

Velkommen til

Jektholtet 118, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jektholtet 118
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 900 000,-
Omkostninger	kr	223 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 123 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	9 123 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2006
BRA/BRA-i	205 / 180 m²
Soverom	3

Energimerke C

EiendomsMegler 1 Nord-Norge v/Eirik Jakobsen selger nå en funkisperle med sjønær beliggenhet. Boligen ligger på en kremtomt i nederste rekke i Jektholtet. Dagens eiere kjøpte tomten i 2005 og bygde drømmehuset til familien. Boligen har fungert perfekt og så lang botid tyder på trivsel. I 2019 ble den bygd ut og pusset opp. Nå er boligen klar for en ny familie som vil nyte godt av eiendommens kvaliteter. Det er meget gode utsikts- og solforhold.

- Høy standard
- 3 soverom
- Vannbåren varme
- Rolig gate uten gjennomkjøring
- Takterrasse
- Nydelig kjøkken
- Tilbygd og oppusset i 2019
- Kort vei til havet
- Trygg skolevei

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jektholtet 118, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 181, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 900 000,-
Omkostninger	kr	223 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 123 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	9 123 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 137 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 222 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

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

Sum omkostninger kr 223 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 38 245,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon 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: 180 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 205 m²
TBA: 140 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje med elbillader. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomt
Tomtestørrelse er 593 m² på eiet tomt. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Skrånet tomt, opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting..

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Boligen er fundamentert på grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Støttemurer av betong og stablet betongstein. Type drenering er ukjent. Synlig grunnmursplate med kantlist. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.
Matrikkelenheten har andel i realsameie:
Gnr 49 bnr 188, ideell andel 1/16
Gnr 49 bnr 189, ideell andel 1/16.

Byggeår
2006 ifølge kommunen, og påbygget i 2019 ifølge selger.

Innhold
2. etasje
BRA-i 8 m²: Trapperom.
BRA-e 0 m².

1. etasje
BRA-i 94 m²: Vindfang, stue/kjøkken, bad og 1 soverom.
BRA-e 25 m²: Garasje.

Underetasje
BRA-i 78 m²: Gang med trapp, TV-krok, bad, vaskerom, teknisk rom, walk-in closet, omkledningsrom, bod og 2 soverom.
BRA-e 0 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger fra ombygging og tilbygg i 2018.

Standard
Boligen fremstår som velstelt med høy standard og god kvalitet på overflater og innredninger. Den ble tilbygd og oppusset i 2019.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning er fra 2019 og består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Underlimt oppvaskkum. Takintegrert ventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Bad 1. etasje:
Badet opplyses å være fra byggeår. Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling. Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil. Vegghengt wc, dusjkabinett. Balansert ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Bad underetasje:
Badet opplyses å være fra byggeår. Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling. Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning. Vegghengt wc, dusjkabinett og badekar. Balansert ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Vaskerom:
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Malte plater på vegger og i himling. Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert ved utslagskum og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Innredning med heldekkende skyllekum, skap og hyller. Vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger. Støpt gulv på grunn med ukjent frost- og fuktsikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Lakkert tretrapp mellom etasjene, og malte glatte hvite innerdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra byggeår. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Stoppekran lokalisert i teknisk rom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Anlegget er ikke funksjonstestet, men installert i 2016.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 170/120 liter. Både for bruksvann og vannbåren varme. Produksjonsår 2016. Plassert i teknisk rom, hvor det er sluk i gulvet.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg:
El-fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 50 amp. El-bil lader er ettermontert med egen kurs.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat, og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Vinduer: Vannbrettbeslag etter dagens standard skal ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille: Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser, mindre skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det er betydelig knirk i trapp.
- Bad 1. etasje: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad underetasje: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres.
- Vaskerom: Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking garasje: Det er observert lekkasje nederst på taket. Synlig i taket fra innsiden av garasjen.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Gjelder en lavere forstøtningsmur på nedre del av eiendommen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Vi hadde vannskade fra tak i 2018 som skyldtes smelting av is på tak som presset vann ut i sidene på taket. Vi utbedret taket ved renovering i 2018/2019 ved å skifte alle sponplater og beslag i gesims. Jobben ble gjort av TEL Byggeservice. I 2023 hadde vi vannlekkasje fra tak til kjøkken som skyldtes issmelting og dette ble utbedret av Harstad Bygg AS. I 2024 hadde vi vannlekkasje i gang som skyldtes store mengde med vann fra en presenning som rant ut. Ble utbedret av Friborg Bygg i 2025. Vi har holdt taket snøfritt gjennom vinter og ikke hatt ytterligere problemer.

Pkt. 5: Vi renoverte og bygde ut huset i 2019. I den forbindelse satt vi inn nye vinduer på begge sidene av huset, bygde nytt trapperom, installerte vannbåren varme i hovedetasje, utvidet takterrasse og byttet beslag på taket.

Pkt. 13: Vi fikk påvist skjeggkre i desember 2024. Dette ble meldt som forsikringssak og Pelias AS har behandlet boligen. Vi har ikke observert skjeggkre de siste 4 månedene. Pelias skal på etterkontroll i september 2025 og de er med stor sannsynlighet utryddet.

Pkt. 18: Hele ventilasjonsanlegg ble byttet ut i 2016 hvor vi fikk ny varmepumpe, aggregat og varmtvannstank. Arbeidet ble utført av Thermo Control Nord. I forbindelse med renovering og utbygging ble vannbåren varme også utvidet til hovedetasje.

Pkt. 23: Ny kurs for el-bil lader montert i garasje i 2016.

Pkt. 26: Vi renoverte huset og utvidet huset med tilbygg i 2019. Tiltaket er godkjent av kommune. I 2020 ble det oppført støttemur som er nabovarslet og skriftlig godkjent av nabo i Jektholtet 116 (22.10.18).

Pkt. 39: Badekar på badet i underetasje har ikke vært i bruk på mange år. Tilstand på vanndyser er usikker og badekaret vurderes som hensiktsmessig å byttes ut.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon er besiktiget på taket og innvendig. Det er en flat, såkalt kompakttakkonstruksjon. Takflater er tekket med Derbigum som er takpapp som er en av Norges mest solgte asfaltmembraner. Den benyttes på flate tak og på alle typer dekker. Derbigum er en asfaltmembran med APP base, og har en ekstrem UV motstand og svært lang levetid. På hovedtaket er det lagt tilfarer og gangbart terrassedekke. Takrenner, beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er isolert bindingsverk. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående kledning på nytt trappeløp. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll. Noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer:
Vinduer er i hovedsak 3-lags isolerglass fra byggeår. Noen vinduer i stuen er byttet ut i forbindelse med ombygging i 2019. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.

Dører:
Dører utvendig består av malte dører med glass. Skyvebalkongdør i malt tre mot takterrassen. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkonger/terrasser:
Balkonger og terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellig utførelse. Noe glassrekkverk på takterrassen, håndlist og lekter og rekkverk med liggende kledningsbord. Trapper utvendig er utført med impregnert tre og av hagebetongstein.

Beliggenhet
Boligen ligger fritt og pent til i Jektholtet, ca 8 km sør for Harstad sentrum. Rolig og barnevennlig i naturskjønne omgivelser, like ved sjøen. Fantastisk utsikt over Vågsfjorden, med fjellene på Rolløya i bakgrunnen. Kort vei til fremragende turterreng, som Hinnstein og Vardheia. Rikelig solgang. Innen ca. 1 km. finner vi barnehager og dagligvarer. 1,7 km til barneskole. Kort vei til offentlig transport. 8 min. med bil til Amfi Kanebogen.

