

Velkommen til

Utsikten 4, 9406 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Utsikten 4
9406 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
BRA	108 m²
Soverom	2 - mulig 3

Energimerke 

Velkommen til Utsikten 4! Her får du en enebolig med stort potensial, fantastisk utsikt og en attraktiv beliggenhet i Heggen.

Dette er en eiendom for deg som ser muligheter og ønsker å skape ditt eget hjem. Boligen har en flott beliggenhet høyt og fritt, skjermet fra byens trafikk og støy, med en super utsikt over byen og Vågsfjorden. Tomten grenser til marka, som gir umiddelbar tilgang til flotte turmuligheter rett utenfor døren.

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
Utsikten 4, 9406 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 109, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 024 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 74 840,- 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 29 312.5,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 108 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje: 75 m²,
Underetasje: 33 m²,

Garasje
Hovedetasje: 14 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
2 - mulig 3 godkjente soverom dersom soverom nr. 3 føres tilbake i del av stue.
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en separat garasje fra 1964 med innkjøring fra offentlig vei. Garasjen er i dårlig stand og må påregnes revet og bygd opp på nytt. I tillegg er det parkering for flere biler på tomten.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 105 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 14.04.2026 av Harstad kommune.

Tomten ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med plen og noe beplantning / busker.

Garasje er oppført for mange år siden og en del av garasje står på/utenfor tomtegrense mot nabo i Utsikten 2 B. Det foreligger ingen avtale om forholdet og kjøper overtar ansvar og risiko.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn ble ikke kontrollert.

Fuktsikring og drenering:
Drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur med lettblokker, som er murpusset og malt og upusset på overflater.

Forstøtningsmurer:
Innkjørsel er dels avgrenset med kantstein i betong. Trapp til hovedinngang er med støttemur bestående av lettblokker.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i skrått terreng. Tomta er opparbeidet med plen og er med noen busker.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsledning i plast er fra årstall 2001. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
1964 ifølge kommunen.

Innhold
Hovedetasje

BRA-i 75 m²: Vindfang, entré, trapperom, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Underetasje
BRA-i 33 m²: Vindfang, gang, vaskerom, tre boder, trapperom og kryperom.

Eiendommen disponerer en frittstående garasje på ca 14 m².

Boligen har en veranda og terrasse med utgang fra stuen.

Enebolig
Boligen er på to etasjer med inngang via ei utvendig trapp til hovedetasje. Utgang fra stue i hovedetasje til terrasse. Inngang fra bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til underetasje. Inngang til krypkjeller via dør i underetasje. Målbart areal for krypkjeller er ikke medregnet.

Garasje
Garasje er med innkjøring fra offentlig vei på nedre del av tomta.

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

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

- Et tidligere soverom i hovedetasjen er nå en del av stuen, og et WC er nå en del av badet. Endring av rommene er ikke omsøkt.

- Det er etablert et vaskerom i en av bodene i underetasjen. Bruksendring fra bod (tilleggsdel) til vaskerom (hoveddel) er normalt søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.

- Det er oppført en veranda og terrasse som ikke fremkommer på byggetegningene. Oppføring av terrasse kan være søknadspliktig.

- I følge kommunen mangler godkjente tegninger, søknad og attest for garasje i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens garasjen er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til de ulovlige tiltakene. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Standard
Enebolig fra 1964 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 1995 med lakkerte, profilerte furufronter og laminerte benkeplater. Det er nedfelt benkebeslag i metall og keramiske fliser på veggen over benken. En ventilator er plassert i skap over komfyren.

Bad:
Badet i hovedetasjen har vinyl på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og badekar. Det er en elektrisk panelovn på veggen. Ventilasjon skjer via en ventil i taket med naturlig avtrekk. Badet har et omfattende oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Rommet er plassert i underetasjen og har murpusset betong på gulv og vegger. Det er utstyrt med støpte utslagsvasker, en 194-liters varmtvannsbereder fra 2018, og opplegg for vaskemaskin. Rommet har soilsluk i gulvet og en ventil i veggen for naturlig avtrekk. Vaskerommet må totalrenoveres.

Overflater:

Gulv: Vinyl og teppebelegg i hovedetasje. Underetasje har vinyl, teppebelegg og murpusset gulv i betong.
Vegger: Panelplater, vinyltapet og strietapet i hovedetasje. Underetasje har trepanel, malt trepanel, malte plater, murpusset betong og strietapet.
Himling: Himlingsplater i hovedetasje. Trepanel og malt trepanel i underetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet i hovedetasjen er i tre. Underetasjen har gulv i betong. Det er ikke radonsperre i grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har murpipe med tilknyttet vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Innvendig malt trapp i tre med vinyl i trinnene forbinder hovedetasjen og underetasjen. Trappen har rekkverk i tre på en side.

Innvendige dører:
Hovedetasjen har profilerte, fabrikkmalte dører med trekarmer. I underetasjen er det fyllingsdører i tre og en slett koto dørblad, alle med trekarmer.

Vannledninger: Innvendige synlige vannledninger er av kobber-rør. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i metall.

Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i vegg og tak.

Varmtvannstank: Det er en 194-liters varmtvannsbereder fra 2018 på vaskerommet i underetasjen, og en 150-liters varmtvannsbereder fra 1974 på kaldtloftet.

Elektrisk anlegg: Anlegget har åpent og skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. Det ble utført kontroll av anlegget i 2020.

Branntekniske forhold: Det er registrert avvik knyttet til pipe og ildsted.

Lagring:
Boligen har god lagringsplass med tre boder og et kryperom i underetasjen. I tillegg følger det med en frittstående garasje på 14 m². Garasjen er i dårlig forfatning og må påregnes revet.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Årsaken er råteskader på vindskibordene. Rørkanaler med eternitt kan inneholde asbest.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og dør(er) med fukt/råteskader. Årsaken er manglende beslag i underkant av hovedinngangsdør og råte på trepanelet på balkongdøren utvendig. Dette øker risikoen for fuktskader.

- Utvendig - Dører - 1: Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke, utetthet mellom dørblad og karm, samt råteskader. Årsaken er skjevheter i dørblad eller karm, og det ble observert råte på karm og dørblad utvendig.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Årsaken antas å være bevegelser i fundamentet, som telehiv eller ujevn grunn. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Mursteinpipen er tildekket/innebygget på kjøkkenet, noe som strider mot kravet om at alle fire sider skal være tilgjengelige for inspeksjon. I tillegg har pipa passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er over sin forventede levetid og har begrenset effekt. Det ble observert saltutslag og fuktmerker på grunnmur og gulv innvendig i underetasjen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger, samt sprekkdannelser i grunnmuren. Årsaken er ofte at murverket overbelastes og gir etter på det svakeste punktet.

- Hovedetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer, tegn på utettheter, og ikke -fagmessig utførelse rundt sluk. Membranløsningen og slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da risten sitter fast.

- Hovedetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist kondens på toalettsisternen, noe som kan skyldes feil på flottøren. Vedvarende kondens kan føre til fuktskader.

- Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Årsaken er at overflater, rørsystem og sluk er langt over sin forventede levetid.

- Hovedetasje Bad - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder rundt ventilen, og rommet har kun naturlig ventilasjon. Takplatene rundt ventilen har fuktsvellinger, noe som indikerer at ventilasjonen er utilstrekkelig.

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved fuktmåling i nedre del av vegg fra tilstøtende rom måles høye fuktverdier. Det ble observert saltutslag på nedre del av vegger og på gulv. Fuktinnholdet ble målt til 18,3 MC%, som regnes som en risiko.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. Taktekket har rustdannelser på overflatene.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Takrenner har punktvise lekkasjer fordi skjøter og endelokk ikke er tette, og det mangler forkantbeslag.

- Utvendig - Nedløp og beslag - 1: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og takrenner har punktvise lekkasjer. Årsaken er at skjøter og endelokk ikke er tette, og det mangler forkantbeslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. I tillegg er noen trekledninger avflasset for maling.

- Utvendig - Vinduer: Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Årsaken er tregheter og sprekker i enkelte karmer.

- Utvendig - Vinduer - 2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Årsaken er tregheter og sprekker i enkelte karmer.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Dette skyldes ofte sviktende fundamentering eller konstruksjonsfeil.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Årsaken er saltutslag som indikerer at dreneringen ikke fungerer som den skal.

- Innvendig - Krypkjeller: Krypkjelleren har kondensutfordringer. Det ble observert saltutslag på yttervegger og fuktmerker i taket.

- Innvendig - Innvendige dører - 2: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, da enkelte dørblad eller karmer har skjevheter.

- Innvendig - Andre innvendige forhold: Bodene har overflater fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til standard og utførelse.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør, og stoppekranen er med irr og utett.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Rørsystemet har også passert en betydelig del av sin forventede levetid.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Flere ventiler mangler rørkanaler innvendig i vegg, og noen ventiler har fuglereir. Dette reduserer ventilasjonen og gir dårlig inneklima.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav om direkte påkobling ble innført i 2010.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 1: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, som er over 20 år gammel (fra 1974). Den er også tilkoblet med stikkontakt, ikke fast tilkobling som er krav for beredere over 2000W.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Dette gjelder støttemur med lettblokker under trapp til hovedinngang.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

- Hovedetasje Bad - Overflater vegger og himling: Tapetskjøter er ikke tette, noe som kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

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

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke fullt utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd

eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 5: Arbeid utført av faglært i 2010 av firma Leif Nilsen. Arbeidet gjaldt skifting av stuevinduer.

