignor Enoksen, Stornes, 9400 Harstad.
Kjøpere: Parsell I: Johan Nilsen, gate 309, nr. 42, Stangnes, 9400 Harstad.
" II: Eieren selv.

Eiendommen består av 19,7 dekar fulldyrka jord, 7,7 dekar overflatedyrka 400 dekar produktiv skog og 650 dekar annet areal.

Søkes fradelt 2 parseller på ialt 1,4 dekar. Parsell I 0,5 dekar annet areal for hytte oppført 1962. Kjøperen har nå leiekontrakt til 1985. Parsell II 0,9 dekar ikke angitt areal med påstående våningshus.

Dårlig arrondering.
Dette området bør etter jordstyrets mening ikke forbeholdes jordbruk i framtiden. Bygningsrådet har ikke uttalt seg om saken. Tidligere tillatt fradelt flere parseller etter jordloven på eiendommen.

Vedtak i sak 149/75 for jordstyret:
Parsell I:
"Tomta ligger i et område som er satt i gruppe III i forslag til generalplan. Den udyrka, berg- og steinlendt og skråner bratt mot sjøen.
Jordstyret tilrår enstemmig søknaden."

Parsell II er ikke behandlet av jordstyret. Herredsagronomen henviser i brev 5.11.75 til jordstyrets tilråding av fradeling av 14,0 dekar dyrka jord som søkes regulert til boligformål. Parsellen inngår i dette området. Jordstyrets vedtak i sak 205/74:

"Det omsøkte areal er satt i gruppe III i forslag til generalplan og ventes å gå til utbygging. Søknaden tilrås enstemmig."

Fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 493/75:
"Saken utsettes i det man skal be framskaffet reguleringsrådets uttalelse til regulering og bygging på dette areal."

I forbindelse med denne parsellen har reguleringsrådet fattet flg. vedtak sak 500/75:

"Reguleringsrådet finner å kunne meddele unntak fra bygge- og delingsforbudet for eiendommen gnr. 83, bnr. 1. Det er videre en forutsetning at bestående hus er i en slik forfatning at det ved å bli restaurert blir tjenlig som bolig. Før området er fastsatt som fremtidig byggeområde, og byggeforbud i henhold til strandloven er opphevet, kan bygging av nytt hus på tomta ikke påregnes."

Forts.

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 18. desember 1975.

Forts. sak nr. 1992/75.

Eieren har i telefon bedt om at fradelingen blir behandlet nå fordi han er i ferd med å sette huset i stand med tanke på framtidig salg. Fradelingen er nødvendig av hensyn til husbankfinansiering.

V e d t a k:

"Fylkeslandbruksstyret finner det driftsøkonomisk forsvarlig å fradele o,5 dekar annet areal med påstående hytte, og o,9 dekar med påstående våningshus. Vedtak fattet i henhold til jordlovens

Fylkeslandbruksstyret understreker at det ennå ikke er truffet endelig vedtak om de 14,o dekar til boligformål som ble behandlet i sak 493/75.
Reguleringsrådets uttalelse til regulering og bygging bes påskyndet. Før endelig vedtak foreligger, må ytterligere enkeltfradelinger innenfor de 14 dekar behandles som vanlig jordlovsaker av jordstyret."

1.40 Vollevegen 24

Skylddelingsforretning

Lördag dag, den 12-6 19 76 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stornes

g.-nr. 83 br.-nr. ~~126~~ 1 av skyld mark 126 i Harstad kommune. Forretningen er forlangt av Gunhild og Ingnor Enoksen

Stornes 9400 Harstad

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Torvald Sivertsen Ervik . Öystein Arntsen Ervik.

John Fjellsaune Berg

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Ingnor Enoksen mötte som selger.

Johan Nilsen mötte som kjöper.

Av naboer:[3])

Mennene valte til formann John Fjellsaune.

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord o dekar, natulig eng og kulturbeite o dekar, produktiv skog o dekar, annet areal 543,75kvm dekar. I alt 543,75kvm dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Mot nord grenser den mot komunens opptrukne sjögrunn

ien lengde av 25,oo m Mot syd,öst og vest Gunhild og

Ingnor Enoksen. Mot syd 25,oom. Mot öst 22,oom og mot

vest 21,5om. Arealberegning 543,75 kvm

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 11-65

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) ""Sjöly"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjöperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjöperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

John Fjellsaune Ingvald Bruteig Thorvald Sivertsen

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

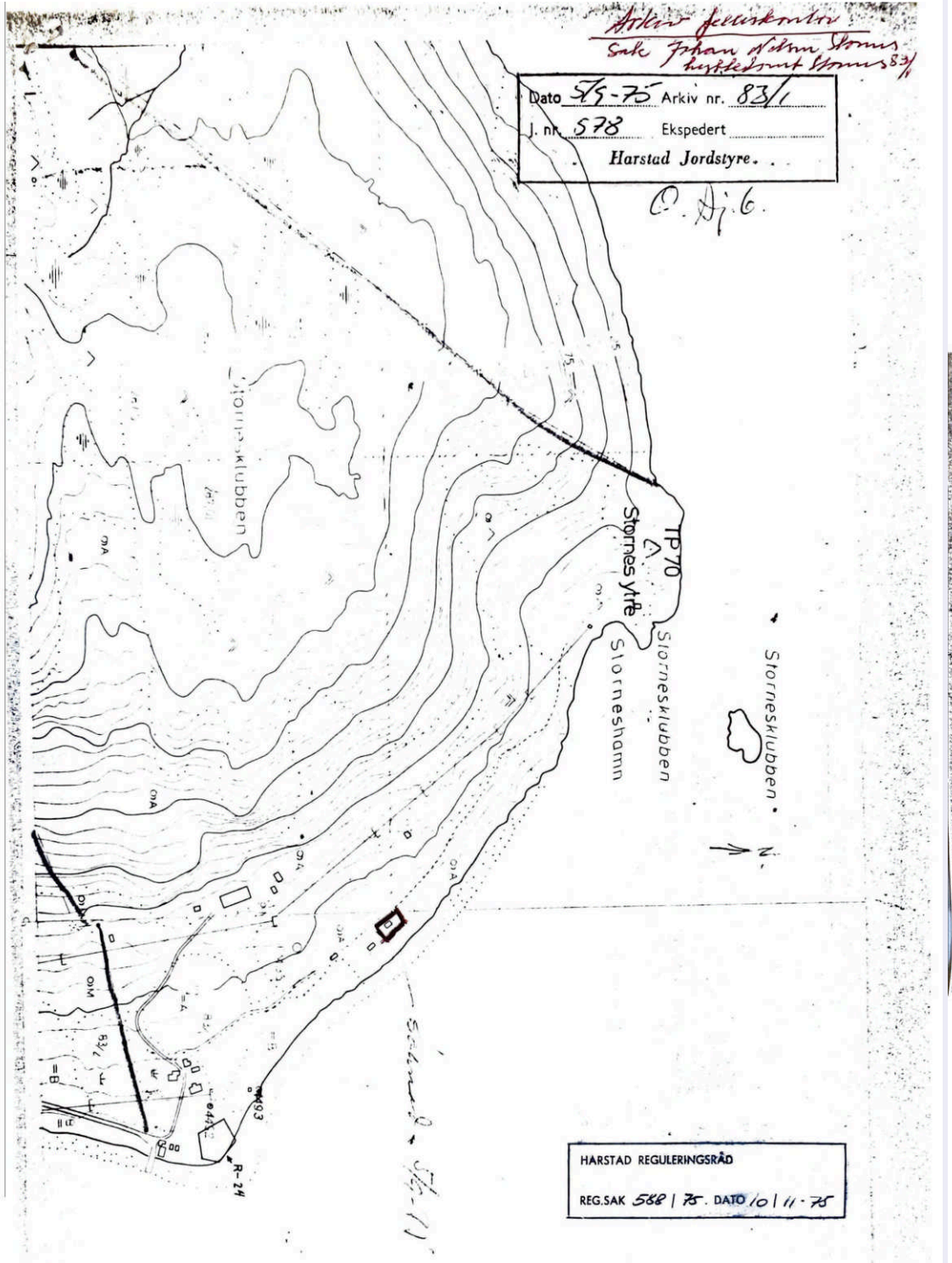
formann. fylkeslandbrukssjef.