Adkomst

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 29.05.08. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av tilbygg datert 03.10.18. Det foreligger ikke kopi av byggesøknad/byggemelding, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon på tiltaket. Tilbygg inntil 15 kvm er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt, men med meldeplikt.

Dersom tiltaket er av en slik art at det er søknadspliktig innebærer dette en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe av typen Fujitsu. Vannbåren varme i gulv, med ny varmepumpe, aggregat, og varmtvannstank i 2016. Utvidet til hovedetasjen og oppgradert i 2019, Et oppvarmingssystem der varmt vann sirkulerer gjennom rør som ligger i gulvet. Systemet gir jevn og behagelig varme i rommet, siden varmen stiger sakte og fordeles godt. Vannet varmes opp av en varmepumpe. Det er energieffektivt og gir et godt inneklima.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og regulert til frittliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Jektholtet med plan-ID 406, datert 24.02.05.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 329 723,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 318 892,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Amund Skålsvik og Therese Frivåg Lund

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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 13-06-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.06.25
Selgers egenerklæring, datert 08.06.25
Bygningstegninger, datert 16.01.06
Tegninger tilbygg, datert 03.10.18
Ferdigattest, datert 29.05.08
Matrikkelrapport, datert 23.05.25

Grunnkart, datert 23.05.25
Kommuneplan, datert 23.05.25
Reguleringsplan, datert 23.05.25
Reguleringsbestemmelser, datert 27.04.09
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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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


weber

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 49, bnr. 181

Markedsverdi

9 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1199 **Referansenummer:** GK4617

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2006 som er normalt godt vedlikeholdt. Ombygd og oppgradert i 2019. Vannbåren varmeanlegg med varmepumpe og varmegjenvinning. Nye overflater i store deler av boligen. Bad med flis på gulv og vegger både i 1. og i underetasjen. Vegghengt wc, dusjkabinett, badekar og baderomsmøblement. Opparbeidet tomt med terrasser og solplasser.
Totalbildet viser en velstelt god bolig. Men det må alltid påregnes noe kostnader til fremtidig vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

GENERELT
Boligen er oppført etter gjeldene Bygningslov og byggeforskrifter fra byggeår/påbyggingsår samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. En rekke av boligens egenskaper må da forventes å ikke være iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, isolering og ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side
Takflater er tekket med Derbigum som er takpapp som er en av Norges mest solgte asfaltmembraner. Den benyttes på flate tak og på alle typer dekker. Derbigum er en asfaltmembran med APP base, og har en ekstrem UV motstand og svært lang levetid. Dokumentert over 30 år.
På hovedtaket er det lagt tilfarer og gangbart terrassedekke.
Takrenner, beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Yttervegger er isolert bindingsverk. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Stående kledning på nytt trappeløp.
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.
Noe vedlikehold må påregnes.
Takkonstruksjon er besiktiget på taket og innvendig. Det er en flat, såkalt kompakttakkonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll, men sjekket for svanker.
Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert.
Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Vinduer er i hovedsak 3-lags isolerglass fra byggeår. Noen vinduer i stuen er byttet ut i forbindelse med ommbygging i 2019. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert. Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.
Dører utvendig består av malte dører med glass. Skyvebalkongdør i malt tre mot takterrassen.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.
Balkonger og terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellig utførelse. Noe glassrekkverk på takterrassen, håndlist og lekter og rekkverk med liggende kledningsbord.
Trapper utvendig er utført med impregnert tre og av hagebetongstein.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og flis på gulv.
Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Det ble ikke registrert unormale verdier.
Lakket tretrapp mellom etasjene.
Malte glatte hvite dører.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side
Bad 1. etasje
Badet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling.
Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil.
Vegghengt wc, dusjkabinett.
Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad underetasje
Badet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.
Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer og speil m/belysning.
Vegghengt wc, dusjkabinett og badekar.
Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Vaskerom
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Malte plater på vegger og i himling.
Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert ved utslagskum og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende skyllekum, skap og hyller. Vaskemaskin og tørketrommel.
Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter. Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat. Underlimt oppvaskkum.
Takintegrert ventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Balansert ventilasjon. Anlegget er ikke funksjonstestet, men installert i 2016. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Fujitsu.
Varmtvannsbereder fra OSO på ca 170/120 liter. Både for bruksvann og vannbåren varme. Produksjonsår 2016. Plassert i teknisk rom, hvor det er sluk i gulvet.
Sentralstøvsuger
Vannbåren varme i gulv. Med ny varmepumpe, aggregat, og varmtvannstank i 2016. Utvidet til hovedetasjen og oppgradert i 2019,
Et oppvarmingssystem der varmt vann sirkulerer gjennom rør som ligger i gulvet. Systemet gir jevn og behagelig varme i rommet, siden varmen stiger sakte og fordeles godt. Vannet varmes opp av en varmepumpe. Det er energieffektivt og gir et godt inneklima.
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
El-bil lader er ettermontert med egen kurs.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Innhent dokumentasjon om mulig.
Type drenering er ukjent.
Synlig grunnmursplate med kantlist. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.
Der er ingen indikasjon som skulle tilsi at dreneringen av huset ikke er tilfredsstillende. Fuktmålinger i kjeller på innsiden av mur, bekrefter også dette.
Boligen er fundamentert på grunnmur i lettklinkerblokker (Leca).
Støttemurer av betong.
Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m²
Totalpris	9 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	10 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

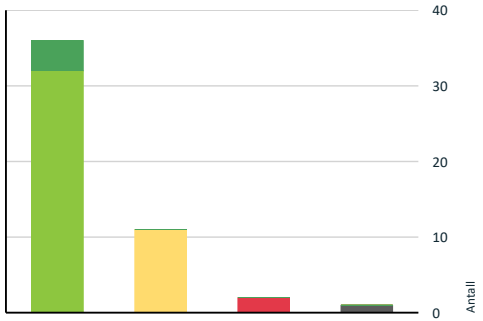
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest fra 2006 foreligger.

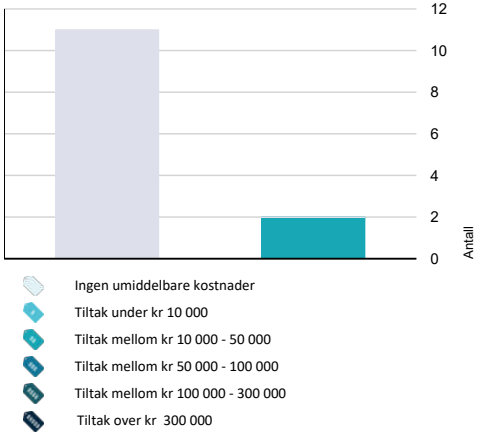
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - garasje	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - hage	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Renovering av huset og utvidet med tilbygg og støttemur.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med Derbigum som er takpapp som er en av Norges mest solgte asfaltmembraner. Den benyttes på flate tak og på alle typer dekker. Derbigum er en asfaltmembran med APP base, og har en ekstrem UV motstand og svært lang levetid. Dokumentert over 30 år. På hovedtaket er det lagt tilfarer og gangbart terrassedekke.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Taktekking - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med Derbigum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert lekkasje nederst på taket. Synlig i taket fra innsiden av garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag av lakkert/plastbelagt metall.







TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er isolert bindingsverk. Utlektet med vindsperre og liggende bordkledning iht. byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående kledning på nytt trappeløp.
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.
Noe vedlikehold må påregnes.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er besiktiget på taket og innvendig. Det er en flat, såkalt kompakttakkonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll, men sjekket for svanker.
Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert.
Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak 3-lags isolerglass fra byggeår. Noen vinduer i stuen er byttet ut i forbindelse med ommbygging i 2019. Tilfeldige åpne- og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok. Det er utført tilfeldige stikktester på utvendige karmer uten at råteforekomster er registrert.
Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrettbeslag etter dagens standard skal ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Dører

Dører utvendig består av malte dører med glass. Skyvebalkongdør i malt tre mot takterrassen.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av forskjellig utførelse. Noe glassrekkverk på takterrassen, håndlist og lekter og rekkverk med liggende kledningsbord.



Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Trapper utvendig er utført med impregnert tre og av hagebetongstein.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og flis på gulv.
Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Høydeforskjellen anses som tilnærmet ubetydelig.

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er moderat til lav aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales. Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Det ble ikke registrert unormale verdier.



TG 2 Innvendige trapper

Lakket tretrapp mellom etasjene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte hvite dører.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte plater m/spotter i himling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flisbelagte vegger og malte takplater m/spotter i himling.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert ved utslagskum og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende skyllekum, skap og hyller. Vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ballansert ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Der ble benyttet alternativt fuktmålerutstyr uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning med glatte fronter.
Skapseksjoner, underskap, overskap med benkeplate av laminat.
Underlimt oppvaskkum.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Takintegrert ventilator over platetopp, med avsug til fri luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er i plast (rør i rør) fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i teknisk rom.



Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.



TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Anlegget er ikke funksjonstestet, men installert i 2016. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av typen Fujitsu.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO på ca 170/120 liter. Både for bruksvann og vannbåren varme. Produksjonsår 2016. Plassert i teknisk rom, hvor det er sluk i gulvet.

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





TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Med ny varmepumpe, aggregat, og varmtvannstank i 2016. Utvidet til hovedetasjen og oppgradert i 2019, Et oppvarmingssystem der varmt vann sirkulerer gjennom rør som ligger i gulvet. Systemet gir jevn og behagelig varme i rommet, siden varmen stiger sakte og fordeles godt. Vannet varmes opp av en varmepumpe. Det er energieffektivt og gir et godt inneklima.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 13 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
El-bil lader er ettermontert med egen kurs.

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.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

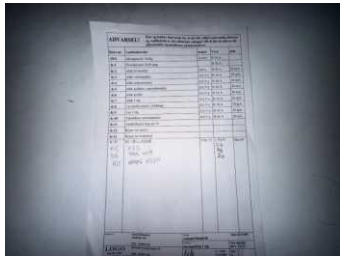
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985, Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Type drenering er ukjent.
Synlig grunnmursplate med kantlist. Ikke dokumentert dreneringssystem, men tradisjonelt dreneringssystem på byggetidspunkt var med grunnmursplate og dreneringsrør i drenerende masser.
Der er ingen indikasjon som skulle tilsi at dreneringen av huset ikke er tilfredsstillende. Fuktmålinger i kjeller på innsiden av mur, bekrefter også dette.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur i lettklinkerblokker (Leca).

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong.



TG 3 Forstøtningsmurer - hage

Støttemurer av stablet betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Gjelder en lavere forstøtningsmur nedere del av eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/180 m²

Enebolig: Trapperom, Vindfang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Garasje, TV-stue, Walk-in closet, Vaskerom, Teknisk rom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 500 000

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 10 400 000

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	**9 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**9 500 000**

Markedsvurdering
Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kilahamna 8 ,9415 HARSTAD 152 m²	2019	3 sov	21-04-2022	9 200 000	**9 000 000**		9 000 000	**59 211**
2	Jektvika 21 ,9415 HARSTAD 150 m²	2014	3 sov	21-05-2022	6 800 000	**6 900 000**		6 900 000	**46 000**
3	Nonsåsen 24 ,9415 HARSTAD 129 m²	2013	4 sov	27-08-2023	5 300 000	**5 600 000**		5 600 000	**43 411**
4	Jektvika 11 ,9415 HARSTAD 164 m²	2015	3 sov	20-03-2025	6 300 000	**6 600 000**		6 600 000	**40 244**
5	Jektholtet 107 ,9415 HARSTAD 134 m²	2007	4 sov	09-02-2024	5 450 000	**5 175 000**		5 175 000	**38 619**
6	Ruggevikveien 45 ,9415 HARSTAD 158 m²	1979	4 sov	29-06-2022	5 000 000	**5 625 000**		5 625 000	**35 601**
7	Jektholtet 100 ,9415 HARSTAD 175 m²	2007	4 sov	26-11-2023	5 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**32 286**
8	Rundeveien 20 ,9415 HARSTAD 152 m²	1974	3 sov	04-03-2024	4 300 000	**4 840 000**		4 840 000	**31 842**

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

Vann og avløp	Kr.	19 322
Renovasjon	Kr.	5 031
Eiendomsskatt	Kr.	13 890
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**8 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 400 000**

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**10 400 000**

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

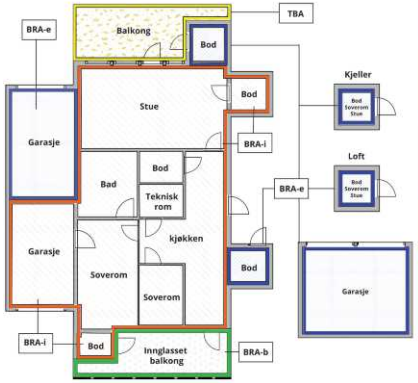
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	8			8	88
1. etasje	94	25		119	17
Underetasje	78			78	35
SUM	**180**	**25**			**140**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom		
1. etasje	Vindfang, Stue/kjøkken m/trapp, Soverom, Bad	Garasje	
Underetasje	TV-krok og gang m/trapp, Soverom, Walk-in closet, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Omkledningsrom, Bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest fra 2006 foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Renovering av huset og utvidet med tilbygg og støttemur.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	30

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Amund Skålsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	49	181		0	593.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jektholtet 118

Hjemmelshaver

Skålsvik Amund, Lund Therese Frivåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fritt og pent til i Jektholtet, ca 8 km sør for Harstad sentrum. Rolig og barnevennlig i naturskjønne omgivelser, like ved sjøen. Fantastisk utsikt over Vågsfjorden, med fjellene på Rolløya i bakgrunnen. Kort vei til fremragende turterreng, som Hinnstein og Vardheia. Rikelig solgang.
Innen ca. 1 km. finner vi barnehager og dagligvarer. 1,7 km til barneskole. Kort vei til offentlig transport. 8 min. med bil til Amfi Kanebogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plattinger og trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i noe skrånende terreng ned mot havet.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
515 750	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.06.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	12.06.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	23.05.2025		Innhentet		Nei
Teknisk etat	23.05.2025		Innhentet		Nei
Statens Kartverk	12.06.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	23.01.2006		Innhentet		Nei
Eier	12.06.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	03.09.2020		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jektholtet 118 , 9415 HARSTAD
Gnr 49 - Bnr 181
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Postboks 5467
9496 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Bilde av utsikten fra stuevinduet



Bilde av asade mot nord-vest



Bilde fra inngangsparti



Bilde fra garasjen

bankID SIGNERT 08.06.2025 Skålsvik, Amund

bankID SIGNERT 08.06.2025 Lund, Therese Frivåg

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

Therese Frivåg Lund

Amund Skålsvik

Boligen

Jektholtet 118
9415 Harstad

5503-49/181/0/0

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?