Pkt. 15: Arbeid utført av faglært i 2001 av firma Hinnøy maskin. Arbeidet gjaldt utskifting av vann- og avløpsledning.

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Taktekking i metall, fra ukjent årstall. Undertaket består av trobord i tre og papptekke fra byggeåret. Rørkanaler på kaldtloft er med eternitt.

Nedløp og beslag:
Takrennersystem, takstige, pipehatt og luftehatt i metall. Malt takrennersystem i metall på fremsiden fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger.

Vinduer:
Vindu med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen vindu i hovedetasje er med 2-lags energiglass, fra årstall 2010. Vindu i underetasje er med koblet glass fra byggeår.

Dører:
Isolert inngangsdør med buet 2-lags energiglass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Enkel uisolert inngangsdør i tre med enkel glass til underetasje.

Balkonger/terrasser:
Veranda og terrasse i røstvegg er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Garasje:
Byggeår 1964. Yttervegger er enkelt bygd med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger og plater i metall som er malt. Gulv er med grus. Saltak med takbjelker i tre, som utvendig er kledd med takplater i metall.

Beliggenhet
Med adresse i Utsikten 4 bor du høyt og fritt i Heggen, med utsikt over byen og Vågsfjorden. Her er du skjermet fra byens støy og trafikk, men har likevel alt du trenger i hverdagen innen gangavstand.

Den daglige logistikken er enkel. Seljestad barne- og ungdomsskole ligger innen et kvarters gange, og flere barnehager, som Heggen og Bjørnebåsen, er enda nærmere. For større barn er det kort vei å gå til Heggen videregående skole. Nærbutikken og Joker, begge søndagsåpne, ligger under ti minutter i gangavstand unna for de daglige innkjøpene.

Fritiden kan nytes i umiddelbar nærhet. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, perfekt for både løpeturer og rolige søndagsturer. For innendørs aktiviteter finnes både Landsåshallen og flere treningssentre innen gang- og sykkelavstand. Harstad sentrum med sine butikker og kulturtilbud er en kort spasertur unna, og busstoppet ved Harstad sykehus er bare ca fem minutter fra døren.

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges som dødsbo. Selgere/arvinger har selv ikke bebodd boligen på mange år. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for nybygg av enebolig, datert 07.09.1965, utstedt av Harstad Kommune, Bygningskontrollen. Adressen på attesten er Heggenvegen 22.

Kopi av denne følger vedlagt.

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

Det er i matrikkelen registrert en bygning med bygningstype 'Garasjeuthus anneks til bolig'. Det foreligger ikke byggetillatelse eller ferdigattest for denne bygningen i kommunens arkiver.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og ved. Boligen har en murpipe med vedovn og stålplate på gulv. Det er en elektrisk ovn på vegg på bad i hovedetasje.

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

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

Adgang til utleie
Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (1 084 m²) og kjørevei (21 m²) i henhold til reguleringsplan for Heggen (plan-ID 207), vedtatt 31.01.1979. Planens bestemmelser angir en utnyttelsesgrad på BYA=30 %, hvor areal til parkering inngår. For hver hovedleilighet skal det avsettes plass til én garasje og oppstilling av minst én bil.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Her er 1 096 m² av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende), og 9 m² er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommuneplanen har et generelt krav om at det må utarbeides ny detaljreguleringsplan før tiltak kan igangsettes i de fleste utbyggingsområder. Dette kravet ble presisert av kommunen 19.06.2024 (sak UTP-032/24) til å gjelde for alle søknadspliktige tiltak: «Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3».

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 663 862,- for 2025
Sekundærverdi kr 2 655 449,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eva Sørbøe, Helge Birkeland og Grete Birkeland

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (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 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-04-2026 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.
Enebolig
Boligen er på to etasjer med inngang via ei utvendig trapp til hovedetasje. Utgang fra stue i hovedetasje til terrasse. Inngang fra bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til underetasje. Inngang til krypkjeller via dør i underetasje. Målbart areal for krypkjeller er ikke medregnet.

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 28.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.04.2026
Energiattest, datert 25.04.2026
Bygningstegninger, ikke datert
Ferdigattest, datert 07.09.1965
Matrikkelrapport, datert 14.04.2026
Eiendomskart med grenser, datert 14.04.2026
Reguleringsplan, datert 14.04.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 12.03.1979
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































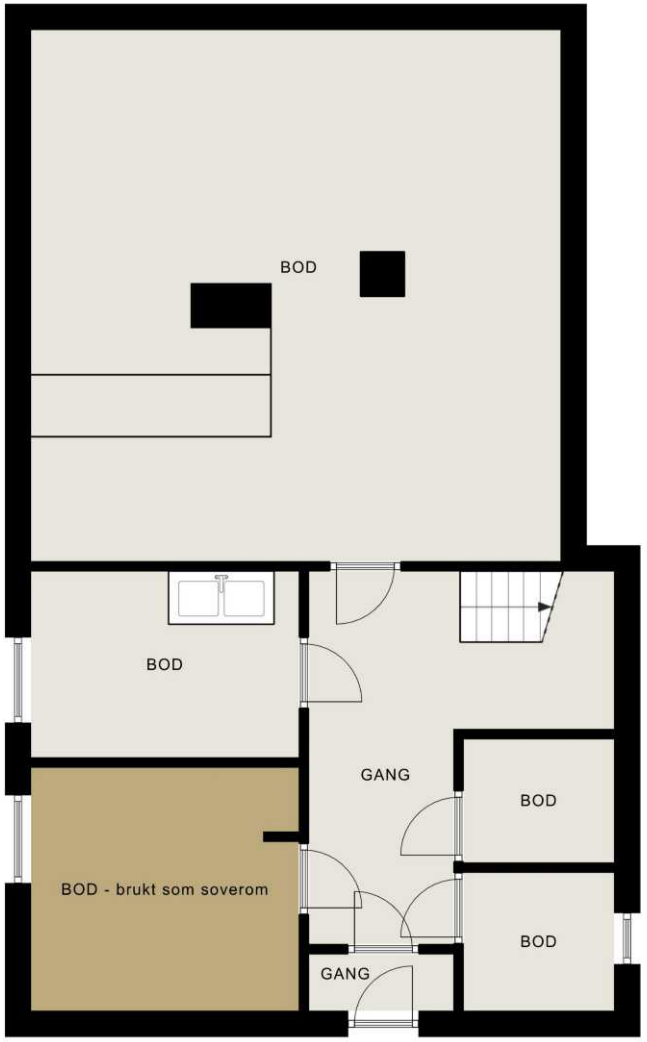








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Utsikten 4, 9406 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 59, bnr. 109

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1521 **Eiendomsverdi ref nr:** XA1331

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger fint til og fra boligens hovedetasje er det bra utsikt.

For boliger oppført rundt 1964 i Norge var det hovedsakelig bygningsloven av 1965 (som bygde på forarbeider fra tidlig 60-tall) og lokale bygningsvedtekter som gjaldt.

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

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG3 kan være ulovlige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det må påregnes omfattende utskiftinger og oppgraderinger for å få boligens til å fremstå med normal standard, sammenlignet med dagens krav.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3.

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur med lettblokker, som er murpusset og malt og upusset på overflater.

Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger.

Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft, som er kledd med trobord i tre, papptekke og taktekking i metall.

Eternitt rørkanaler på kaldtloft.

Takrennersystem, takstige, pipehatt og luftehatt i metall. Malt takrennersystem i metall på fremsiden fra byggeår.

Vindu med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen vindu i hovedetasje er med 2-lags energiglass, fra årstall 2010.
Vindu i underetasje er med koblet glass fra byggeår.

Isolert inngangsdør med buet 2-lags energiglass og trekarmer (mangler beslag utvendig). Balkongdør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Enkel uisolert inngangsdør i tre med enkel glass til underetasje.

Veranda og terrasse i røstvegg er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Utvendig trapp til hovedinngang er med trinn, repos og rekkverk i strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje er i betong på gulv og hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre.

Underetasje er kledd med vinyl, teppebelegg og murpusset gulv i betong. Vegger er kledd med trepanel, malt trepanel, malte plater, murpusset vegger i betong og strietapet. Trepanel og malt trepanel i tak. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav og standard.

Boder er med gulv i betong. Vegger er i murpusset betong og vegger i tre som er kledd med trepanel og plater. Trepanel i tak.

Krypkjeller/kryperom er med stubbegulv i tre. Vegger er med lettblokker som er upusset. Gulv er med jord, dels med paller i tre, stein og fjell/berg.

Innvendig malt trapp i tre fra hovedetasje til underetasje, som er kledd med vinyl i trinn. Malt rekkverk i tre på en side.

Profilerte fabrikkmalte dører med trekarmer i hovedetasje. Fyllingsdører i tre med trekarmer og slett koto dørblad med trekarmer i underetasje.

Hovedetasje er kledd med vinyl og teppebelegg på gulv. Vegger er kledd med panelplater, vinyltapet og strietapet. Himlingsplater i tak. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav og standard.

Murpipe med vedovn og stålplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig ble utført 21.10.2024. Feiing av skorstein ble utført 21.11.2022. Det ble ikke av Harstad Kommune registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Hulltakning i rom som ligger under terreng ble ikke utført da vegger er i murpusset betong og med lettbokker.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje: Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og før byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Vinyl på gulv. Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, toalett og badekar. Åpent rørsystem. Panelovn på vegg over dør. Sluk med slukrist i metall. Slukrist sitter fast og sluk ble ikke kontrollert innvendig. Ventil i tak med naturlig avtrekk og flat terskel under dør. Rommet må påregnes renovert.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med veggplater og vinyltapet.