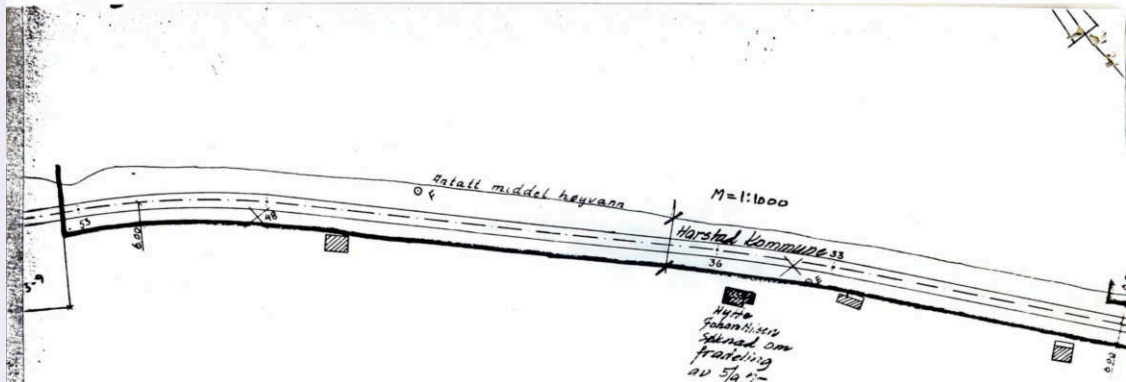
De fraskilte del har fått g.nr. 83 b.nr. 23

Arkiv fellesmontør
Sak Johan Nilsen Stornes
hjelpeskjøt Stornes 83/1

Dato 5/5-75 Arkiv nr. 83/1
J. nr. 578 Ekspedert
Harstad Jordstyre.

C. Aj. 6.





NESHAVN
tatt ut med kompas. M = 1 : 1000
16 900 m²

St	Hv	Avs målt optisk	Til	St	Hv	Avs målt optisk	Til
Pp A	0.000		Pp B	Pp G	0.000		Pp F
	392.682	17.70	÷ 2		380.90	32.32	53 Kp
	2 230	37.20	0	Pp H	0.000		Pp G
Pp B	0.000		Pp A		159.71	31.57	67 Kp
	14.75	15.51	4	Pp I	0.00		Pp H
	136.76	20.50	7		1.19		70 Kp
	145.19	40.00	9 Kp		34.31	10.49	73 Kp
Pp D	0.000		Pp C		163.19	12.88	75
	14.21	62.10	18 Kp	Pp J	0.000	målt m/okad	Pp L
	43.02	13.90	23 Kp		310.21	43.00	Stein 101
Pp E	0.00		Pp D		127.23	28.48	Stein 106
	357.10	7.37	33 Kp	Pp L	0.00		Pp J

HARSTAD REGULERINGSRÅD
REG.SAK 588 / 75. DATO 10 / 11 - 75

Arkiv fellesmontør
Sak Johan Nilsen
Hjelpeskjøt på Stornes
gnr 83

HARSTAD REGULERINGSRÅD
REG.SAK 588 / 75. DATO 10/11-75

Troms landbruksselskap

Utfylles i 3 eksemplarer

Dato 5/9-75 Arkiv nr. 83/1
J. nr. 578 Ekspedert
Harstad Jordstyre

Søknad

OM SAMTYKKE TIL FRADELING/BORTFESTE AV TOMTER (jordlovens § 55).

Jeg søker med dette om samtykke til fradeling/~~bortfeste~~ av en parsell av min eiendom Skrova

i Harstad kommune. gnr. 83 bnr. 7.

Parsellen skal nyttes til: Hyttetomt.

Parsellen skal selges/~~bortfestes~~ til: Johan Nilsen Eske 309 No 42 Stangnes
(navn og adresse)

Størrelsen av den parsell som søkes fradelt/~~bortfestet~~: ca. 500 m² (½ dekar)

Er søkeren eier av flere eiendommer enn den som søkes delt?
I så fall, oppgi gnr. og bnr. m. v.

Andre opplysninger: I 1962 bygde Johan Nilsen hytte på parsellen som søkes fradelt. Han har leieavtale med rett til forlengelse, og ønsker nå å kjøpe parsellen.

Harstad den 5/9 19 75

Har eie fr 1965.

Arnfinn Torvik
Jørgen Eriksen
underskrift av eieren

Sendes jordstyret i kommune.
(alle 3 eksemplarer sendes jordstyret)

Utfylles av herredsagronomen/jordstyreteknikker:

1. Er søkeren hjemmelsinnehaver? Ja

2. På eiendommen er det før deling følgende arealer:

Fulldyrka jord	19,7	dekar
Overflatedyrka jord (Annen innmark)	7,7	»
Produktiv skog	400,0	»
Annet areal	650,0	»
I alt	1077,4	dekar

TEKNISK ETAT
20 OKT. 1975
ARKIV NR. 503
(4.36) Ξ (47)

Av ovenstående arealer kan 0 dekar fulldyrkes og 0 dekar overflatedyrkes.

3. Kort beskrivelse vedrørende drifta på eiendommen: Nedlagt.

4. Kort beskrivelse av den parsell som søkes fradelt/bortfestet Naturtomt.
Berglendt og steinet. Bratt skråning mot sjøen.

5. Parsellens størrelse og arealfordelingen:

Fulldyrka jord		dekar	
Overflatedyrka jord		»	
Produktiv skog		»	
Annet areal	0,5	»	(etter søknaden)
I alt	0,5	dekar	

Av parsellen kan 0 dekar fulldyrkes og 0 dekar overflatedyrkes.

6. Ligger parsellen i et område som bør forbeholdes fremtidig jordbruksdrift?

7. Hvordan er arealene vurdert i samband med arealklassifiseringen? Gruppe III
Lauvskog.

8. Har det tidligere vært jordlovssak på eiendommen? Ja en mengde.
Oppgi i så fall fylkeslandbruksstyrets saksnr.
89/592, 282/66, 83/65, 277/63, 176/64, 271/70, 349/71, 633/72, 225/74, 889/75, 1515/75.