• Ja

Vi hadde vannskade fra tak i 2018 som skyldtes smelting av is på tak som presset vann ut i sidene på taket. Vi utbedret taket ved renovering i 2018/2109 ved å skifte alle sponplater og beslag i gesims. Jobben ble gjort av TEL Byggeservice. I 2023 hadde vi vannlekkasje fra tak til kjøkken som skyldtes is-smelting og dette ble utbedret av Harstad Bygg AS. I 2024 hadde vi vannlekkasje i gang som skyldtes store mengde med vann fra en pressening som rant ut. Ble utbedret av Friborg Bygg i 2025. Vi har holdt taket snøfritt gjennom vinter og ikke hatt ytterligere problemer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tel Byggeservice

Beskrivelse av arbeidet: Skfitet sponplater under beslag og lagt nytt beslag på hele taket. Det ble i tillegg utført kontroller på øvrig tak som var tett og tørt. Jobben ble utført i forbindelse med renovering og utbygging.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Harstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av skadested og følgeskader. Det ble åpnet opp innvendig tak og vegger og det ble ikke avdekket lekkasjer ut over plutselig vann inntregning.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Friborg Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Vegg i gang ble åpnet og konstantert helt tørt. Årsaken til skaden var plutselig vanninntregning pga et basseng i en pressening på taket.

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?: 2019

Firmanavn: TEL Byggeservice

Beskrivelse av arbeidet: Vi renoverte og bygde ut huset i 2019. I den forbindelse satt vi inn nye vinduer på begge sidene av huset, bygde nytt trapperom, installerte vannbåren varme i hovedetasje, utvidet takterrasse og byttet beslag på taket.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vi fikk påvist skjeggkre i desember 2024. Dette ble meldt som forsikringssak og Pelias AS har behandlet boligen. Vi har ikke observert skjeggkre de siste 4 månedene. Pelias skal på etterkontroll i september 2025 og de er med stor sannsynlighet utryddet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: Pelias behandlet boligen i sin helhet. Behandlingen har vært svært virkningsfull, vi har ikke observert skjeggkre og Pelias kommer på etterkontroll i september 2025.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Thermo Control Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele ventilasjonsanlegg ble byttet ut i 2016 hvor vi fikk ny varmepumpe, aggregat og varmtvannstank. Arbeidet ble utført av Thermo Control Nord.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Thermo Control Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering og utbygging ble vannbåren varme også utvidet til hovedetasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Harstad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for El-bil lader montert i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi renoverte huset og utvidet med tilbygg og støttemur i 2019/2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Vi renoverte huset og utvidet huset med tilbygg i 2019. Tiltaket er godkjent av kommune. I 2020 ble det oppført støttemur som er nabovarslet og skriftlig godkjent av nabo i Jektholtet 116 (22.10.18).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Badekar på badet i underetasje har ikke vært i bruk på mange år. Tilstand på vanndyser er usikker og badekaret vurderes som hensiktsmessig å byttes ut.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

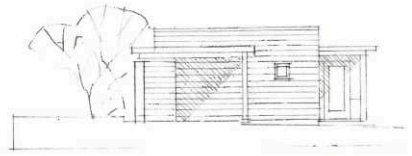
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

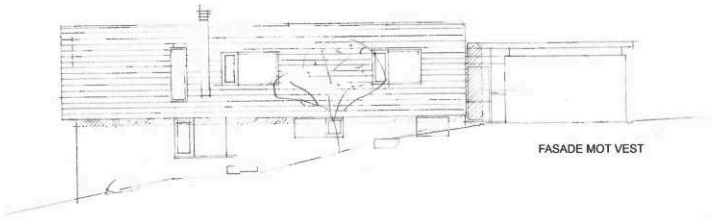
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



FASADE MOT SØR

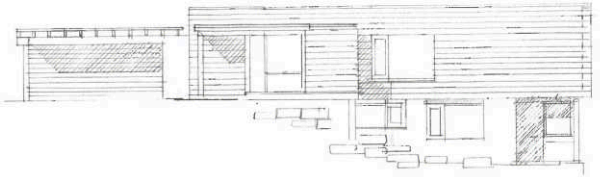


FASADE MOT VEST

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Dat.saks 23/06 Dato 23/06

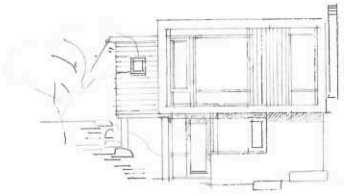
FASADER TYPE 1A, TOMT 10
M. 1:100
EGGEN ARKITEKTER AS, 16.12.05

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Saksbeh.: Enhet:
16 JAN 2006
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Stedsnr.:



FASADE MOT ØST

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Dat.saks 23/06 Dato 23/06



FASADE MOT NORD

HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Sakshandl.: Enhet:
13 JAN 2006
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Stedsnr.:

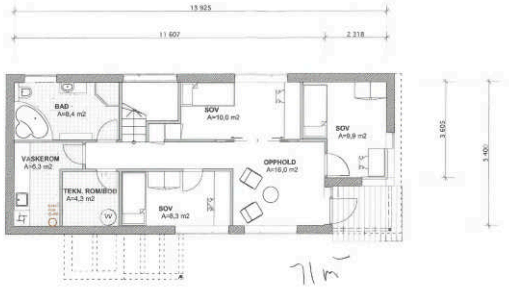
FASADER TYPE 1A, TOMT 10
M. 1:100
EGGEN ARKITEKTER AS, 16.12.05



PLAN 1 ETASJE TYPE 1A - TOMT 10
M 1:100
EGGEN ARKITEKTER AS, 16.12.05

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Dat.sak 33/06 Dato 23/1-06

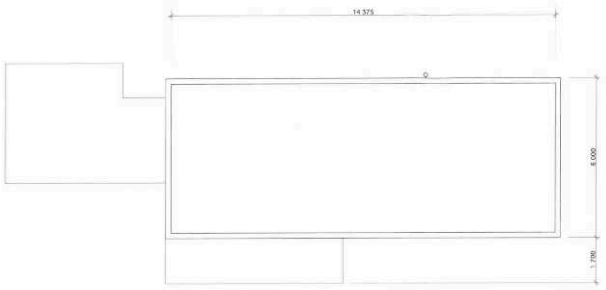
HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Enhet:
16 JAN 2006
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Stemmet:



PLAN SOKKEL TYPE 1A - TOMT 10
M 1:100
EGGEN ARKITEKTER AS, 16.12.05

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Dat.sak 33/06 Dato 23/1-06

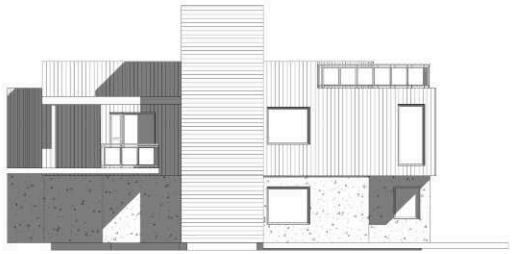
HARSTAD KOMMUNE
Saks-/dok.nr.:
Enhet:
16 JAN 2006
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Stemmet:

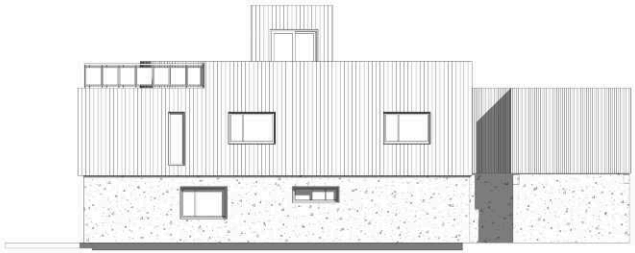


PLAN TAK TYPE 1A - TOMT 10
M 1:100
EGGEN ARKITEKTER AS, 14.12.05

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten
Dat.saks 33/06 Dato 23/6 06

HARSTAD KOMMUNE
Søke-/dok.nr.:
Nabosøh.: Enhet:
16 MAI 2006
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Sensurert:





Ark-Ide, Arkitektkontor
Postboks 40
9439 EVENSKJER
Reg.no. mva 970 423 826
Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14