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

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 9,3 MC% som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk md fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i underetasje.
Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og før byggebransjens våtromsnorm(BVN)

Gulv og vegger er med murpusset betong. Malte plater(eternitt) i tak. Rommet inneholder støpte utslagsvasker, varmvannsbereder, åpent rørsystem, innvendig stoppekrane og røropplegg for vaskemaskin. Soilsluk i gulv. Ventil med naturlig avtrekk i vegg. Våtrommet må påregnes totalrenovert. Sluk og rørsystem må påregnes skiftet.

Vaskerommet er med vegger i betong og det er ikke mulig å gjennomføre hullboring for fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er kledd med vinyl på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med lakkerte profilere furu fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i skap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Utvendig vann og avløpsledning i plast er fra årstall 2001.
Varmvannsbereder 194.liters på vaskerommet i underetasje.
Varmvannsbereder 150.liters på kaldtloft.

Åpent og skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. Det Lokale El-tilsyn har hatt kontroll av det elektriske anlegget år 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med plen og er med noen busker. Innkjørsel og parkering er asfaltert.

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

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Rekkverk på innvendig trapp er med avvik. Rekkverk på utvendige trapp og veranda er med avvik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tidligere soverom i hovedetasje er nå del av stue. Wc i hovedetasje er nå del av bad. Det er et vaskerom i en av underetasjens bod. Bruksendringer til rom med varig opphold er søknads pliktig til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring av rom ikke foreligger, så er dette en mangel. Boligen brukes da i strid med gjeldende regler.

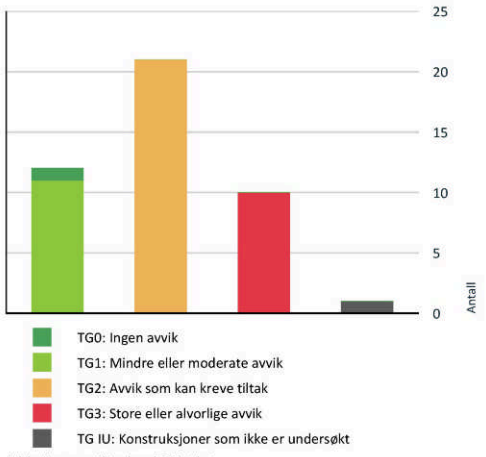
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av garasje er ikke fremlagt.

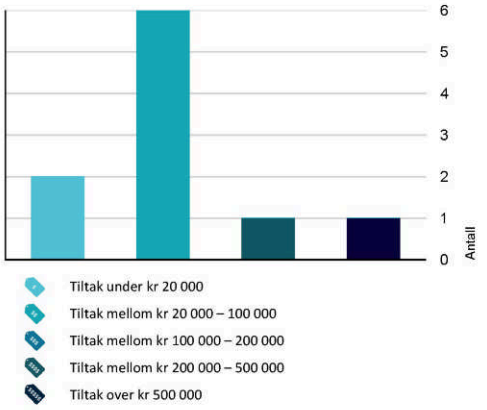
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo og selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være eller fremkomme feil og mangler ved eiendommen som nåværende selgere ikke kjenner til.

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

Separat garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av denne på grunn av arealmåling.

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

Taktekke, takrennesystem med beslag, luftehatt med underbeslag, pipehatt med underbeslag, takstige/stigetrinn ble kun kontrollert fra bakkenivå.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag - 1** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard
Boligens overflater og innredninger er med standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Boligen virker å være normalt vedlikeholdt, men preges av alder.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Noen vindu i stue er skiftet.
2001	Modernisering	Utskifting av vann og avløpsledning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking i metall, fra ukjent årstall. Undertaket består av trobord i tre og papptekke fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak: Taktekket har rustdannelser på overflatene. Taktekking i metall har en forventet levetid på 25–35 år, mens taktekking med papp har en forventet levetid på 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Konsekvens: 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.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tiltak: Det anbefales å innhente en grundigere vurdering av takets tilstand fra fagperson under sikre forhold, samt planlegge utskifting av taktekking og undertak innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennersystem, takstige, pipehatt og luftehatt i metall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Årsak: Takrennesystem og beslag i metall har en forventet levetid på 25–35 år. Skjøter og endelokk på takrennene er ikke tette og det mangler forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak: Skjøter og endelokk på takrennene bør skiftes for å hindre lekkasjer og sikre at vann ledes kontrollert bort fra bygningen og montering av forkantbeslag.



TG 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse

Malt takrennersystem i metall på fremsiden av boligen fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Årsak: Takrennesystem og beslag i metall har en forventet levetid på 25–35 år. Skjøter og endelokk på takrennene er ikke tette, og det mangler forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råte, fuktskader på fasader og på grunnmur, samt redusert levetid på takrennesystemet. Renner, nedløp, beslag og forkantbeslag må påregnes skiftet.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med liggende malte trekledninger.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Bak trekledning på yttervegger bør det være mellom 2,0 og 5,0 cm lufting, avhengig av hvor vær utsatt ytterveggene er. Noen trekledninger er avflasset av maling.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp og avflassinger av maling skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med kaldtloft. Undertak er kledd med trobord i tre og papptekke fra byggeår. Rørkanaler på kaldtloft er med eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Vindskibordene har råteskader. Rørkanaler med eternitt kan inneholder asbest, som er helseskadelig.

Konsekvens/tiltak

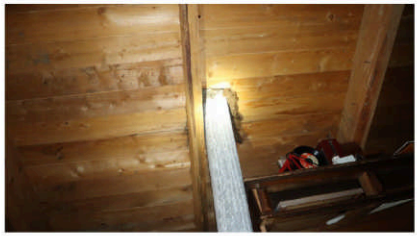
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

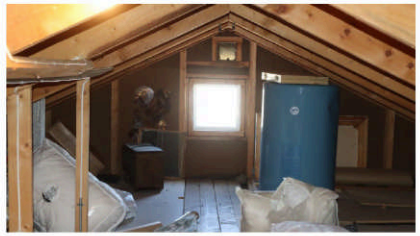
Tiltak: Vindskibord som er med råte må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og skadedyr i takkonstruksjonen. Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Rørkanaler med eternitt må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Årsak: Noen vinduer har tregheter, og enkelte karmer har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens: Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Vinduer - 1

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Noen vindu er med 2-lags energiglass, fra årstall 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindu med koblet glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Årsak: Noen vinduer har tregheter, og enkelte karmer har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolerings evne, økt varmetap, trekk og mulig forverring av skader på vinduene.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med buet 2-lags energiglass og trekarmer(mangler beslag utvendig). Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Årsak: Det er ikke montert beslag i underkant av hovedinngangsdør. Balkongdør er med råte på trepanel utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og råte i dørterskel og omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak: Det bør monteres beslag i underkant av hovedinngangsdøren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen og balkongdør må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Enkel uisolert inngangsdør i tre med enkel glass til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører har råteskader.

Årsak: Dørblad eller karm er med skjevheter. Utvendig ble det observert råte på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Konsekvens: Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, kald trekk, redusert funksjonalitet og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasse i røstvegg er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang er med trinn, repos og rekkverk i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

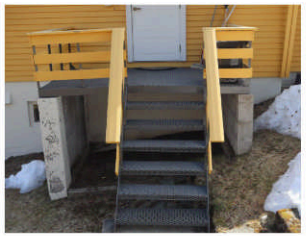
Årsak: Bevegelser i fundamentet, opplagringer og innfestingen kan skyldes for eksempel telehiv eller ujevn grunn, noe som forplanter seg opp i trappekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for ytterligere skade på trappen, redusert sikkerhet ved bruk, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Trappen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres, samt at fundamenter og innfestingen kontrolleres og eventuelt forsterkes for å hindre videre bevegelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedetasje er kledd med vinyl og teppebelegg på gulv. Vegger er kledd med panelplater, vinyltapet og strietapet. Himlingsplater i tak. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav og standard.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Underetasje er kledd med vinyl, teppebelegg og murpusset gulv i betong. Vegger er kledd med trepanel, malt trepanel, malte plater, murpusset vegger i betong og strietapet. Trepanel og malt trepanel i tak. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav og standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

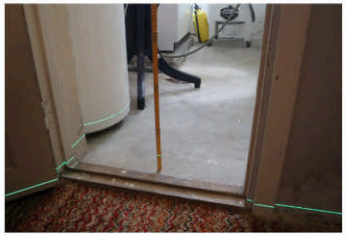
Underetasje er i betong på gulv og hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre. På gulv i underetasje ble det målt mellom 10 - 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

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

Årsak: Skjevheter på gulv kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil i konstruksjon eller uriktig avretting på gulv som er i betong.