9. **Vedlegg:** Kartutsnitt, flyfoto eller skisse over eiendommen. (3 eksemplarer)
Parsellen avmerkes — helst rød farge.

10. Tilleggsopplysninger vedlegges som særskilt skriv.

11. Søknaden (3 eksempl.) oversendes bygningsrådet for uforpliktende uttalelse om den parsell som søkes fradelt er skikket til formålet. Det forutsettes at bygningsrådet — i de tilfeller det er nødvendig — innhenter uttalelser fra

Helserådet
Friluftsnemda
Vegvesnet
Andre instanser.

Tenkte først at det i dette tilfelle ikke var nødvendig å sende dette til bygningsmyndighetene da tomta allerede var bebygd forlengst, men ser av tidligere dokument at det i Reg. sak 179/75 og 184/75 er lagt ned delingsforbud.

Harstad den 16. 10. 1975

Ole Sjøbakken.
herredsagr./jordst. tekn.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i ettorkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Svein R. Sommerset
SELGER 2: fornavn og etternavn Ragnhild J. Mo
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse Volleveien 24	Postnummer 9402	Sted Harstad
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	År: og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene? Ja

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgerer ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil el er mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Selvfis Tja!		☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.		

Selgers initialer: SRS R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feiler og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Takrenner på oversiden ble byttet for ca. 7-8 år. På nordsiden mot sjøen mangler takrenne,

Selgers initialer: SRS R. J. M.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Den største feilen vi vet om, er at det ene kjøkkenvinduet mangler ten hengsel.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Det er inge tilleggsbygningen DD utenom Naust som står på kommunens eiendom.
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/samelet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt vann.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Se merknad spørsmål 14
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du oppdaget at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Se merknad sp. 14. Utedo.
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt strøm – ikke innlagt strøm.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ikke innlagt strøm.
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Nå må vedkommen må ha ny stein!
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Har ikke vært feiing av lodkpipa i vår eiertid – så vidt oss bekjent.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Ingen oljetank på eiendommen
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke innlagt strøm.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ikke innlagt strøm

Selgers initialer: SRS R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Et lite tilbygg hvor det er en oppvaskbenk + vaske servant.
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Krypkjeller. Inget loft.
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: SRJ R. J. M.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: Shl R.J.M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer: Shl R.J.M.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hytta ble bygd i 1962 og de hytteboka, oppslag 29/7- 2000.

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: SRJ R. J. M.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommer med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

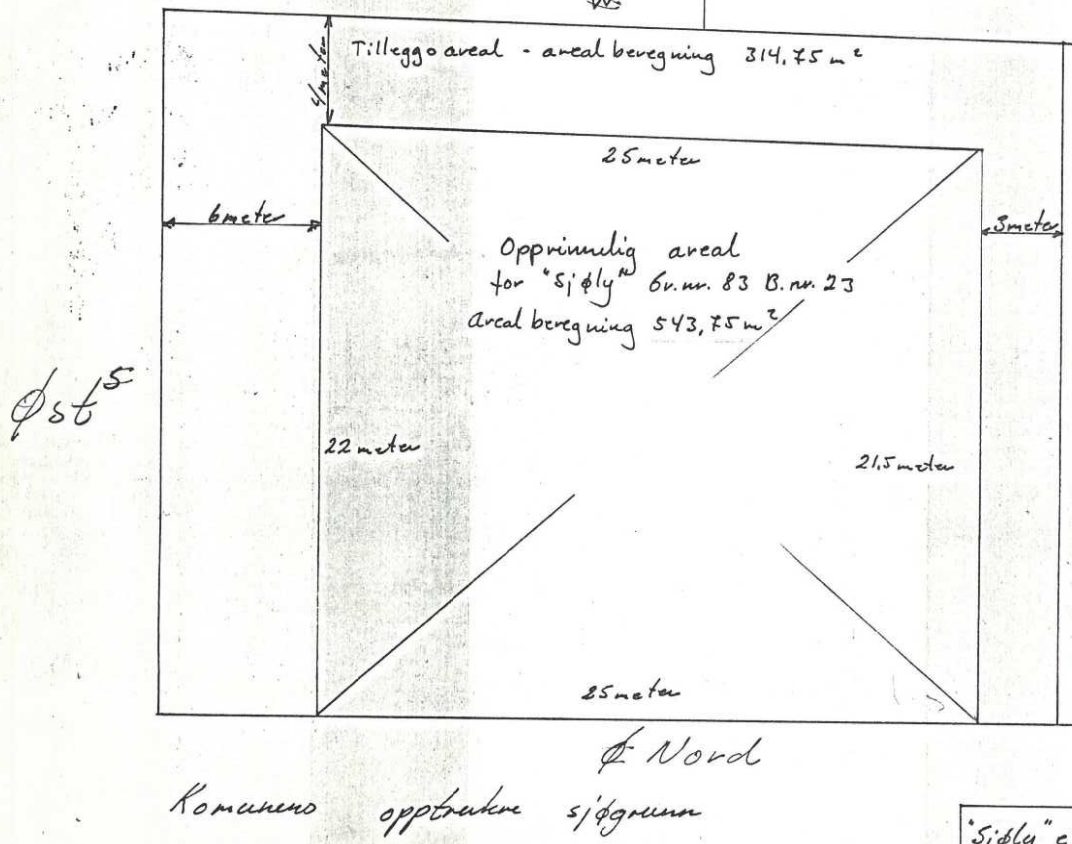
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Harstad 7/7-25	7/7-2025	Sørn R. Kommunet
SELGER 2: sted	**SELGER 2: dato**	**SELGER 2: underskrift**
Harstad 7-7-25	7-7-25	Ragnhild J. Mol
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Søv

Festetont til
Geir Enoksen.



Tilgrensning:

Mot Sør og Sørvest sand
Nord grenser tomten til
Gunnhild og Ignor Enoksen's
eiendom.

Mot West - Nord. West til
Geir Enoksens festetont.