No.	Description	Date

Skålsvik

Harstad

Fasder A og B

Project number	T35-2016		A116
Date	03.10.2018		
Drawn by	Kanebog		
Checked by	Checker	Scale	1 : 100

29.10.2018 14:50:44





Ark-Ide, Arkitektkontor
Postboks 40
9439 EVENSKJER
Reg.no. mva 970 423 826

Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14

No.	Description	Date

Skålsvik

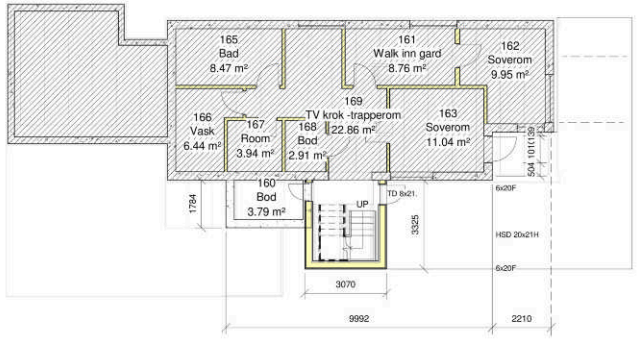
Harstad

Fasader C og D

Project number	T35-2016
Date	03.10.2018
Drawn by	Kanebog
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

A117

29.10.2018 14:58:06



Ark-Ide, Arkitektkontor
Postboks 40
9439 EVENSKJER
Reg.no. mva 970 423 826

Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14

No.	Description	Date

Skålsvik

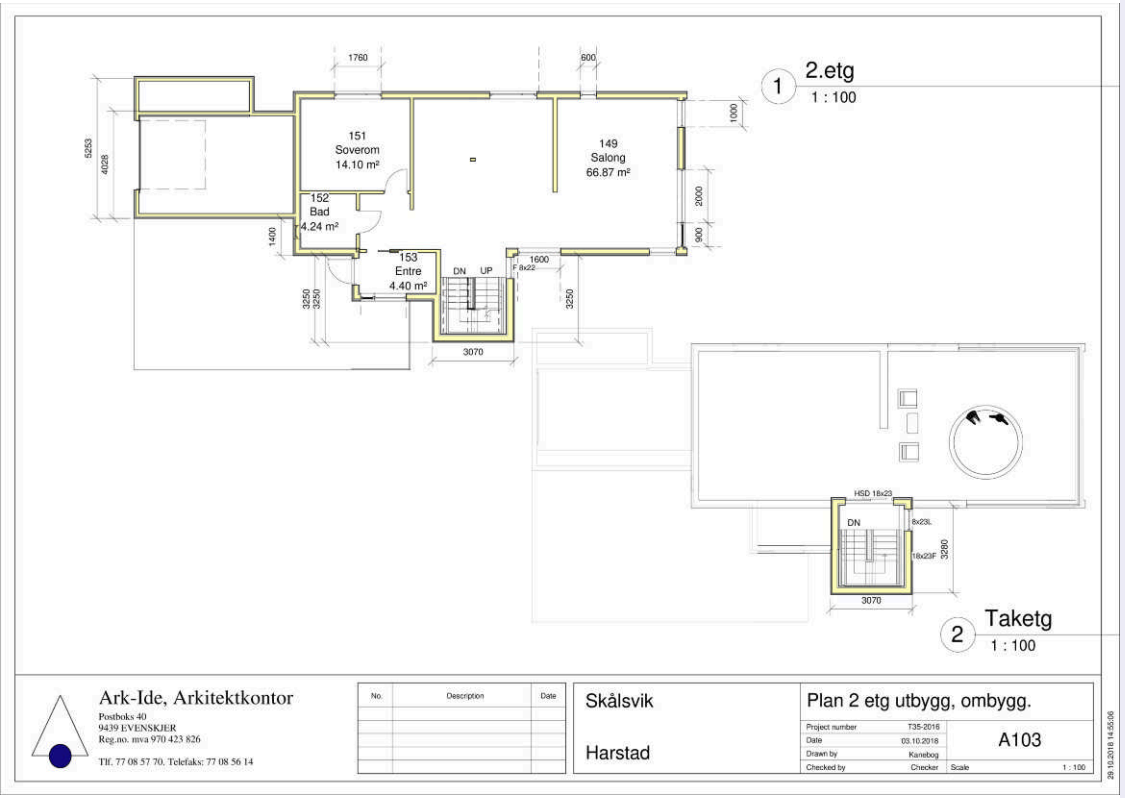
Harstad

Plan 1 etg

Project number	T35-2016
Date	03.10.2018
Drawn by	Kanebog
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

A114

29.10.2018 13:46:59



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, nr 1)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Jektholtet 118	49/181/L40/1567/118		

Tiltakshaver:
Amund Skålsvik
Jektholtet 118
9415 Harstad

Ansvarlig søker:
Nilsen & Haukland AS
Postboks 3098
9498 Harstad

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art :	**Bolig**
Journalnummer :	2006/282/SB
Dato vedtak :	**23.01.06**
Saksnummer :	**33/06**
Dato sluttkontroll :	25.02.08
Kontrollansvarlig :	Nilsen & Haukland AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader:

-
-
-
-
-
-
-
-

Saksbehandler: Ståle Fosli

-

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Harstad	29.05.2008	Tronn Pedersen

-

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 181	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Jektholtet 118, gatenr 1567 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	204	Ruggevik
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	593,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/49/181	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/49/181	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/49/181	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.2005	Avgiver	5503/49/100	-594,1
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/49/181	594,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jektholtet 118	Bolig	172,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.01.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	172,0	Igangset.till.:	23.01.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	172,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.10.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20249099			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		71,0		71,0			
H01	1	101,0		101,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jektholtet 118	Bolig	48,0		3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	48,0	Igangset.till.:	09.01.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	20249099 / 1			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		18,0		18,0			
H01		19,0		19,0			
H02		11,0		11,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Skålsvik Amund