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

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er redusert brukskomfort, økt slitasje på gulv og inventar, samt mulig forverring av konstruksjonen over tid.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murpipe med vedovn og stålplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig ble utført 21.10.2024. Feiing av skorstein ble utført 21.11.2022. Det ble ikke av Harstad Kommune registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vurdering av avvik:
• Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Avvik: Pipa er tildekket/innebygget på kjøkken. Årsak: Alle fire sider på murpiper skal være tilgjengelig for eventuelle sprekker og setninger, samt tilfredsstille avstand til brennbare materialer mot vegger, gulv og i tak.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipa. Årsak: Levetiden på en tradisjonell mursteinspipe er typisk 30–50 år før rehabilitering er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Konsekvensen av utilgjengelig pipe er økt risiko for skjulte skader, brannfare og at forskriftsmessige krav ikke oppfylles. Tiltak: Rehabrør innvendig i pipa er et alternativ og er et søknadspliktig tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltakning ble ikke utført da vegger som ligger mot terreng er i murpusset betong og med lettbokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Årsak: Saltutslag innvendig på vegger og gulv indikerer at dreneringen mot grunnmur ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø over tid.

Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktinntrengning i kjellervegger og gulv.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller/kryperom er med stubbegulv i tre. Vegger er med lettblokker som er upusset. Gulv er med jord, dels med paller i tre, stein og fjell/berg.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Årsak: Det ble observert saltutslag innvendig på yttervegger av lettblokker og på betonggulv. Det ble også observert fuktmerker på trepanel i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen. Tiltak: Bedre ventilering må etableres for å redusere kondensutfordringer i krypkjelleren. Dersom tiltaket ikke fjerner kondensproblemet, bør ytterligere undersøkelser utføres av fagperson for å avdekke årsak og nødvendige tiltak.

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp i tre fra hovedetasje til kjelleretasje som er kledd med vinyl i trinn. Malt rekkverk i tre på en side.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte fabrikkmalte dører med trekarmer.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Fyllingsdører i tre med trekarmer. Slett koto dørblad med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Enkelte dørblad eller karmer har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Årsak: Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm over tid.

Tiltak: Dører med bør skiftes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karmer.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boder er med gulv i betong. Vegger er i murpusset betong og vegger i tre som er kledd med trepanel og plater. Trepanel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Bodene har overflater fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til standard og utførelse.

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

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og eventuelle fremtidige skader på overflater og konstruksjon.

Tiltak: Rommene bør oppgraderes og renoveres for å tilfredsstille dagens krav til standard og utførelse.

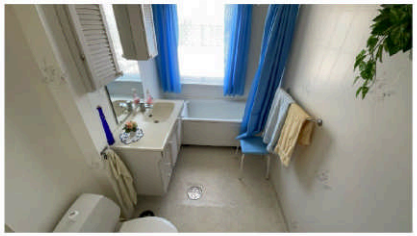
VÅTROM

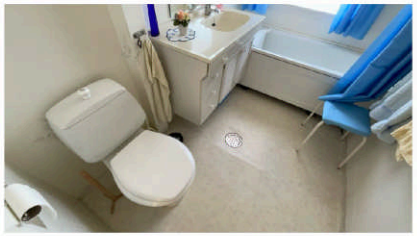
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater er fra før TEK97 og passert sin forventede levetid. Rommet må påregnes renovert, om det skal kunne tåle krav til våtrom.





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl på gulv. Elektrisk panelovn på vegg. Fall mot sluk ble målt til 20 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 22 mm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 15 mm.

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med slukrist i metall. Slukrist sitter fast og sluk ble ikke kontrollert innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årsak: Vinyl er ikke ført under klemringen i sluket. Rørgjennomføringer gjennom gulvet fra badekar og innredninger er ikke utført fagmessig. Forventet levetid for vinyl på våtrom er minimum 25 år. Sluk i plast har en forventet levetid på mellom 25 og 50 år. Forventet levetid for tettesjiktet er oppbrukt, og mer enn halvparten av forventet levetid for sluket er passert. Slukristen i metall sitter fast, og sluket ble derfor ikke kontrollert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det bør gjennomføres utbedring av membran og tettesjikt rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Slukristen må løsnes slik at sluket kan inspiseres og eventuelt rengjøres eller utbedres. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, toalett og badekar. Åpent rørsystem og en elektrisk panelovn på vegg over dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Årsak: Kondens(dugg) på baksiden av toalettets sisterner oppstår når inneluft med høyt fuktinnhold kjøles ned i kontakt med kaldere flater.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Konsekvens: Vedvarende kondens kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for muggdannelse.

Tiltak: Det bør kontrolleres om flottøren fungerer som den skal, og eventuelt utbedres for å redusere kondens på toalettsisternen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak: Takplatene rundt ventilen har fuktsvellinger.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Konsekvens: Fuktsvellingene rundt ventilen indikerer at dagens ventilasjonsløsning ikke er tilstrekkelig, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.

Tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjon, for eksempel ved å montere elektrisk avtrekksvifte, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med veggplater og vinyltapet.

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

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 9,3 MC% som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Treverk md fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet omhandler Byggteknisk forskrift før TEK97 og før byggebransjens våtromsnorm(BVN). Rommet må påregnes totalrenovert, om det skal kunne tåle krav til våtrom. Sluk, elektrisk og rørsystem må påregnes skiftet.

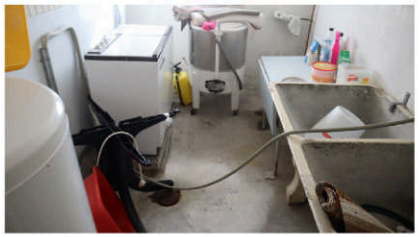
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsak: Overflater, rørsystem og sluk er langt over sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og behov for oppgradering eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vaskerommet er med vegger i betong og det er ikke mulig å gjennomføre hullboring for fuktsøk.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

På nedre del av vegger og på gulv ble det observert saltutslag.

Ved overflatesøk på nedre del av vegg mot våtrommet ble det målt et fuktinnhold på 18,3 MC% som regnes som risk. Ingen råte ble observert innvendig på vegger.

Fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte- og muggsoppdannelse, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Videre undersøkelser og utbedringer anbefales for å unngå ytterligere skadeutvikling.

Tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i vegg og gulv, samt undersøke årsaken til de høye fuktverdiene og saltutslagene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hovedetasje.
Vinyl på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med lakkerte profilere furu fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag i metall. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Ventilator i skap over komfyr.

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

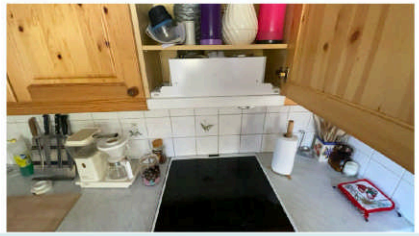
Ventilator over komfyr. Komfyrvakt som ikke er tilkoblet komfyr.

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber-rør. Stoppekrane innvendig på vaskerommet i underetasje.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber og plastrør er fra 25 - 50år. Grønn irr på rør er et resultat av korrosjon på kobber og kobberlegeringer. Det dannes når kobber reagerer med oksygen og andre stoffer i omgivelsene. Stoppekrane er med irr og utett.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Grønn irr og utett stoppekran indikerer pågående korrosjon, noe som øker risikoen for plutselige rørbrudd og følgeskader på bygningen.

Tiltak: Det bør gjennomføres kontroll og utskiftning av vannledninger og stoppekran for å hindre lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør som er synlig er i metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Årsak: Avløpsanlegget skal ha tilfredsstillende lufting, vannlås og stakemuligheter. Rørsystemet har en forventet teknisk levetid på 25–50 år.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Konsekvensen av manglende lufting er økt risiko for dårlig avrenning, lukt i boligen og potensiell skade på rørsystemet.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer eller tilbakeslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventler med narturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

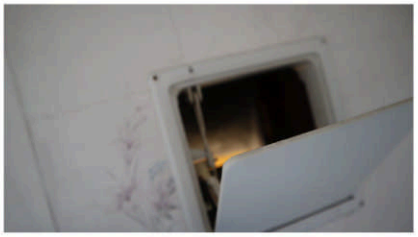
Årsak: Flere ventiler mangler rørkanaler innvendig i vegg. Noen ventiler har fuglereir.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende rørkanaler og tilstoppede ventiler kan føre til redusert ventilasjon, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader og mugg.

Tiltak: Det bør etableres rørkanaler til ventiler som mangler dette, samt fjerne fuglereir fra ventiler.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder 194.liters er montert på vaskerommet i underetasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere dersom det sikringen skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann. Tiltak: Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmvannsbereder 150.liters som er montert på kaldtloftet.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmvannsbereder er 52.år. Årsak: Varmvannsberedere elektrisk har en normal levetid fra 15 - 25år.

Varmvannsbereder er påkoblet stikk direkte i stikk kontakt. Årsak: Årstall 2010 innførte NEK(Norsk elektroteknisk komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere som er over 2000W.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvensen av eldre varmvannstanker er økt risiko for vannlekkasjer, varmgang og brann. Tiltak: Bereder må skiftes og det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank..



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult ledningsnett med skrusikringer i skap. Det Lokale El-tilsyn har hatt kontroll av det elektriske anlegget år 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det Lokale Eltilsyn har hatt tilsyn av det elektriske anlegget år 2020.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

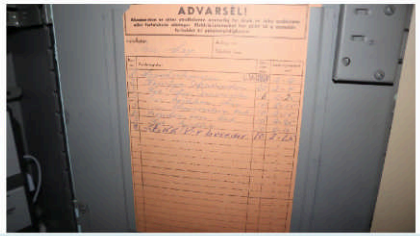
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen drenerings funksjon ble observert og drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Årsak: Dreneringen har oppnådd en alder hvor funksjonssvikt er vanlig, noe som medfører økt risiko for redusert funksjon. Det ble observert saltutslag og fuktmerker på grunnmur og gulv i betong innvendig i enkelte rom i underetasjen. Dreneringens tilstand tilsier at svikt kan forventes, og tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningskonstruksjonen, redusert innemiljø og begrenset bruk av underetasjen.

Tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å utbedre eller skifte ut dreneringen og etablere tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 500 000

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med lettblokker, som er murpusset og malt og upusset på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak: Ofte oppstår sprekker, fordi det svakeste stedet i murverket gir etter når veggen overbelastes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

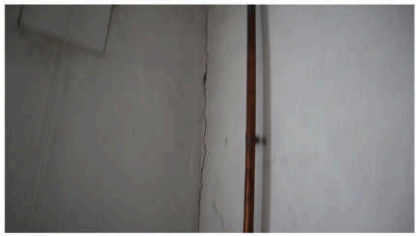
Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte setningsskader, redusert stabilitet og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tiltak: Sprekker i grunnmuren bør utbedres og årsaken til setningene bør undersøkes nærmere for å hindre videre bevegelser og forverring av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Innkjørsel er dels avgrenset med kantstein i betong. Trapp til hovedinngang er med støttemur bestående av lettblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Årsak: Masser bak og under støttemurer er med telespreng. Skjevheter på støttemur med lettblokker under trapp til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere forskyvninger eller skader på muren, som igjen kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for setningsskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør gjennomføres lokal utbedring for å rette opp skjevheter og sprekker av støttemurer til trapp og kantstein i betong ved innkjørsel.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrått terreng.

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

Årsak: Ideelt bør det i en avstand på ca. 3.meter være god helling vekk fra grunnmurer. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

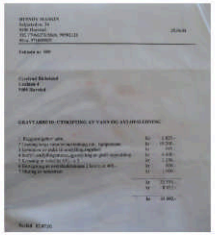
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og skader på grunnmur og konstruksjon. Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledning i plast fra årstall 2001.



TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er opparbeidet med plen og er med noen busker. Innkjørsel og parkering er asfaltert.

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

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Grunn er uten radonsperre. Radonmålinger er ikke utført. Rekkverk på innvendig trapp er med avvik. Rekkverk på utvendige trapp og veranda er med avvik.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak: Det er ikke montert radonsperre i grunn og ikke utført radonmålinger. Det mangler håndløper på innvendig trapp, men det var ikke krav om dette ved boligens byggeår. Dagens krav til høyde på rekkverk på verandaer og balkonger som ligger 0cm over terreng skal være med en høyde på 1,0m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens: Radonmåling er ikke påbudt i egen bolig, men det er lovpålagt for alle som leier ut bolig.

Tiltak: Rekkverket på verandaen bør forhøyes til minimum 1,0 m. Konsekvens: For å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

108 m²/108 m²

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

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 4 500 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for boligen og garasjen i rapporten.

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

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

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

Sammenlignbare salg

Utsikten 4, 9406 HARSTAD
Gnr 59 - Bnr 109
5503 HARSTAD

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

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utsikten 9 ,9406 HARSTAD 103 m²	1991	2 sov	02-05-2017	3 100 000	**3 800 000**		3 800 000	**36 893**
2	Trillingen 4 ,9406 HARSTAD 114 m²	1966	4 sov	31-10-2024	3 590 000	**3 500 000**		3 500 000	**27 778**
3	Kveldteigen 5 ,9406 HARSTAD 143 m²	1958	2 sov	15-10-2025	3 550 000	**3 650 000**		3 650 000	**25 347**
4	Utsikten 2 B ,9406 HARSTAD 139 m²	1973	4 sov	10-07-2023	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**24 460**
5	Øverlia 1 ,9407 HARSTAD 151 m²	1959	3 sov	07-04-2026	3 000 000	**3 075 000**		3 075 000	**20 364**
6	Heggen alle 42 ,9407 HARSTAD 130 m²	1953	2 sov	01-10-2025	2 950 000	**2 975 000**		2 975 000	**20 101**
7	Utsikten 8 ,9406 HARSTAD 145 m²	1965	2 sov	01-12-2025	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**19 620**
8	Utsikten 2 ,9406 HARSTAD 161 m²	1954	4 sov	04-02-2025	3 200 000	**3 050 000**		3 050 000	**16 310**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt inneværende år.	Kr.		27 983
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Verandaer, trapp og terrasse.	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**10 000**

Kommentar
Det er gjort fradrag for vedlikeholdsmangler av garasje.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 710 000**

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.		800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 800 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

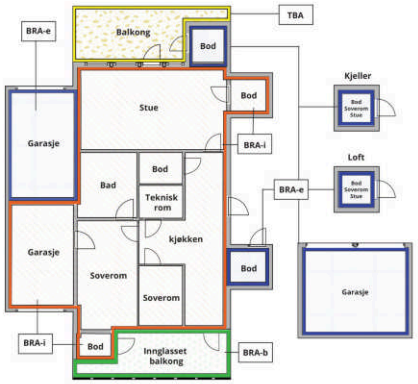
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	75			75	
Underetasje.	33			33	
SUM	**108**				
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er på to etasjer med inngang via ei utvendig trapp til hovedetasje. Utgang fra stue i hovedetasje til terrasse. Inngang fra bakkenivå til underetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til underetasje. Inngang til krypkjeller via dør i underetasje. Målbart areal for krypkjeller er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere soverom i hovedetasje er nå del av stue. Wc i hovedetasje er nå del av bad. Det er et vaskerom i en av underetasjens bod. Bruksendringer til rom med varig opphold er søknads pliktig til Kommunen. Hvis nødvendig tiltalelse og søknad om bruksendring av rom ikke foreligger, så er dette en mangel. Boligen brukes da i strid med gjeldende regler.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje er med innkjøring fra offentlig vei på nedre del av tomta.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av garasje er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Grete Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	59	109		0	1105.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Utsikten 4

Hjemmelshaver

Birkeland Gjertrud Amalie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område bestående av eneboliger. Fra eiendommen er det meget bra utsikt og området er opplyst å være med bra solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 1,40km, Extra dagligvare i Seljestadveien ca. 1,50km, UNN av Harstad ca. 600m, Seljestad barne og ungdomsskole ca. 1,50km, Heggen videregående skole ca. 700m, flere barnehager innenfor 3,0km og offentlig transport ca. 200m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen og er med noen busker. Innkjørsel og parkering er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1964

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget pregnes av etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje.
Yttervegger er enkelt bygd med konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger og plater i metall som er malt. Gulv er med grus. Saltak med takbjelker i tre, som utvendig er kledd med takplater i metall.

Garasjen er i dårlig stand, med underdimensjonerte vegger og takkonstruksjon. Bygningen må derfor påregnes revet og bygd opp på nytt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.04.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	Rapporten er godkjent av Grete Birkeland..

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bank ID SIGNERT 14.04.2026 Birkeland, Grete

bank ID SIGNERT 17.04.2026 Birkeland, Helge

bank ID SIGNERT 17.04.2026 Sørbøe, Eva

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Helge Birkeland

Grete Birkeland

Eva Sørbøe

Boligen

Utsikten 4
9406 Harstad

5503-59/109/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Leif Nilsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av stuevinduer

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: Hinnøy maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann og avløpsledning

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

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

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

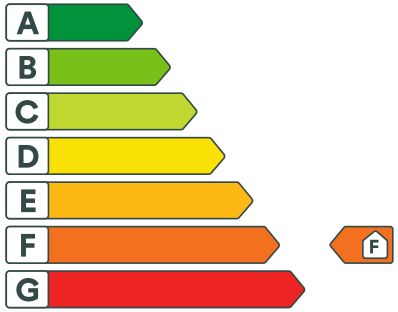
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Utsikten 4, 9406 HARSTAD	
Dato for energimerking **25.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12474008**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **109**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
319,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
366,16 kWh/m²	**39 545 kWh**



Utsikten 4, 9406 HARSTAD

Detaljering

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

Utsikten 4, 9406 HARSTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

UTSIKTEN 4

Nabolaget Harstadåsen/Skaret - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad sykehus St. Olavs gate Linje 11, 15, 270	5 min 0.4 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	44 min	

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Harstad skole (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	18 min 1.7 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	11 min 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Universitetssykehuset Nord-Norge ...	4 min
UNN Harstad - Universitetssykehuse...	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

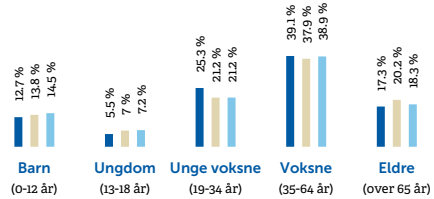
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadåsen/Skaret	1 244	767
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-... 60 barn	6 min 0.5 km
Bjørnebåsen barnehage (1-6 år) 47 barn	11 min 0.9 km
Heggen barnehager avd Utsikten (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Harstad Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Joker Matrix Søndagsåpent	10 min 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100

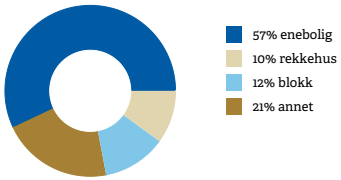
STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

TRAFIKK
Lite trafikk 82/100

SPORT

Heggen videregående skole gymna...	**7 min**
Aktivitetshall	0.6 km
Landsåshallen	**11 min**
Aktivitetshall, squash	1 km
Family Sports Club Harstad Flex	**10 min**
Feel24 Grottebadet	**15 min**

