

Velkommen til

Harhausveien 53, 8520 Ankenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Harhausveien 53
8520 Ankenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	131 / 131 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler1 v/ Hans Øivind Bakkejord har gleden av å presentere dette velholdte rekkehuset med en praktfull utsikt mot Narvik havn og Narvik by. Boligen ligger i et rolig område med gangavstand til barneskole, SFO, barnehage, idrettshall, alpinanlegg, lysløype og flotte turområder.

Høydepunkter:

-Meget tiltalende bad fra 2023
-Moderne kjøkken med hvitevarer fra 2017
-Gangavstand til viktige fasiliteter
-Rolig og barnevennlig område
-Gode solforhold
-Nærhet til skog og friområde
-Usjenert terrasse på baksiden
-Veranda med praktfull utsikt

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!



Hans Øivind Bakkejord
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 900 45 325
hans.oivind.bakkejord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Harhausveien 53, 8520 Ankenes

Registerbetegnelse
Gnr. 45, Bnr. 315, Narvik kommune.

Pris

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

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 506,- pr. år 2025
Det er 6 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 2 125,-
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: 131 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 39 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
Rekkehus

Parkering
Parkering på egen tomt.

Det er anlagt mur mot offentlig vei i del av Harhausveien. Denne har lagt seg over og må reetableres, dette er huseiernes ansvar og bekostes av boligene som ligger på øvre side av muren.

Tomt
Tomtestørrelse er 458 m² på festet tomt.
Tomtestørrelsen er hentet fra eiendommens målebrev, datert 28.06.1974.

Tomten er skrå og er opparbeidet med uteområde på boligens bakside. Tomten er betydelig snødekket befaringsdagen og er av den grunn ikke
vurdert.

Det er anlagt mur mot offentlig vei i del av Harhausveien. Denne har lagt seg over og må reetableres, dette er huseiernes ansvar og bekostes av boligene som ligger på øvre side av muren.
Festekontrakt opprettet: 10-10-1974
Festekontrakt utløper: 10-10-2004
Bortfester: Narvik Kommune

Byggeår
1975 ifølge ferdigattest.

Innhold
1.Etasje: stue, kjøkken, soverom, trapp mellom etasjer.

Underetasje: entré/gang, 2 soverom, 3 boder, bad/vaskerom, trapp mellom etasjer.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning avviker noe fra tegninger, deler av 1 etasje er omarbeidet til kun kjøkken. stue og soverom, i underetasje/kjeller er
bad slått sammen til 1 sort bad/vaskerom.

Standard
Boligen fremstår som bra vedlikeholdt opp gjennom årene og er
tidvis både oppusset og noe oppgradert. Nytt bad i 2023, kjøkken fra 2017, nytt sikringsskap i 2019. Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Innvendige overflater er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kjøkken med kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvask-kum og kjøkkenbatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom med aktuell byggeforskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder på badets utførelse. Bad er bygget av eier, det foreligger i så måte ingen garanti for utførte arbeider. Eier har dokumentert oppbygging med bilder. Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Baderomsinnredning med sorte slette fronter, heldekkende servant
m/blandebatteri. Speil på vegg, 2 høyskap. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soveromsvegg mot bad. Hull er tatt et stykke fra dusjsone da dusj ligger mot 2 yttervegger er det ikke mulig og komme nærmere. TG er i så måte vurdert ut fra alder. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Planløsning avviker noe fra tegninger, deler av 1 etasje er omarbeidet til kun kjøkken. stue og soverom, i underetasje/kjeller er bad slått sammen til 1 stort bad/vaskerom.

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

TG2 – Utvendig:
- Utvendig: Taktekking
- Utvendig: Nedløp og beslag
- Utvendig: Veggkonstruksjon
- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig: Vinduer
- Utvendig: Dører
- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2 – Innvendig:
- Innvendig: Overflater
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig: Radon
- Innvendig: Pipe og ildsted
- Innvendig: Rom Under Terreng
- Innvendig: Innvendige dører
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør
- Våtrom: Underetasje: Bad/vaskerom: Overflater Gulv

TG3 – Utvendig:
- Tomteforhold: Forstøtningsmurer

TG3 – Innvendig:

- Innvendig: Innvendige trapper

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Har selv gjort alt på bad. Er utdannet rørlegger, så alt er laget etter de krav som er.

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

Ja.

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

Lagt ny membran og ny sluk med slukmansjett.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

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

Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 vinduer.

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

Ja.
2 vinduer på nedersiden Punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel jern trappe og bygget nytt inngangs parti.

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

Ja.
Ved innflytting ble betong gulvet nede rettet opp. Rett og slett på grunn av dårlig utført jobb ved bygging.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: HCP AS
Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp gylve og flyt sparklet. Lagt nytt gulv i
gang.

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

Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gammel drenering . Lagt ny duk og
pukk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på.

Vegg mot naboen.

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?: 2024
Firmanavn: Narvik Varmepumpe Service
Beskrivelse av arbeidet: Ny Mitsubishi varmepumpe.