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

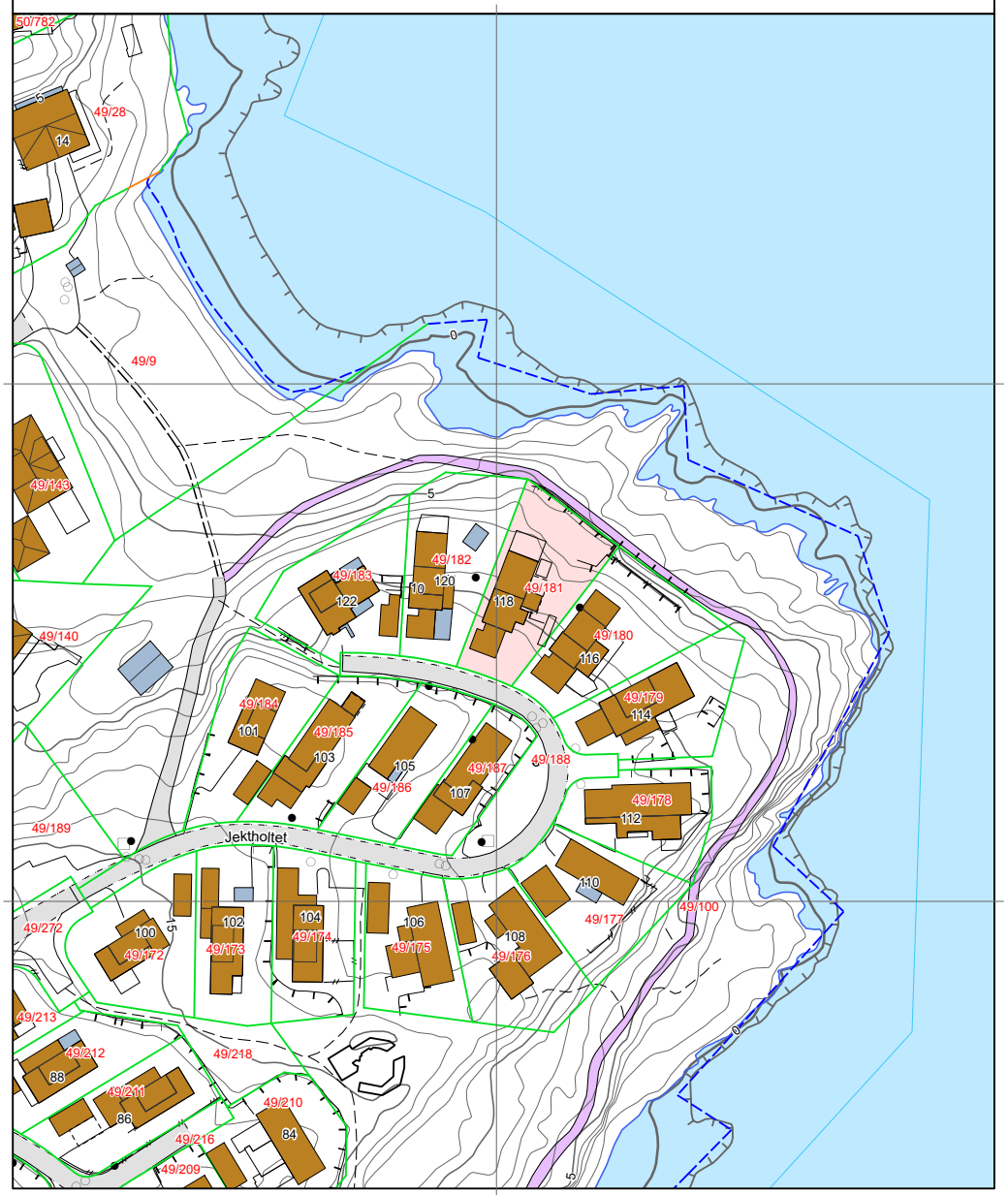
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/49/181/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

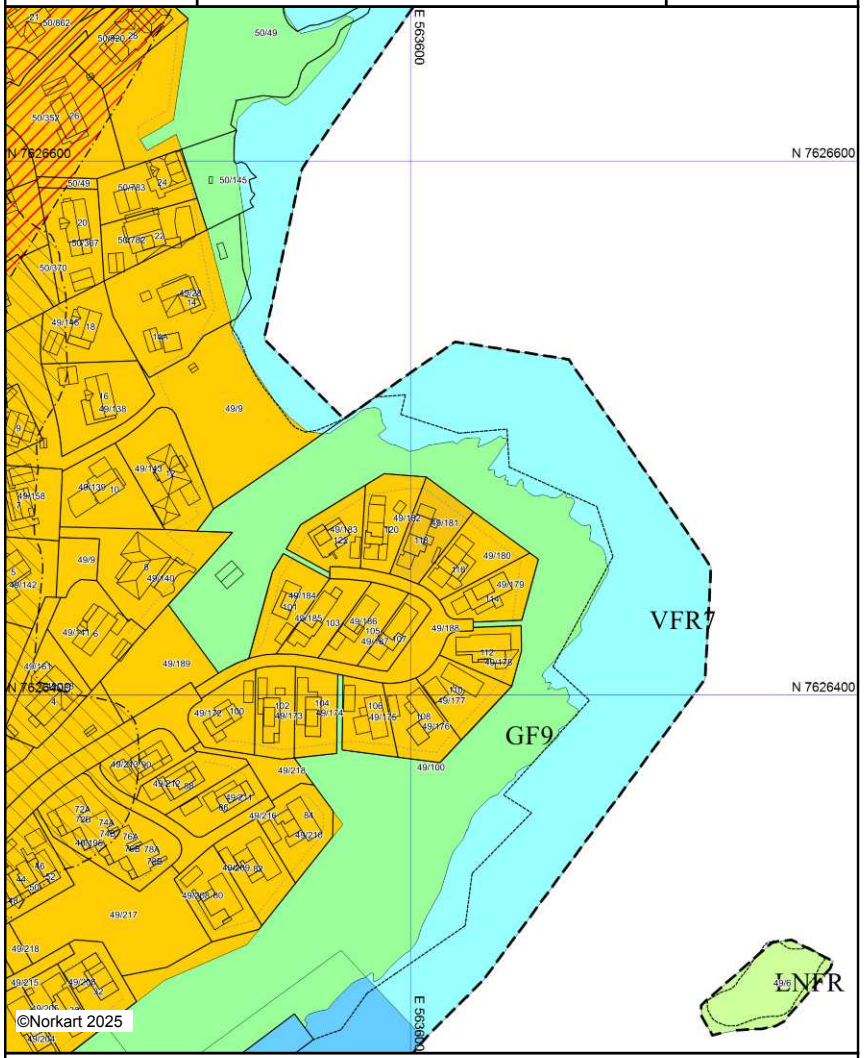
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/181
Adresse: Jektholtet 118
Utskriftsdato: 23.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vass
Småbåthavn - nåværende
Friluftsområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Støysonegrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

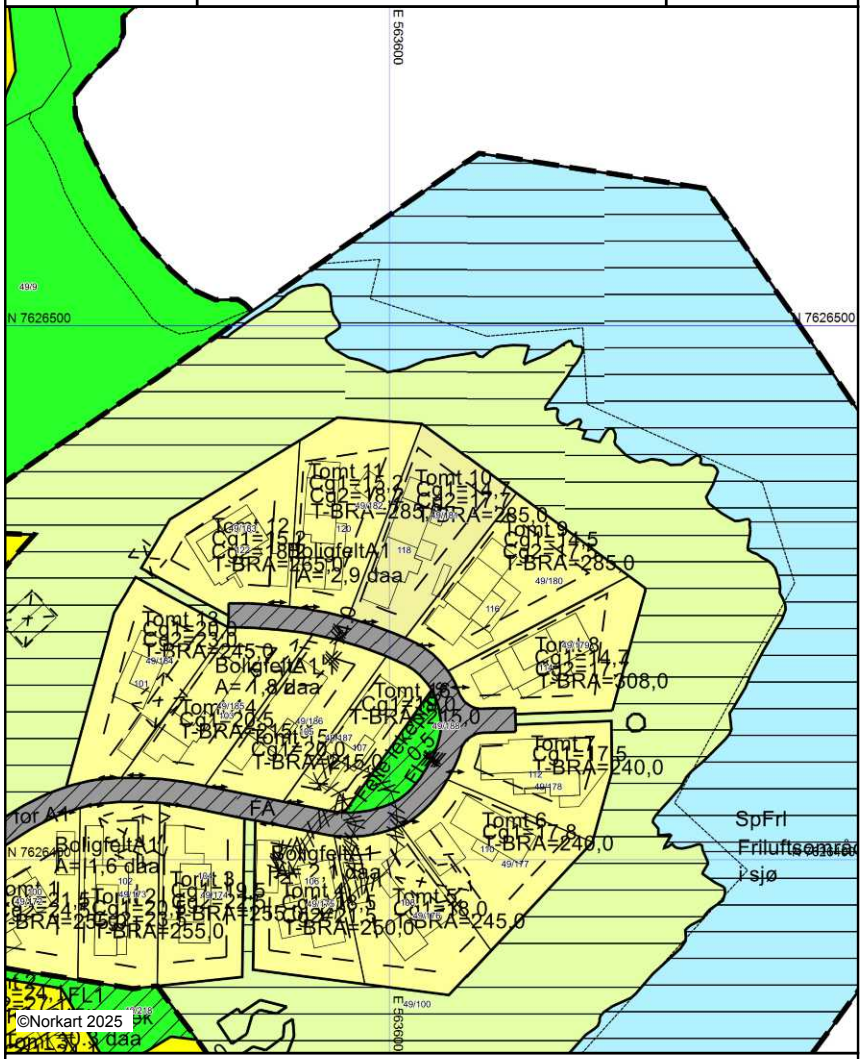
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/181
Adresse: Jektholtet 118
Utskriftsdato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Frisiktsone ved veg
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: JEKTHOLTET BOLIGFELT I HARSTAD.
Plannr: 406
Vedtatt: 24.02.05
Revidert 10.10.06 iht vedtak delegert sak 06/507.
Revidert 27.04.09 iht vedtak delegert sak 09/199 og UTP 30.06.09 sak 09/84