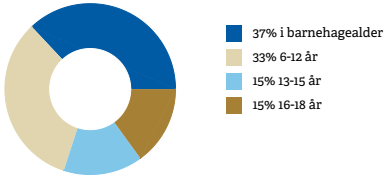
BOLIGMASSE



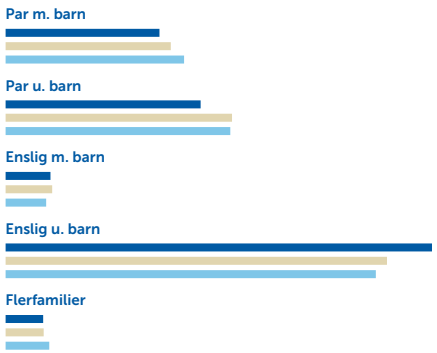
VARER/TJENESTER

Bysenteret	**16 min**
Sykehusapoteket Nord	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



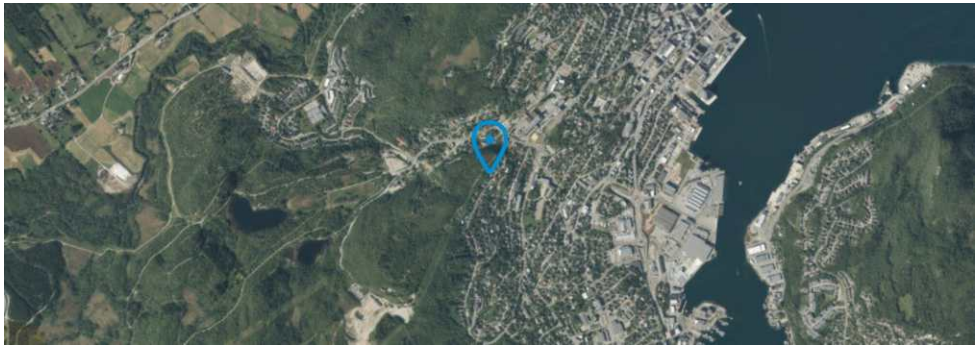
FAMILIESAMMENSETNING

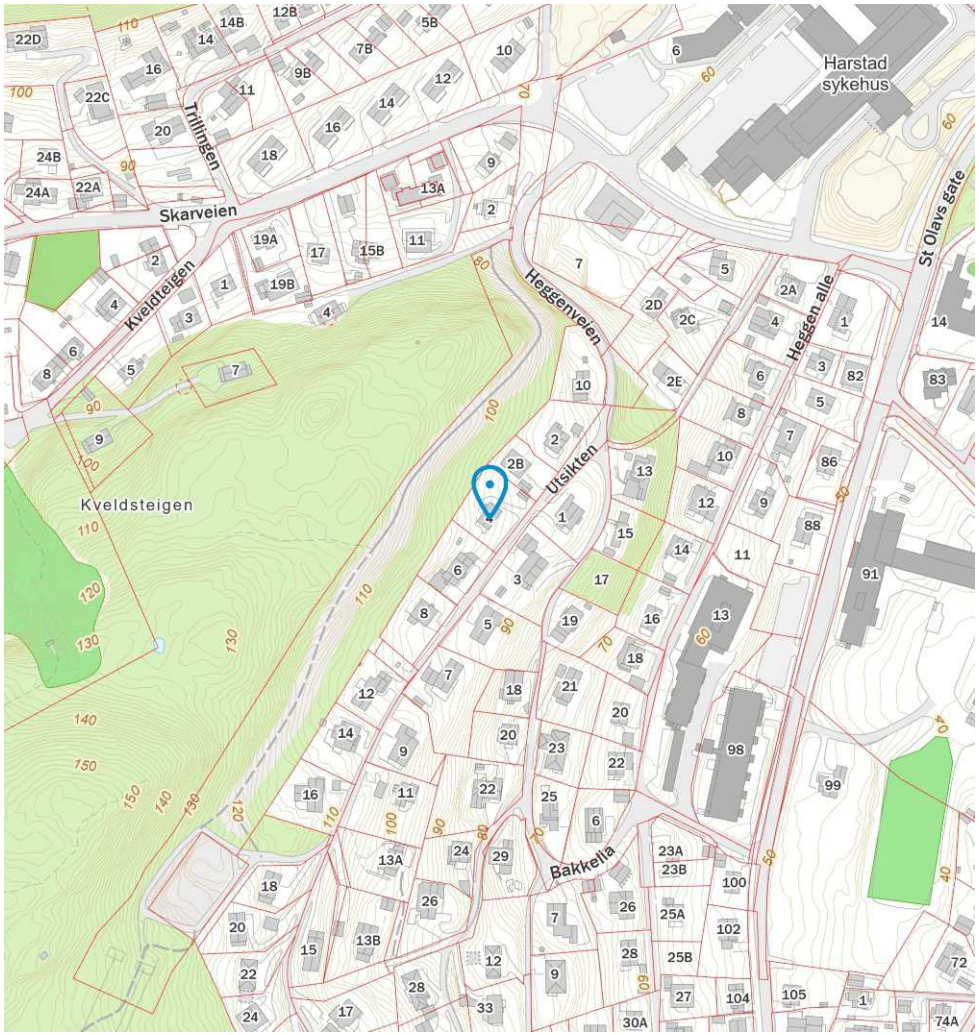


SIVILSTAND

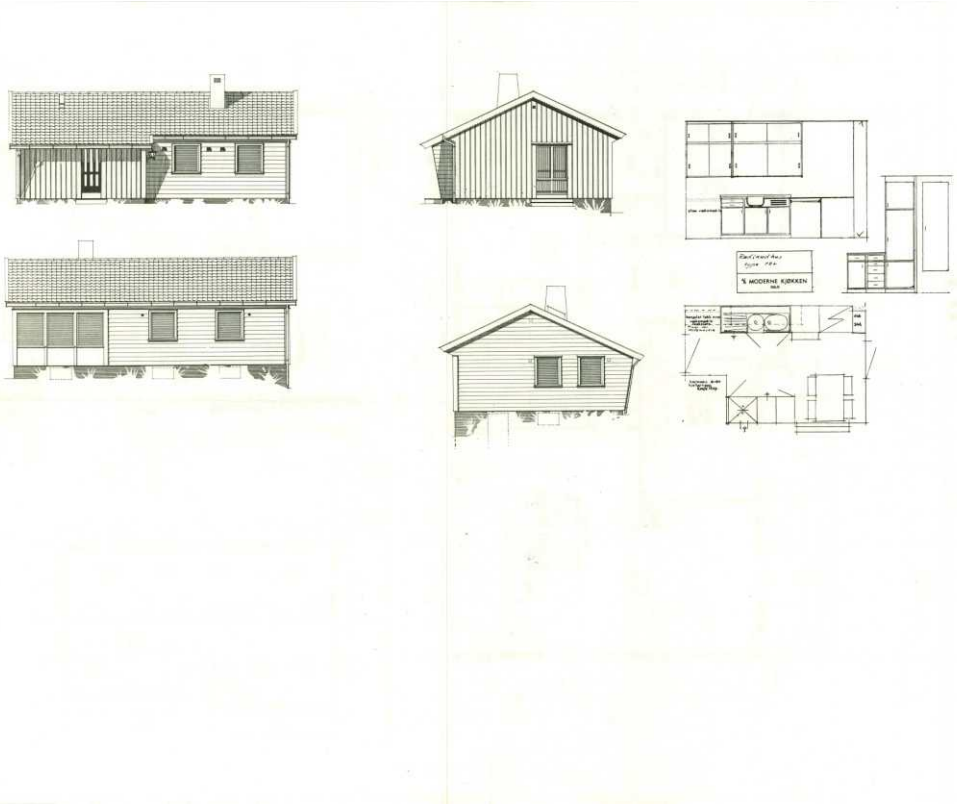
		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

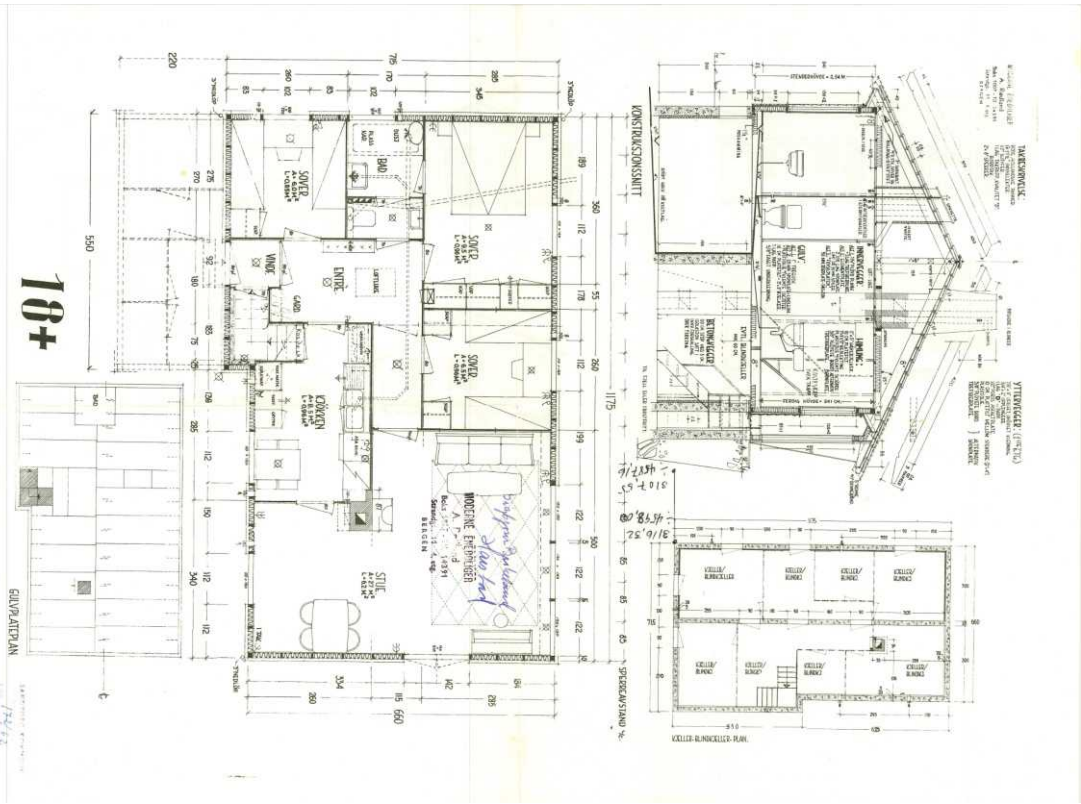
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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