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?: 2019
Firmanavn: Haneseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nytt opplegg til kjøkken og
stue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Haneseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering og opplegg for elbil lader.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Haneseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk opplegg for bad.

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

Ja.
Bygget en bod etter avtale med naboen. Er innenfor det som er lov å bygge på tomten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking. TG 2.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var betydelig snødekket befaringsdagen. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag. TG 2.
Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og lyre,
snefangere i metall.

Veggkonstruksjon. TG 2.
Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.
Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse,
liggende falset panel i malt utførelse i røstvegg.

Takkonstruksjon/Loft. TG 2.
Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer. TG 2.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra byggeår, 3 vinduer er byttet i 2019.

Dører. TG 2.
Bygningen har malt hovedytterdør med buet glassfelt, sidefelt og
kodelås. Malt balkongdør i tre med glassfelt i front og mot baksiden i 1 etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. TG 2.
Utgang fra stue til veranda i front av bolig. Bygget i trykkimpregnerte og
malte materialer, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.
Fundamenter av pilarer til mark. Tekking av ukjent type under veranda.
Veranda med trapp ved inngangsparti bygget på samme måte. På baksiden er det en romslig terrasse, denne er betydelig snødekket befaringsdagen og er i så måte ikke vurdert. Lagerbod under terrasse.

Utvendige trapper. TG IU.
Felles utvendig trapp til eiendommene i betong. Trapp er ikke vurdert i
denne rapport da den er felles.

Andre utvendige forhold. TG 1.
Uthus sammenbygd i bolig på ca. 10 kvm. Fundamentert direkte til mark. Innvendig tremmerguklv av impregnerte trebord. Yttervegger i enkelt bindingsverk med stående trepanel i malt utførelse. Pult-tak av trebjelker tekket med papptekking.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på indre Ankenes. Kort vei til skole, barnehager, idrettsanlegg og fint turterreng på Ankenesfjellet. Ca. 10 min gange til Ankenes torg med b.l.a. dagligvarebutikk, bussforbindelse, legekontor og frisør. Utsikt over Narvik havn, Ofotfjorden og Narvik by. Normalt gode solforhold.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 12.08.1975 som omhandler oppføring av nybygg. 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.

Balkong er noe utvidet og det er etablert en bod med overbygg på boligen, som ikke fremkommer på byggetegninger fra byggeår. Det foreligger ingen tegninger, søknad eller ferdigattest på arbeidet. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i sokkeletasjen. Megler har ikke mottatt info fra Ofoten Brann angående pipe og ildsted på adressen.

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Elektriske varmekabler på bad.

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 ligger i ett område avsatt til boligformål. Situasjonskart, datert 07.03.2025, følger vedlagt.

Eiendommen er detaljregulert. Gjeldene regulering er Indre Ankenesstrand. Reguleringen inneholder reguleringsbestemmelser og plankart.

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 607 186,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 428 744,-.

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
Morten Pank

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 403465
Dato: 06.12.1974
ÅRLIG AVGIFT NOK 115
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Registrering av grunn
Dagboknr.: 402035
Dato: 25.07.1974
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,65 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 7 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-04-2025 av Mads Jensen Parten i Fokus Takst.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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 10.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.03.2025
Energiattest, datert 07.03.2025
Målebrev, datert 28.06.1974
Matrikkelrapport, datert 10.03.2025
Byggetegninger, datert 16.11.1972
Situasjonskart, datert 07.03.2025
Ferdigattest, datert 12.08.1975

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
Hans Øivind Bakkejord
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 900 45 325
Epost: hans.oivind.bakkejord@em1nn.no

William Kramer
Trainee
Telefon: 906 22 243
E-post: william.kramer@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Narvik
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Kongens gate 42, 8514 Narvik
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









Visualiseringen av eiendommens tomtegrenser er omtrentlig. Avvik fra faktiske tomtegrenser kan forekomme.