---

1 AVGRENSNING AV PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 25.06.2004.
Planen er utarbeidet av av Eggen Arkitekter AS, Trondheim.
Planen er laget i samarbeid med Løvetanna landskap *og* Nordbohus AL.
Planen fremmes av utbygger: Jektholtet AS, Harstad.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
- Byggeområde boliger med tilhørende anlegg:
- Offentlig trafikkområde
- Fareområde (nettstasjon)
- Spesialområder
- Fellesområder

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1-1 Bebyggelsesplan.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for felt A2 og B, før byggetillatelse kan gis for disse feltene.
For felt A1 og C skal reguleringsplan danne grunnlag for søknad om byggetillatelse

3.1-2 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det for hvert byggefelt innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for hele byggeområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, avkjørsler, utendørs parkeringsanlegg, felles nærlekeplass og annet oppholdsareal.
Utomhusplanen skal redgjøre for sammenheng mellom felles uteområder i planen, byggeområder, veger og tilgrensende friluftsområder. Vegetasjon som skal bevares og sikres i byggeperioden avmerkes på planen.

3.1-3 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

Felles uteareal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse. Felles utendørsanlegg og felles nærlekeplass for området skal ferdigstilles før siste brukstillatelse kan gis.

3.1-4 Lekeplass.
Det skal opparbeides en egen lekeplass felles for hele boligområdet lokalisert i felt A2. Lekeplassen skal utformes iht rikspolitiske retningslinjer for barn, og innarbeides i bebyggelsesplanen for felt A2.

3.1-5 Parkeringsplan.
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det foreligge en parkeringsplan for hvert felt som redegjør for: Antall boliger, utbyggingsareal BRA, antall biloppstillingsplasser på egen tomt og felles parkeringsanlegg.

3.1-6 Tilgjengelighet for funksjonshemmede.
For felt A2 og B skal dette fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan. For felt A1 gjelder at regulert felles nærlekeplass skal ha handicaptilgjengelighet. Med unntak av tomt 12 og 13 skal det være handicaptilgjengelighet fra felles avkjørsel og til boligens inngangsplan.

3.1-7 Avfallshåndtering.
Plan for plassering og håndtering av avfall skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.

3.1-8 Avløpsplan.
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter Plan- og bygningsloven §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hvert delområde i planen.

3.1-9 Vegetasjon.
Vegetasjon i planområdet, som er særskilt avmerket for bevaring i utomhusplanen, sikres i byggeperioden.

3.1-10 Tiltak i sjø.
Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i sjø skal det innhentes tillatelse fra Tromsø Museum.

3.1-11 Etablering av nye eiendommer, fradeling og sammenføying kan skje iht vedtatt plan.

4 BYGGEOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 1).

4.1.-1 Arealbruk.
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

4.2 BOLIGFELT A1

4.2-1 Plassering av bebyggelse
Plassering av bolig, garasje og bilioppstillingsplasser skal være vist på felles

utomhusplan for felt A1. Plassering av frittstående garsjer/boder fristilles i forhold til byggegrenser, men min. 4m fra vegkant. Garasjer/boder som er sammenbygd med hus skal ligge innenfor byggegrense.

4.2-2 *Grad av utnytting.*

Hver tomt er påført maks. T-BRA. I bruksarealet inngår 25m^2 til parkering.

4.2-3 *Utforming av bebyggelse.*

Felt A1 utbygges med frittliggende eneboliger. Maks. cotehøyde for gesims hovedbygg g1 og maks. høyde for gesims loftsstue g2 er angitt på plankartet. Det er beregnet to biloppstillingsplasser på egen grunn pr. tomt. Tomt 5, 6, 7, 14, 15 og 16 oppføres i maks to etasjer. På øvrige tomter tillates oppført loftsstue i inntil 30m^2. Loftsstua skal være tilbaketrukket midt på hovedplanet.

4.3 BOLIGFELT A2, B

4.3-1 *Plassering av bebyggelse*

Plassering av bebyggelsen skal fastsettes gjennom bebyggelseplan for områdene.

4.3-2 *Grad av utnytting.*

Maks T-BRA angis for hver tomt på bebyggelsesplanen.

4.3-3 *Utforming av bebyggelse.*

Felt A2 og B utformes som konsentrert småhusbebyggelse med en blanding av frittliggende og sammenkjedete boliger.
Boliger oppføres i inntil 2 etasjer. På angitte tomter kan 30 % av hovedplanets BRA oppføres 3 etasjer. I bratt terreng i felt B kan bebyggelsen oppføres i 3 etasjer pluss sokkel, dersom øverste etasje er tilbaketrukket, min. 1,5 meter fra gesims i 2. etasje. Inndeling av tomter, og fastsettelse av maksimal gesimshøyde fastsettes gjennom bebyggelsesplan for området.

4.3-4 *Parkering.*

Plassering og utforming av garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist på utomhusplan som følger rammesøknad.

4.3-5 *Nærlekeplasser*

Det skal opparbeides nærlekeplass for hvert felt med ferdigstillelse samtidig med tilhørende bebyggelse.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 3).

5.1-1 *Kjøreveg- vegkryss*

Vegkryss mellom RV83 og FV4 omreguleres om som vist på plankart.
På plankartet skal det avsettes avkjøringsfiler langs riksveg og busslommer langs fylkesveg.

5.1-2 *Gang- og sykkelveg.*

Ny gang-og sykkelveg skal tilsluttes eksisterende gang-og sykkelvegtraseer. Gang-og sykkelvegen skal opparbeides med asfaltdekke og direkte avrenning til terreng. Ved utbygging av nytt vegkryss etableres ny kulvert under fylkesvegen. Føring av gang- og sykkleveg fram til kulvert under fylkesveg tillates justert i samarbeid med Statens vegevsen.

5.1-3 *Gate med fortau.*

Adkomstveg til byggeområde A1, A2 og B opparbeides med 5m dekkebredde og 1,5m skulder/sideareal på hver side. Mellom boligfelt A og B skal det opparbeides fortau til busslomme på østsiden av fylkesvegen.

5.1-4 *Annen veggrunn*

Veggrunn mellom Riksveg 83 og offentlig gang- og sykkelveg skal opparbeides med autovern og støyskjerm mot tilliggende bebyggelse, og ferdigstilles samtidig med omlegging av vegkryss. Terrenget skal opparbedies og til såes.

5.1-5 *Rekkefølgebestemmelser.*

Før brukstillatelse for felt A1 kan gis, må følgende trafikal tiltak utføres:

- etablering av fortau på begge sider av fylkesveg som sikrer forbindelse fra felt A1 og C til busslomme.
- Etablering av busslommer på begge sider av fylkesvegen og gangfelt som sikrer kryssing.

Nytt kryss Rv 83/ Fv 4 med tilhørende kulvert og gang-og sykkelvegtrasè må være etblert før bygging av boligfelt A2 eller B igangsettes. Eksisterende vegkryss skal fjernes etter at nytt vegkryss er etablert.