MODERNE KJØKKEN


18+
KONSTRUKSJONSSNITT
GULVPLATEPLAN
KJØKKEN
STUE
SOVER
BAD
ENTRE
VINDE
MODERNE EKSKLUSIVE
KJELLER/ BUNKERS
KJELLER-BUNKERSLAG-PLAN

Harstad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Harstad 7.9.65
....., den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Hyggevegen 22
Journalnr.

Arbeidets art Nybygg
Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig

Byggherre Sigbjørn Birkeland

Byggemelder Sigbjørn Birkeland

Ansvarshavende Halvdan Pettersen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 4-64. 5000.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR HEGGEN, DATERT 27/9-77, REVIDERT 13/2-78.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i samsvar med byggegrensene.

§ 2.

AREAL FOR ENEBOLIGER.

a) For hver hovedleilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
Bygningsrådet kan tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (vaktmester o.l.)

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDE.

a) De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse. Der skoleplasser, daghjem, lekeplasser og parker vender ut mot hoved- og samleveg må disse sikres med fysisk hinder (gjerder.)

b) Fortau og gangveger skal anlegges samtidig med kjøreveger.

c) Veger regulert til hovedformål gang- og sykkeltrafikk skal kunne benyttes som kjøreadkomst i den utstrekning dette er nødvendig for å betjene eksisterende bebyggelse.

STADFESTET 12/3-79
FYLKESMANNEN I TROMS

§ 5.

FRIOMRÅDER.

a) I friområder tillates ikke bygninger, innretninger eller bruk som er i strid med hovedformålet.

b) På de angitte lekeplasser skal opparbeides formålstjenlige anlegg for lek, idrett, sport o.l., samtidig med feltet forøvrig.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet kan forlange at større sammenhengende områder skal gis en samlet vurdering ved de byggesaker hvor rådet finner dette nødvendig.
Ny bebyggelse må ikke redusere brukbarheten av tilliggende områder sett ut fra de formål de er regulert til.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Bygningsrådet kan kreve fargen på hus forandret dersom denne passer spesielt dårlig i området.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
Vegetasjon som er spesielt avmerket skal bevares.

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

REGULERINGSSJEFEN I HARSTAD

STADFESTET /-
FYLKESMANNEN I TROMS

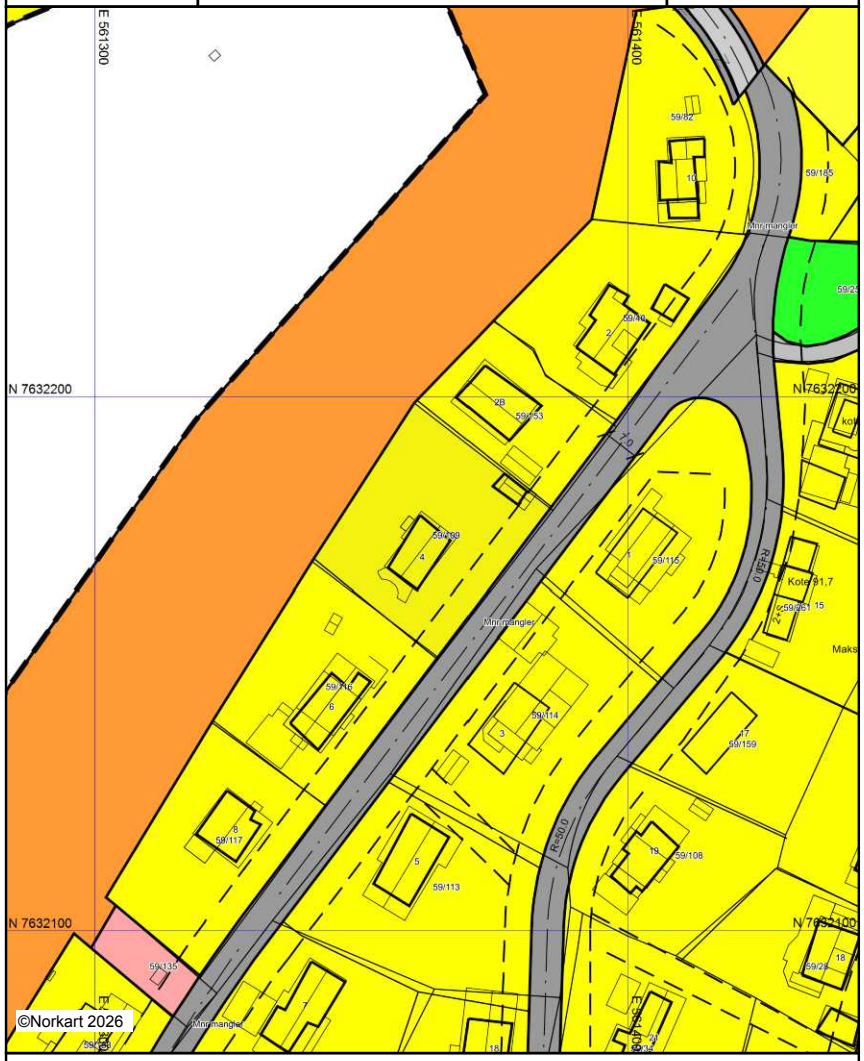
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/109
Adresse: Utsikten 4
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

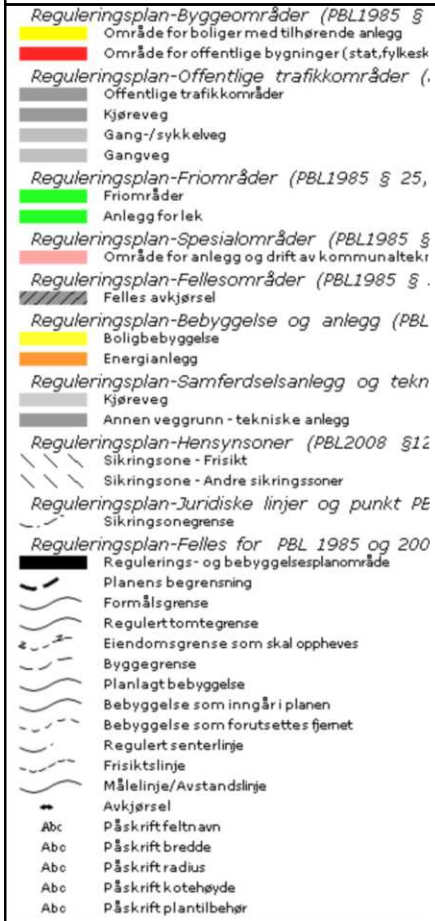
N

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



Utskriftsdato: 14.04.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsikten 4, 9406 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