→ Nord West

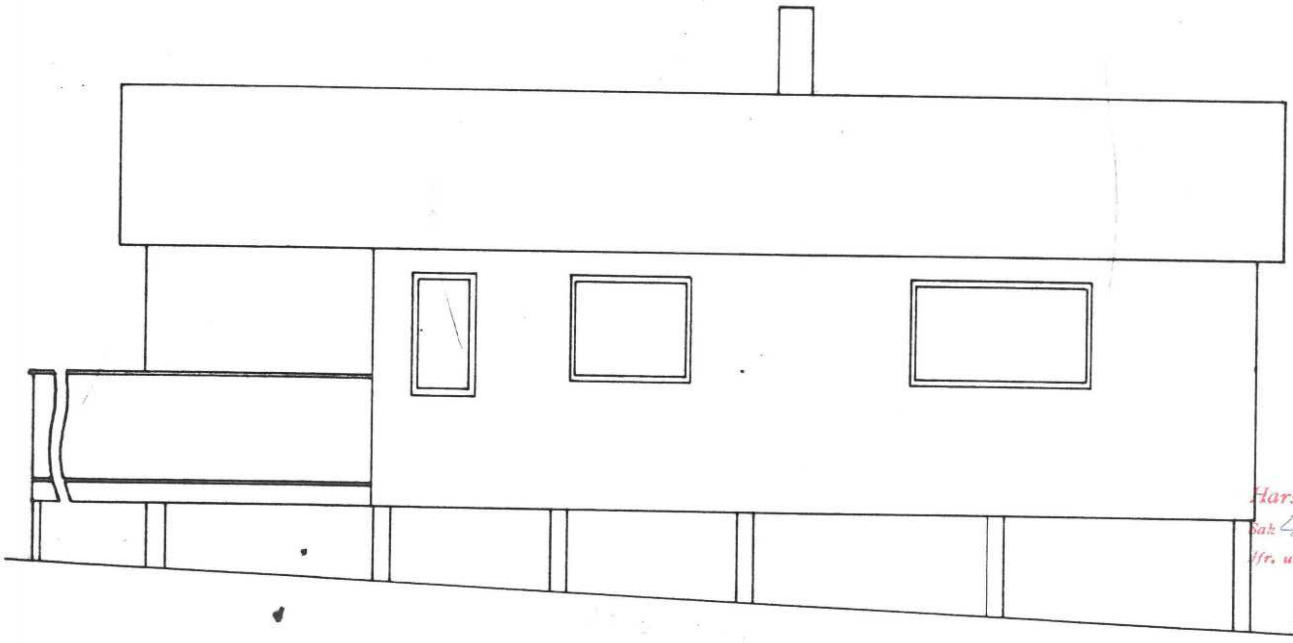
Mot Øst til Komunens
opptrukne sjøgrunn.

Harstad Bygningsråd
Sak 468/83 Dato 8/6
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1982
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter tomteutvidelse	1:200	16/9-82
"Sjøly" Gr.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad Komune Eier: Jan Øverland	Tomte kart	Jan Øverland

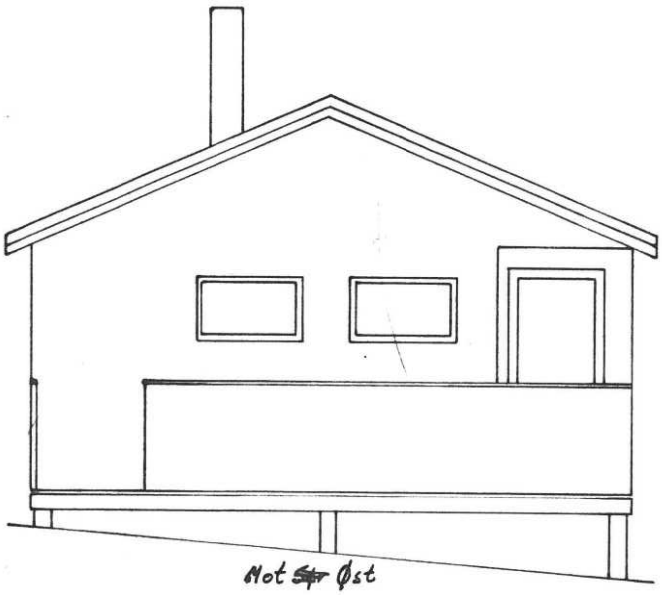
64



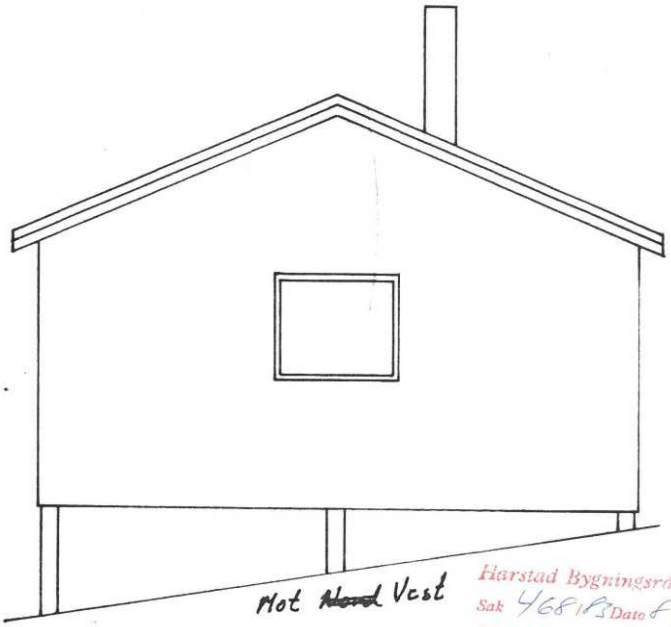
Harstad Bygningsråd
Sak 468/83 Dato 8/6
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1982
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter utbygging	1:50	15/11-81
"Sjøly" Gr.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad Komune Eier. Jan. Øverland	Fasade mot Øst	Jan Øverland



Mot ~~Sør~~ Øst



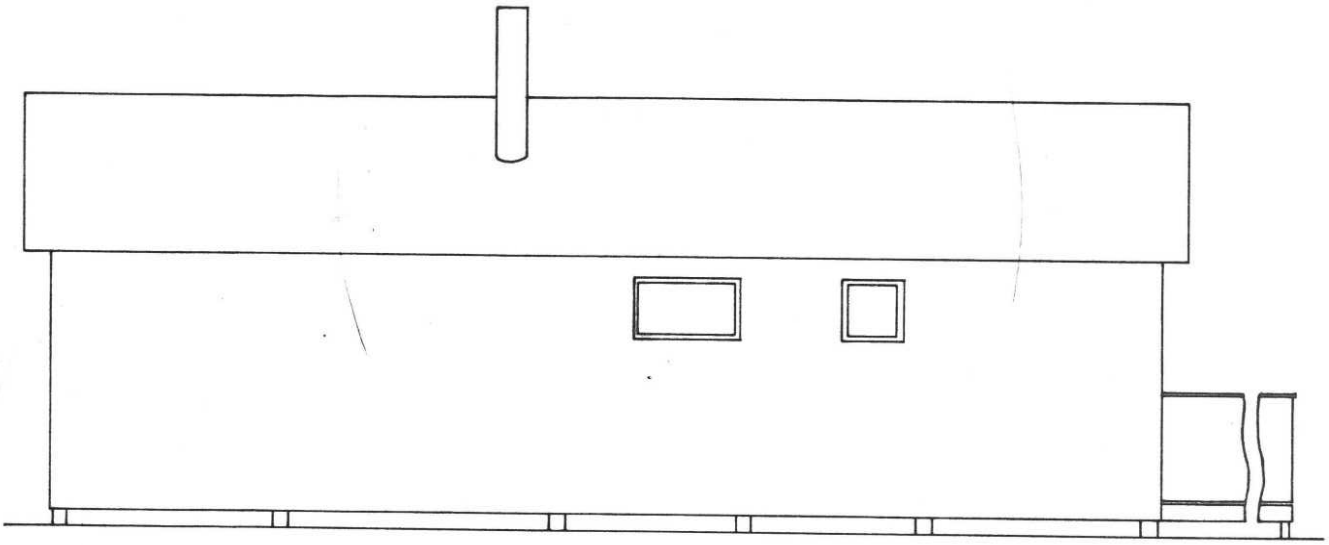
Mot ~~Nord~~ Vest

Harstad Bygningsråd
Sak 46/83 Dato 6/6
Jfr. utskrift av møtebok
54
Byggningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1982
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter utbygging	1:50	15/11 - 81
"Sjøly" G.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad Kommune Eier Jan Øverland	Fasade mot ~~Nord~~ Øst og Vest	
	Jan Øverland	