6 FAREOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 5).

8.1-4 *Nettstasjon*

Det tillates oppført nettstasjon i området FA1. Nettstasjonen skal plasseres i områdets sørvestre del i en avstand 5 meter fra offentlig veg og skal ha atkomst fra offentlig veg. For felt B avklares plassering av nettstasjon i forhold til planlagt bebyggelse i bebyggelsesplan for feltet.

7 SPESIALOMRÅDER (PBL§25,1. ledd nr 6).

7.1-1 Friluftsområder på land.

Friluftsområder på land skal nyttes til rekreasjon og ferdsel, og sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Det tillates anlagt stier i friområdet som letter tilgjengelighet for allmennheten. Der anlagte stier legges nær bratte skrenter/fareområder skal disse sikres lokalt med gjerde. Gamle forsvarstillinger fra krigen som inngår i friområder

skal sikres og/eller settes i stand. Steingjerdet på nordsiden av bekken på gnr 49/7 reguleres til friluftsområde med en bredde 10 meter.

7.1-1.2 Det tillates utplassert bord og benker samt anlagt trapp mellom sti og privat småbåthavn samt terrengsklie og badetrapp. Allmennhetens fulle ferdselsrett gjennom friluftsområdet skal skiltes.

7.1-2 Friluftsområder i sjø.

Friluftsområder i sjø skal nyttes til rekreasjon og ferdsel, og sikre allmennhetens tilgang til sjøen. Det tillates ikke brygger eller faste fortøyningsplasser for båter i friluftsområdet.

7.1-3 Privat småbåtanlegg sjø.

Områdene omfatter båtslipp, flytebrygger,utliggere, fortøyningsplasser og manøvreringareal. Flytebrygger og flytemolo forankres på bunnen, om nødvendig utenfor området.
Ved opparbeidelse av småbåtanlegg skal badeplass innerst i Jektvika sikres ved utlegg av bøyer.

7.1-4 Privat småbåtanlegg på land

Området omfatter brygger, felleshus, boder og opplagsplass for båter. Bygninger tilknyttet småbåtanlegg tillates oppført ut i sjøen som er regulert til privart småbåtanlegg i sjø.
Utforming høyder og byggelinjer fastsettes gjennom bebyggelsesplan for småbåtanlegg.
I privat felleshus skal det kunne tillates etablert forsamlingsrom, møtelokaler, samt lager for småbåthavn.

7.1-5 Ferdsel gjennom privat småbåtanlegg på land.

Privat småbåtanlegg på land skal være åpen for ferdsel, som sikrer allmen gjennomgang til friluftsområder langs sjøen på begge sider. Gjennomgangen skal fremgå av bebyggelsesplan for området.

7.1-6 Vann-og avløpsanlegg.

I regulert område for privat småbåtanlegg på land skal det oppføres pumpestasjon for spillvann som dekker felt B og deler av felt A som ikke har selvfall mot Ruggevika. Nøyaktig lokalisering fastsettes gjennom bebyggelsesplan for felt B og småbåtanlegg.

7.1-7 Vann-og avløpstrasè.

Areal til offentlig VA-trasè med byggfri bredde 10m avsettes i bebyggelsesplaner for felt A2, B.

§8 FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr 7).

8.1-1 Felles avkjørsel.

Felles avkjørsler til boliger i felt A1 er felles for boliger som grenser til avkjørselen.

8.1-2 Felles lekeplass.

Nærlekeplass for felt A1 opparbeides for de minste barna.

8.1-3 Felles avkjørsel.

Felles avkjørsler fra adkomstvegen til boliger i felt A2 og B fastsettes nærmere gjennom bebyggelsesplan for disse byggeområdene. Avkjørsel er felles for boliger som har kjøreadkomst fra avkjørsel.

8.1-4 Annet fellesområde for flere eiendommer.

Området skal benyttes til støyskjerming, opparbeidelse av grøntareal og parkering for eiendommer i felt A 1 og A2. For felt A 1 avsettes 6 gjesteparkeringsplasser og plass til søppelhåndtering. For felt A2 fastsettes antall parkeringsplasser endelig ved bebyggelsesplan. Plassering av biloppstillingsplasser skal ivareta hensynet til tilliggende boliger utenfor planområdet. Fellesområder utenfor biloppstillingsplasser skal tilsåes og beplantes. Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdet før opparbeidelse kan igangsettes. Opparbeidelse av fellesområde for flere eiendommer i felt A1 og A2 skal ferdigstilles før brukstillatelse for de siste boliger i respektive felt kan innvilges.

8.1-3 Støyskjerming

I annet fellesareal for flere eiendommer mot Ruggevika, skal det gjennomføres nødvendige tiltak for støyskjerming av boligbebyggelse med felles uteoppholdsareal i A2. Støybelastning skal være dokumentert og skjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger i felt A2 kan innvilges.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

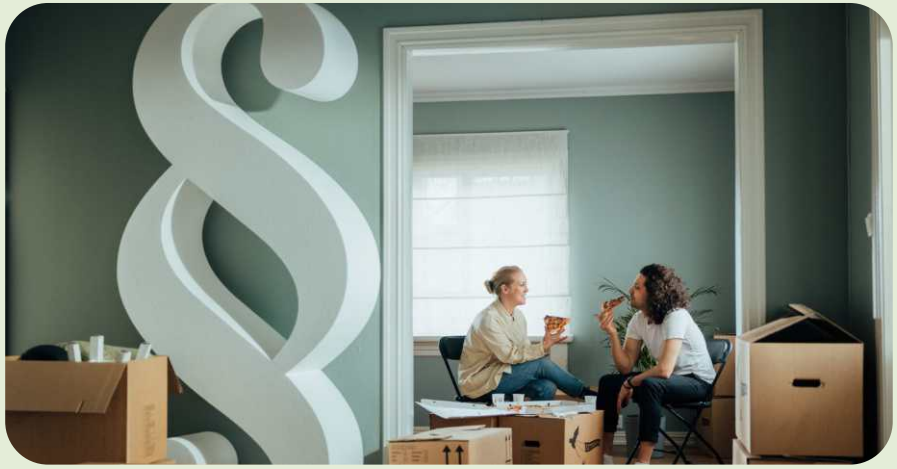
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

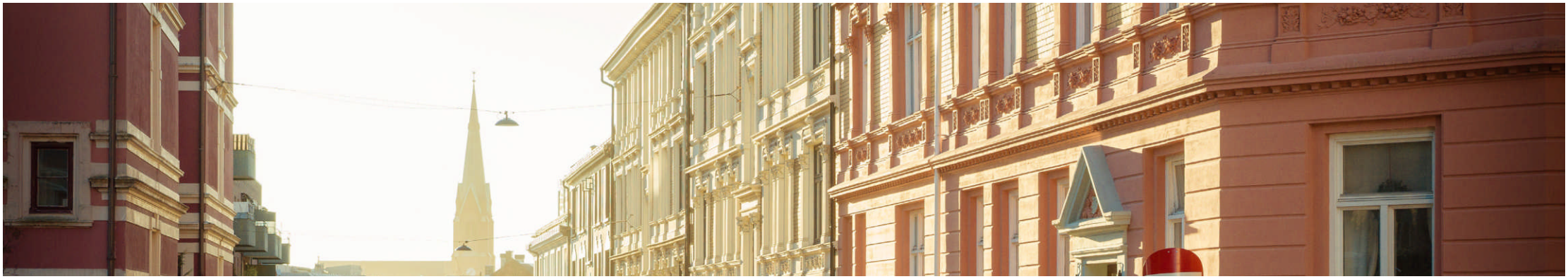
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250118 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Jektholtet 118, 9415 Harstad.
Gnr. 49, Bnr. 181, 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: 3250118
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.11.2025

EiendomsMegler 1

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no