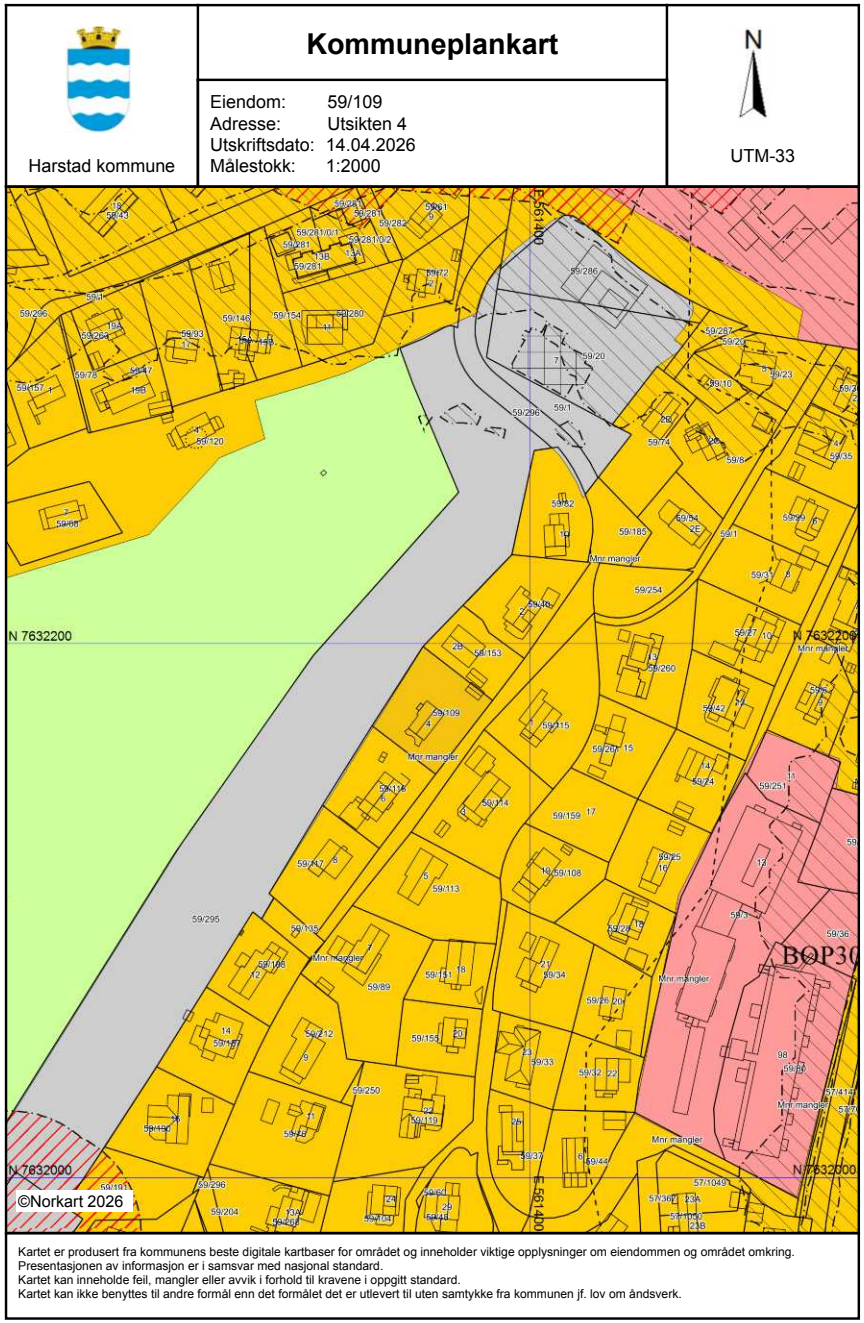
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 096 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende

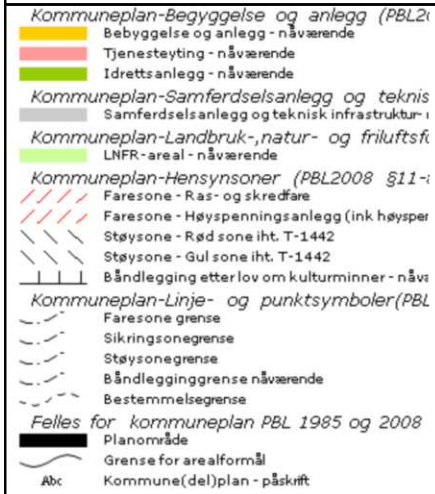
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207
Navn	Heggen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6340/Bestemmelser%20fra%20mindre%20endring%20vedtatt%2014.10.04%20for%20Heggenveien%2013%2C%20PID%20207.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6336/Bestemmelser%20fra%20vedtak%20mindre%20endring%20PID%20207%20for%20Rollnesvegen%2016%2C%2020%2C%20og%20gnr.%2057%20bnr.%20633%2C%20vedtatt%2016.09.08.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6277/Bestemmelser%20PID%20207%2C%2031.01.79.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/6333/Nye%20planbestemmelser%20til%20mindre%20endring%20av%20Heggen%20transformatorstasjon%2C%20PID%20207%2C%20vedtatt%2004.01.17.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 084 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 21 m^2 **Formål** Kjørevei



Tegnforklaring



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 109	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Utsikten 4, gatenr 1206 9406 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	404 17	Skaret Seljestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020301 8003	Harstad Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Siggbo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.11.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 105,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 13:54 – Sist oppdatert 14.04.2026 13:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/59/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/59/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2018	Berørt	5503/59/1	0,0
	Matrikkelført:	22.11.2018	Berørt	5503/59/40	0,0
			Berørt	5503/59/82	0,0
			Berørt	5503/59/109	0,0
			Berørt	5503/59/116	0,0
			Berørt	5503/59/117	0,0
			Berørt	5503/59/135	0,0
			Berørt	5503/59/153	0,0
			Berørt	5503/59/187	0,0
			Berørt	5503/59/188	0,0
			Berørt	5503/59/190	0,0
			Berørt	5503/59/191	0,0
			Berørt	5503/59/192	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2018	Avgiver	5503/59/1	-15 164,5
	Matrikkelført:	22.11.2018	Berørt	5503/59/40	0,0
			Berørt	5503/59/82	0,0
			Berørt	5503/59/109	0,0
			Berørt	5503/59/116	0,0
			Berørt	5503/59/117	0,0
			Berørt	5503/59/135	0,0
			Berørt	5503/59/153	0,0
			Berørt	5503/59/187	0,0
			Berørt	5503/59/188	0,0
			Berørt	5503/59/190	0,0
			Berørt	5503/59/191	0,0
			Berørt	5503/59/192	0,0
			Mottaker	5503/59/295	15 164,5
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/59/109	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Skylddeling	Forretning:	01.11.1963	Avgiver	1901/59/1	-1 107,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/59/109	1 107,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Utsikten 4	Bolig	119,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12474008			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			44,0		44,0				
H01	1		75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190439518			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/59/109/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

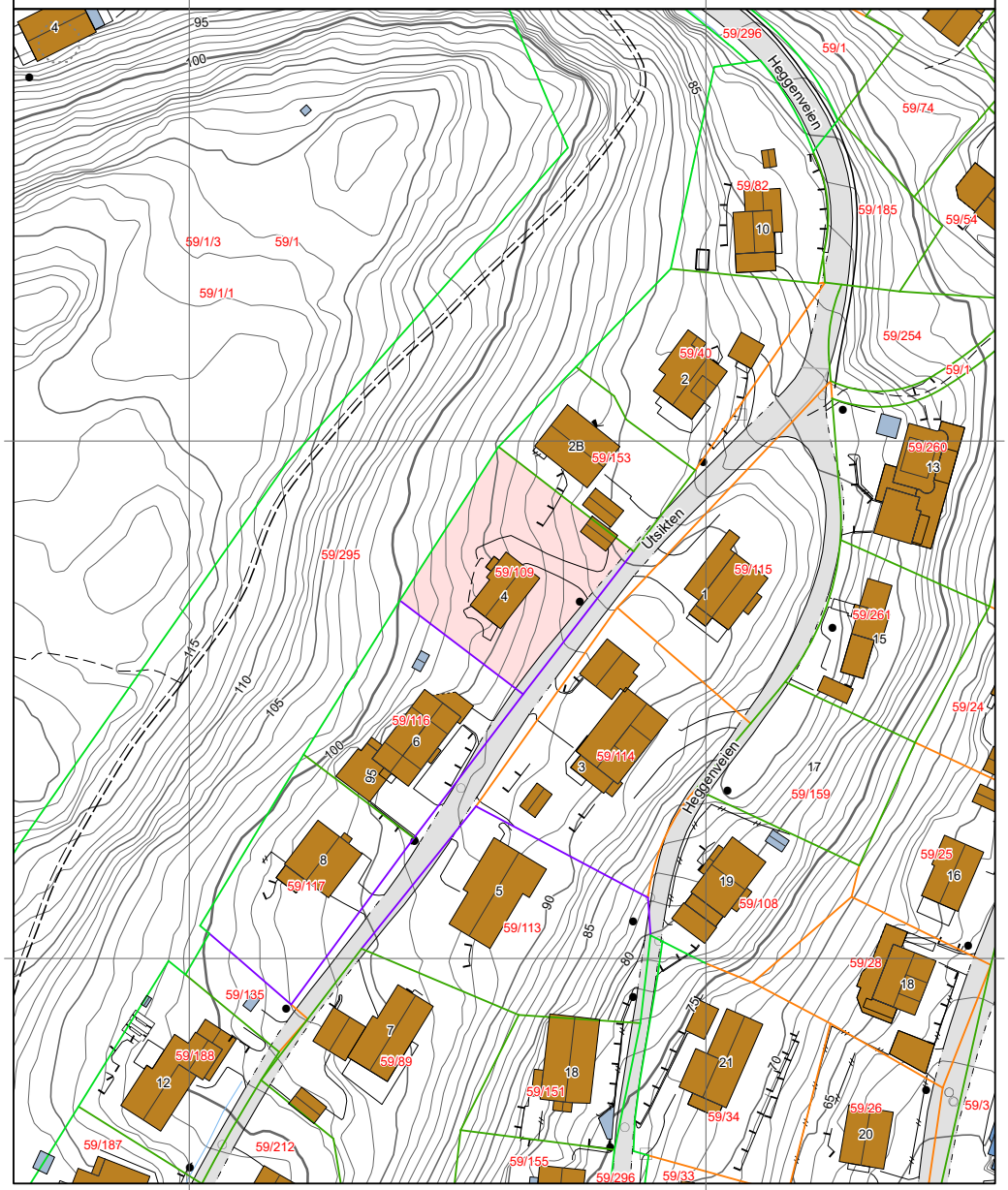
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/59/109/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260100 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Utsikten 4, 9406 Harstad.
Gnr. 59, Bnr. 109, 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: 3260100
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no