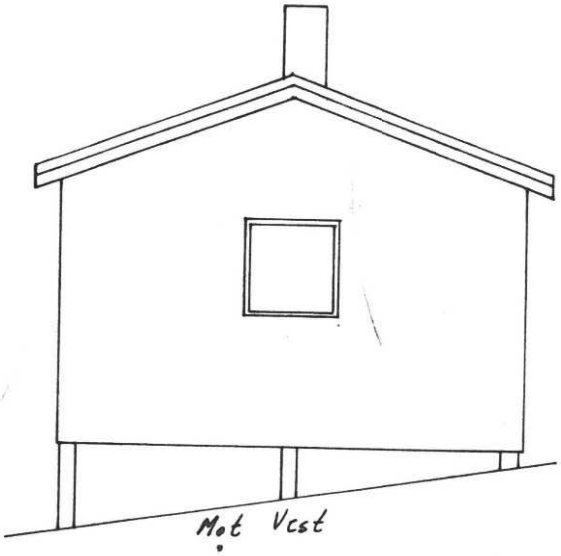
65

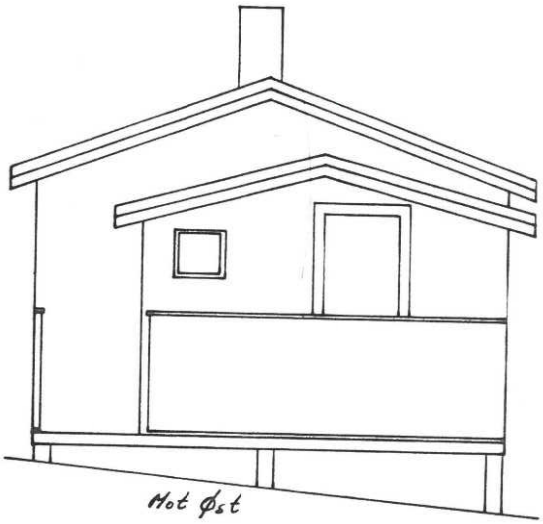


Harstad Bygningsråd
Sak 46/83 Dato 6/6
Jfr. utskrift av møtebok
54
Byggningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1982
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter utbygging	1:50	15/11 - 81
"Sjøly" G.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad Kommune Eier Jan Øverland	Fasade mot ~~Vest~~ Syd	
	Jan Øverland	

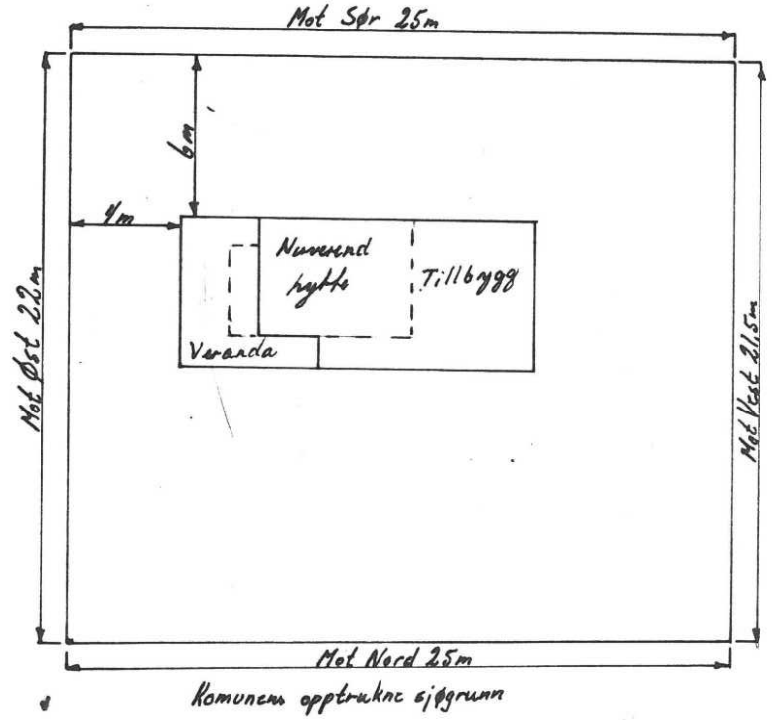




Harstad Bygningsråd
Sak 468/83 Dato 8/6
Ifr. utskrift av møtebok
Byggmester

"Sjøly" før utbygging	1:50	16/11-81
"Sjøly" G.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad kommune Eier: Jan Øverland	Fasade mot Øst og Vest	
	Jan Øverland	

99



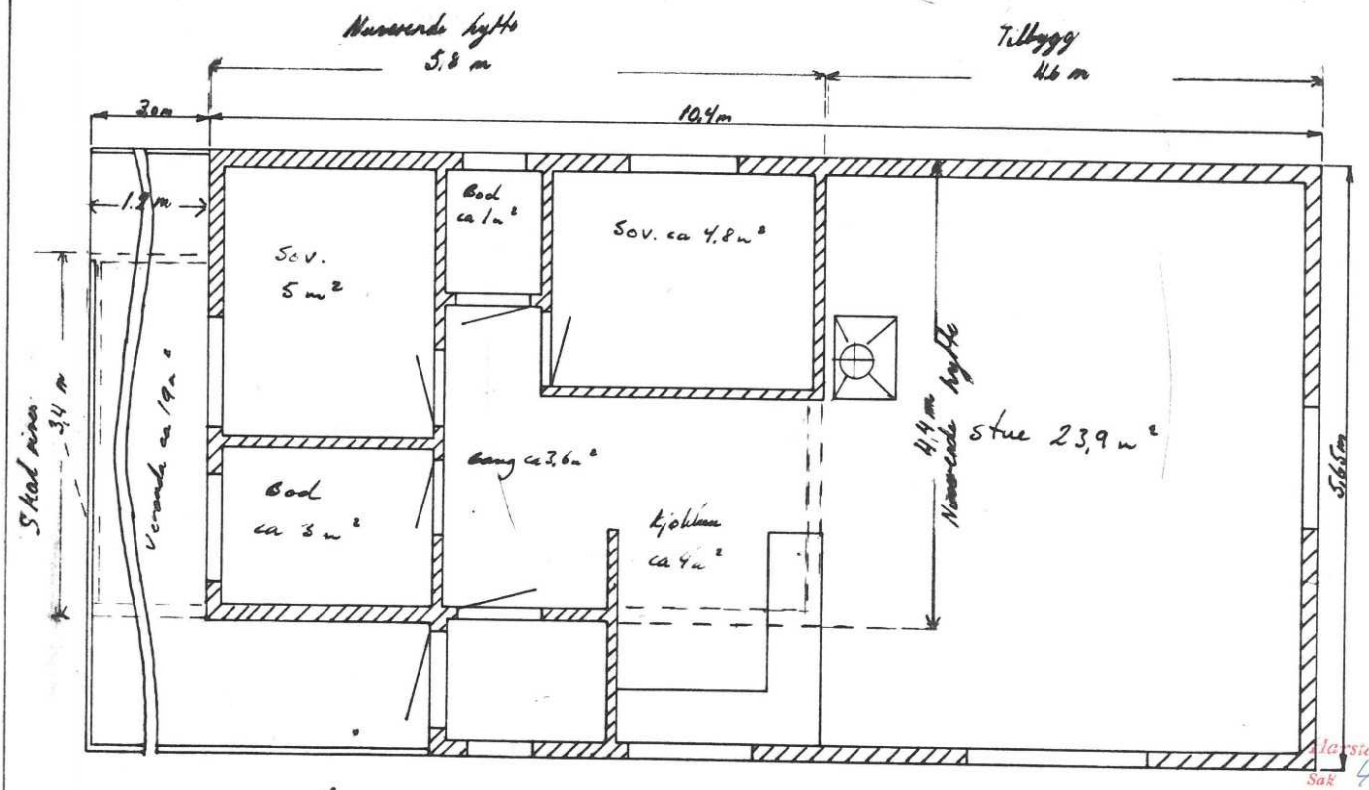
Mot Syd - Øst og Vest grenser tomten til Gunhild og Ingvar Enoksen.
Arealberegning 543,74 kv.m.

For utvidelse av TOMT.

Harstad Bygningsråd
Sak 468/83 Dato 8/6
Ifr. utskrift av møtebok
Byggmester

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1982
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter utbygging	1:200	16/11-81
"Sjøly" G.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad kommune Eier Jan Øverland.	Tomtekart	
	Jan Øverland	

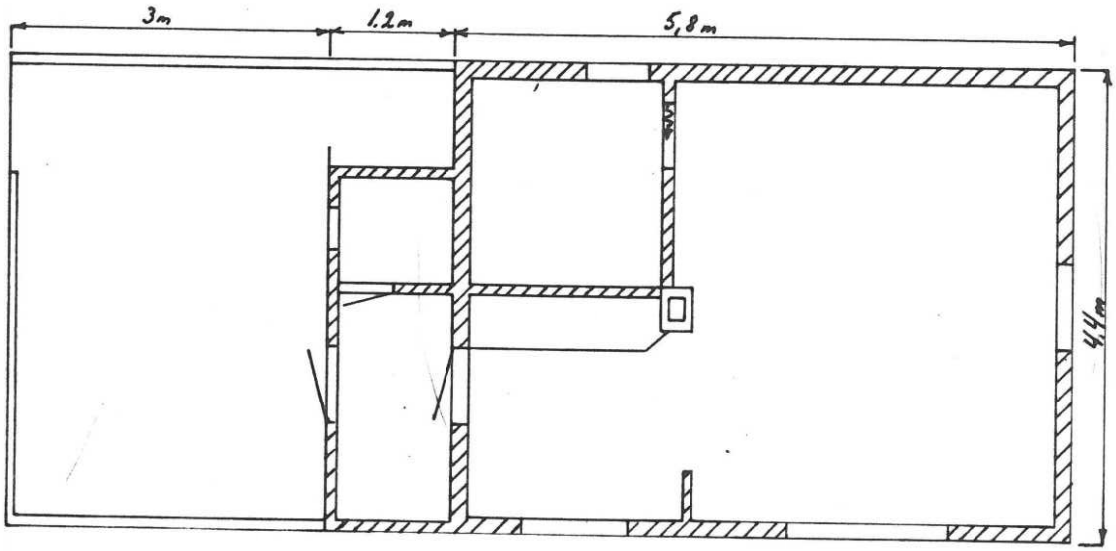


Harstad Bygningsråd
Sak 46813 Dato 8/6
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1962
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" etter utbygging	1:50	5/11-81
"Sjøly" G.nr. 83 B.nr. 23 i Harstad kommune	Grunnplan	
Eier Jan Øverland	Jan Øverland	

67



Harstad Bygningsråd
Sak 46813 Dato 8/6
Jfr. utskrift av møtebok
Bygningssjef

TEKNISK ETAT
20. SEP. 1962
ARKIV Nr. 503

"Sjøly" fdr. utbygging	1:50	16/11-81
"Sjøly" Gnr. 83 B.nr. 23 i Harstad kommune	Grunnriss	
Eier Jan Øverland	Jan. Øverland	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 23	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Volleveien 24, gatenr 1404 9402 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	702 27	Stornes Nordbygda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sjøly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.08.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	763,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/83/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/83/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/83/23	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kartforretning	Forretning:	12.08.1986	Mottaker	5503/83/23	761,8
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	08.07.1986	Avgiver	1901/83/44	-338,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/83/23	338,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1976	Avgiver	5503/83/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/83/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Volleveien 24	Fritidsbolig	25,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	25,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12668163			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 24.06.2025

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.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Volleveien 24, 9402 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 352 m² **KPHensynsonenavn** 310-1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 763 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B25

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	259
Navn	Stornes II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5650/Bestemmelser%20PID%20259.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5656/Tilleggsbestemmelse%20for%20eiendom%20gnr.%2083%20bnr.%2048%2C%20mindre%20endring%20PID%20259%2C%2010.11.11.pdf
Delarealer	**Delareal** 639 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 124 m^2 **Formål** Kjørevei

Arkiv 259

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORNES II

Datert 15.1.84
Revidert 8.3.84 i henhold til sak 176/84
Godkjent av Harstad bystyre den 3.10.84, sak 76/84
Revidert 27.2.86 (ref.sak 120/86)

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinja skal bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2. AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims, møne- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3. AREAL FOR HYTTEBEBYGGELSE

I område C 1, C 2 og C 3 skal oppføres hytter/fritidshus.

§ 4. FRILUFTSOMRÅDE

Området nyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 5. FRIOMRÅDE

Friområdet skal nyttes til lek og fri ferdsel.

§ 6. FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materiale.

b) Gjerders utførelse og høyde mot regulert gate skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder o l kan ikke settes nærmere regulert veglinje enn 1,5 m.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Maksimal utnyttingsgrad settes til U = 0,30. U-graden regnes som forholdet mellom brutto gulvflate og netto regulert tomteareal.

g) Skjemmende farger kan forlanges endret av bygningsrådet.

h) Før feltet utbygges skal det inngås utbyggingsavtale med Harstad kommune, jfr bygningslovens § 31 nr 3.

i) Områder avsatt til snøopplag skal kunne nyttes til opplagring av snø i forbindelse med brøyting av vegene.

j) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Til PBL. § 12–7 nr. 1:

1. Byggeområder for boliger

a) Garasje i Vikaveien 4 tillates ikke ombygd til bolig.

Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/23
Adresse: Volleveien 24
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

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

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

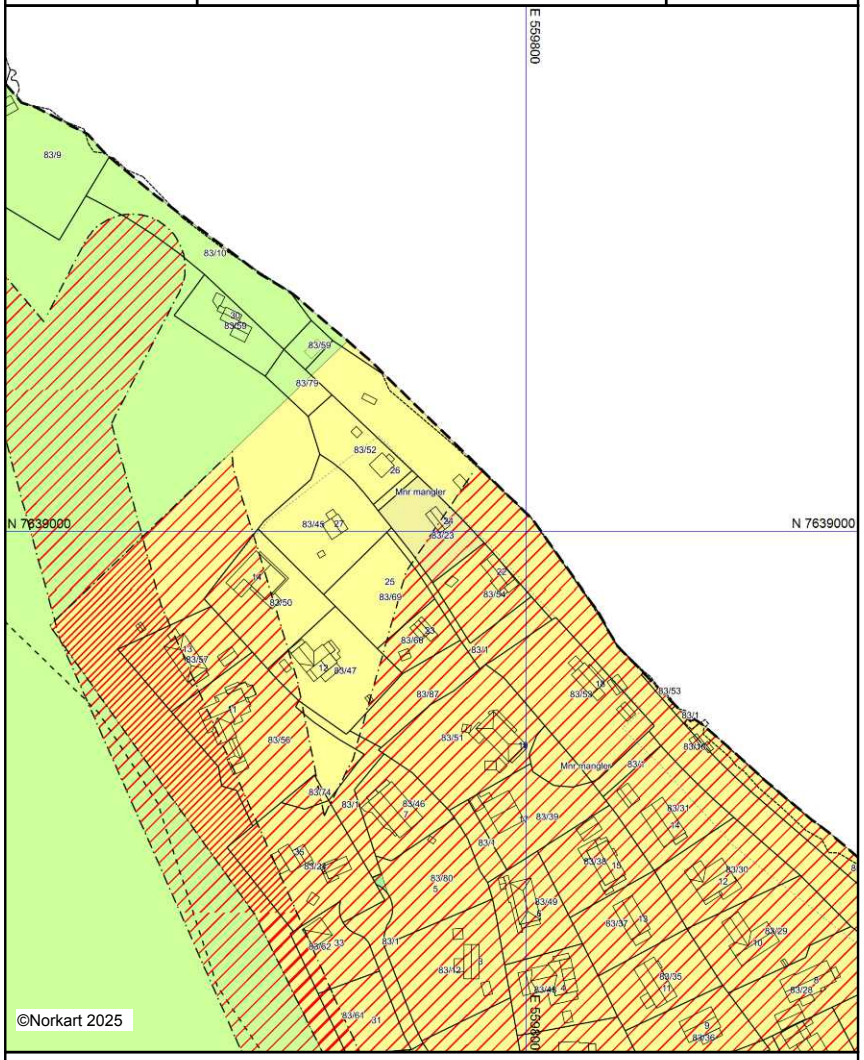
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/23
Adresse: Volleveien 24
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Bestemmelsegrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/83/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

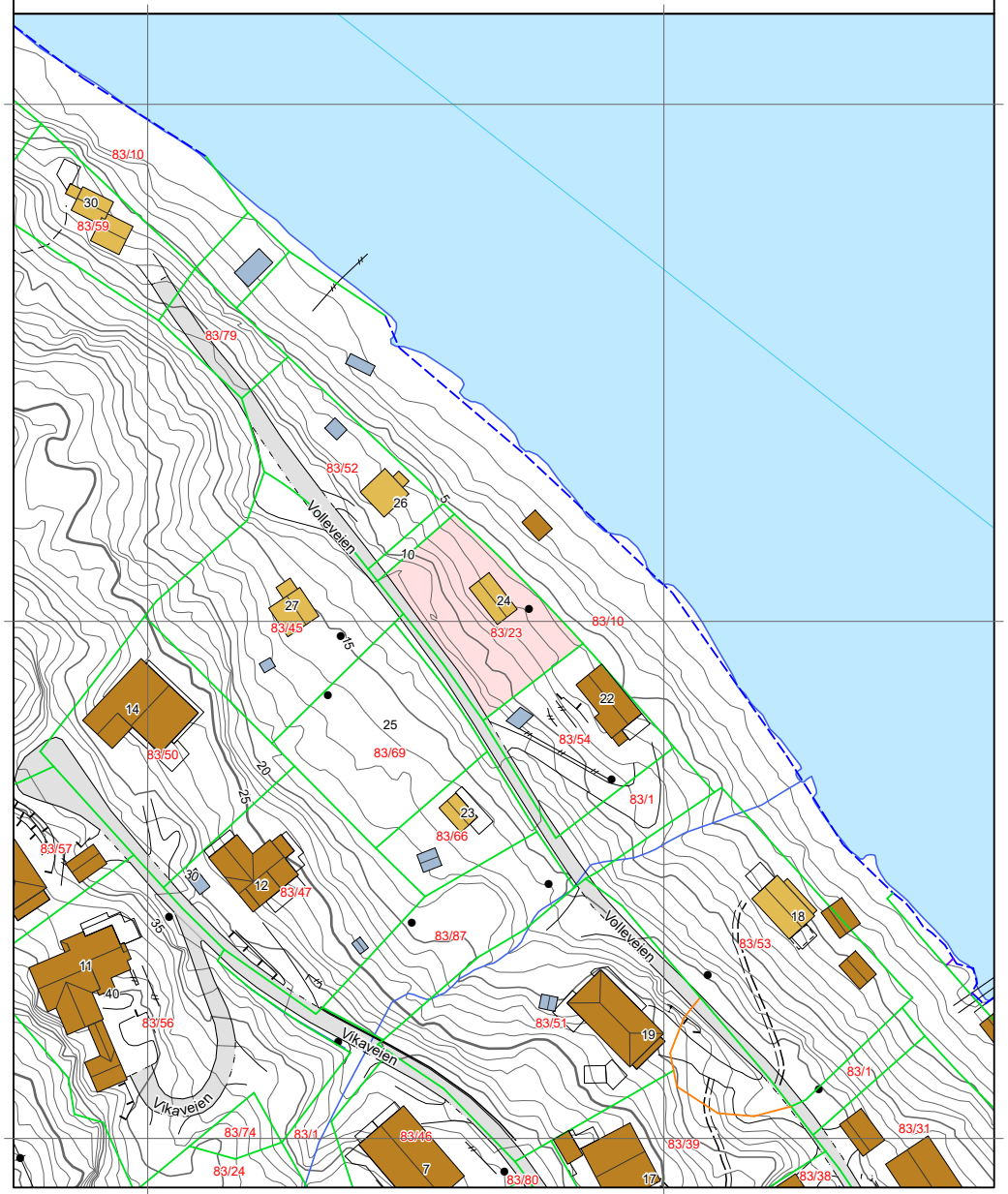
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/83/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

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

Utskriftsdato: 24.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Volleveien 24, 9402 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

100.-

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 5582 1976
7/9
Trondenes sorenskriverembete

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr 83 Bnr 23	Harstad

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Gunhild og Ingmor Knoksen	29	12	28	[redacted]
	8	5	25	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Johan Nilsen	17	06	28	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 1000,00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Harstad — Sted
3/9-76 — Dato

Gunhild Knoksen — Utstederens underskrift
Ingmor Knoksen — Ektefellens underskrift[4]
060525 [redacted] — Fødselsnr.[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arvid Henningsen — Vitneunderskrift
Kilen Nilsen — Vitneunderskrift

ARVID HENNINGSEN — Gjentas med blokkbokstaver
KILEN NILSEN — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Nr. 41a på lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Kjöperen har rett til og benytte eksisterende vei inntil regulering finner sted, eller annen avtale med selger blir gjort.

ad / BS

VOLLEVEIEN 24

AVSTAND TIL SJØ

24 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		52 min
Stornes ferjekai Linje 240		6 min 0.5 km
Årnes Linje 240		13 min 1.1 km

AVSTAND TIL BYER

Harstad	14 min
Narvik	1 t 42 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Scandic Harstad	13 min
Thon Hotel Harstad	13 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Harstad Småbåthavn**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Harstad Golfklubb	7 min
Grottebadet	13 min
Harstad Bowlinghall	19 min

SPORT

Ervik skole Aktivitetshall, ballspill		6 min 4.6 km
Bergseng skole Ballspill, fotball		10 min 7.4 km
Feel24 Sama		11 min
Feel24 Grottebadet		13 min

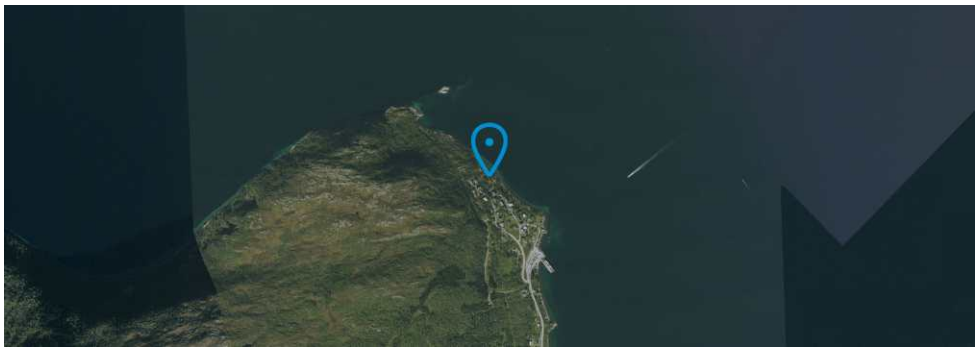
DAGLIGVARE

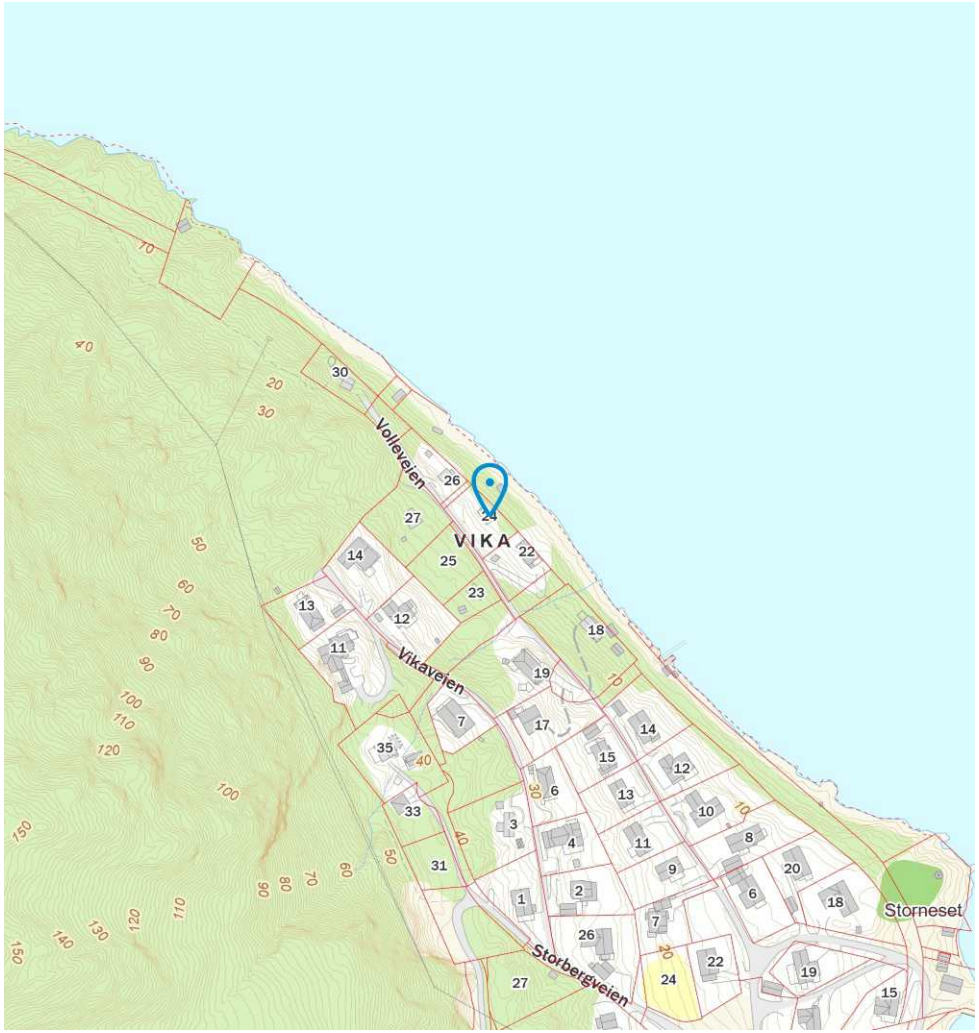
Rema 1000 Bergseng PostNord	9 min 6.4 km
Joker Bergseng Post i butikk, søndagsåpent	10 min 6.7 km

VARER/TJENESTER

Bertheustorget	13 min
Bysenteret	14 min
Sykehusapoteket Nord	13 min
Vitusapotek Harstad	13 min
Harstad Vinmonopol	13 min

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

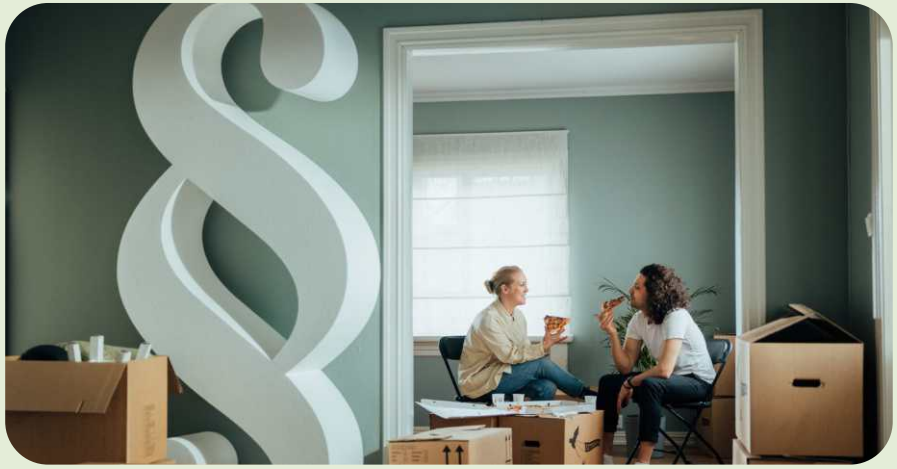
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 3250144 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Volleveien 24, 9402 Harstad.
Gnr. 83, Bnr. 23, 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: 3250144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.08.2025

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no