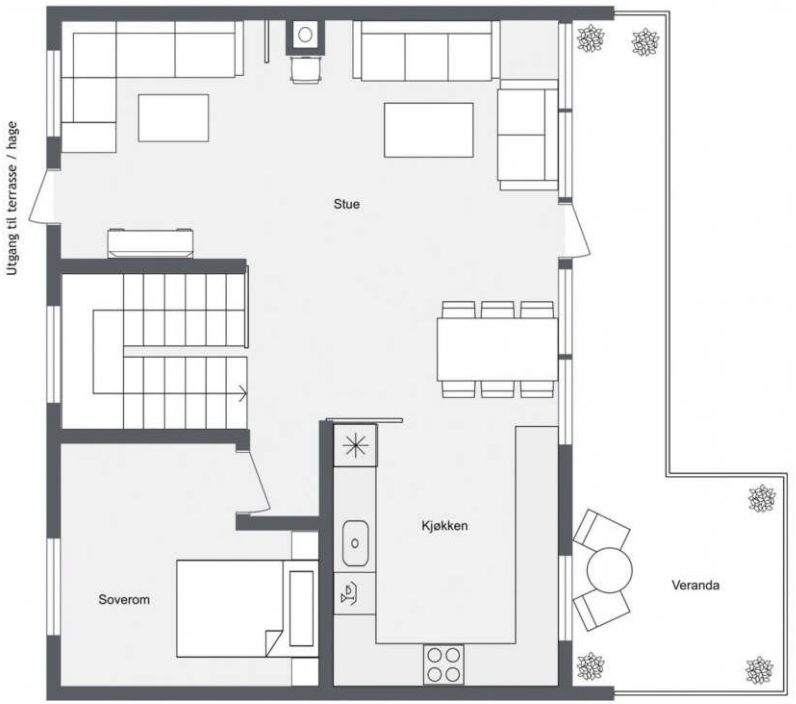
Harhausveien 53
Underetasje



Punsvik Media

Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Punsvik Media AS

Harhausveien 53
Hovedplan



Punsvik Media

Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Punsvik Media AS

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.















































HARHAUSVEIEN 53

Nabolaget Indre Ankenesstrand - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Philipsjø	Linje 1, 100	7 min / 0.7 km
Narvik stasjon	Linje F8	9 min / 6.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		59 min

SKOLER

Ankenes skole (1-7 kl.)	272 elever, 15 klasser	12 min / 1 km
Narvik Montessoriskole (1-7 kl.)	80 elever, 7 klasser	5 min / 2.4 km
Narvik ungdomsskole (8-10 kl.)	589 elever, 46 klasser	10 min / 6.5 km
Oscarsborg videregående skole	1000 elever	9 min / 5.7 km
Narvik vgs. - Frydenlund	504 elever	10 min / 6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Ankenes	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

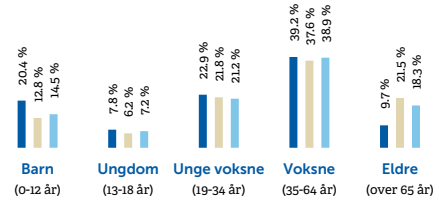
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Indre Ankenesstrand	588	261
Narvik	13 902	7 780
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fløklypa barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min / 0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	25 barn	10 min / 1 km
Ørarampen barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min / 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ankenes	Post i butikk, PostNord	10 min / 1 km
Rema 1000 Ankenes	PostNord	12 min / 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

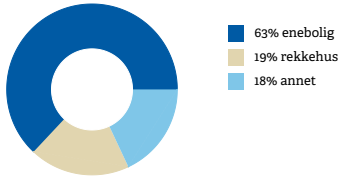
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Lyngenes balløkke	Ballspill	10 min / 0.9 km
Ankenes skole	Ballspill	11 min / 0.9 km
Feel24 Ankenes		12 min
Feel24 Narvik		8 min

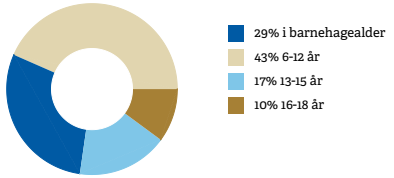
BOLIGMASSE



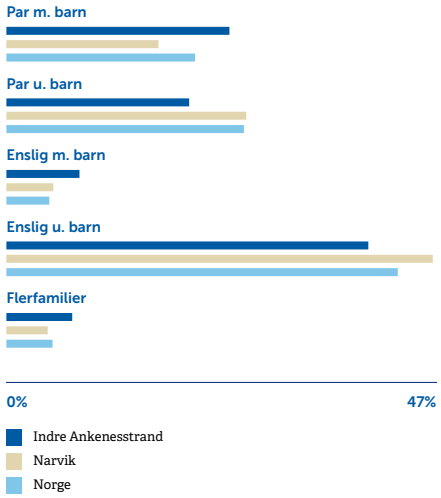
VARER/TJENESTER

AMFI Narvik	9 min
Vitusapotek Svanen - Narvik	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



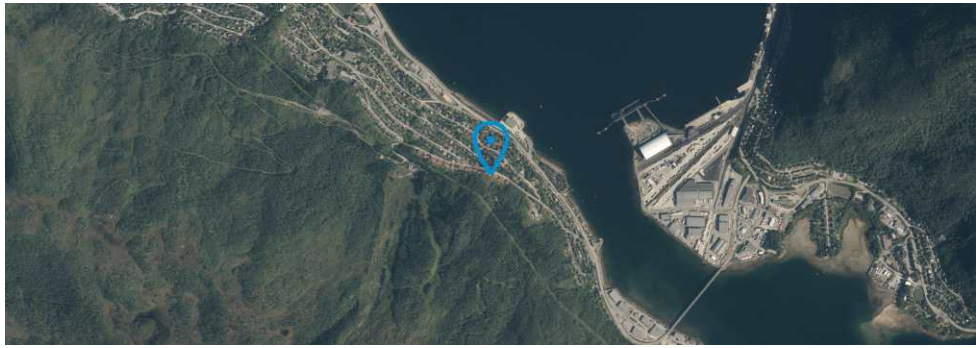
FAMILIESAMMENSETNING

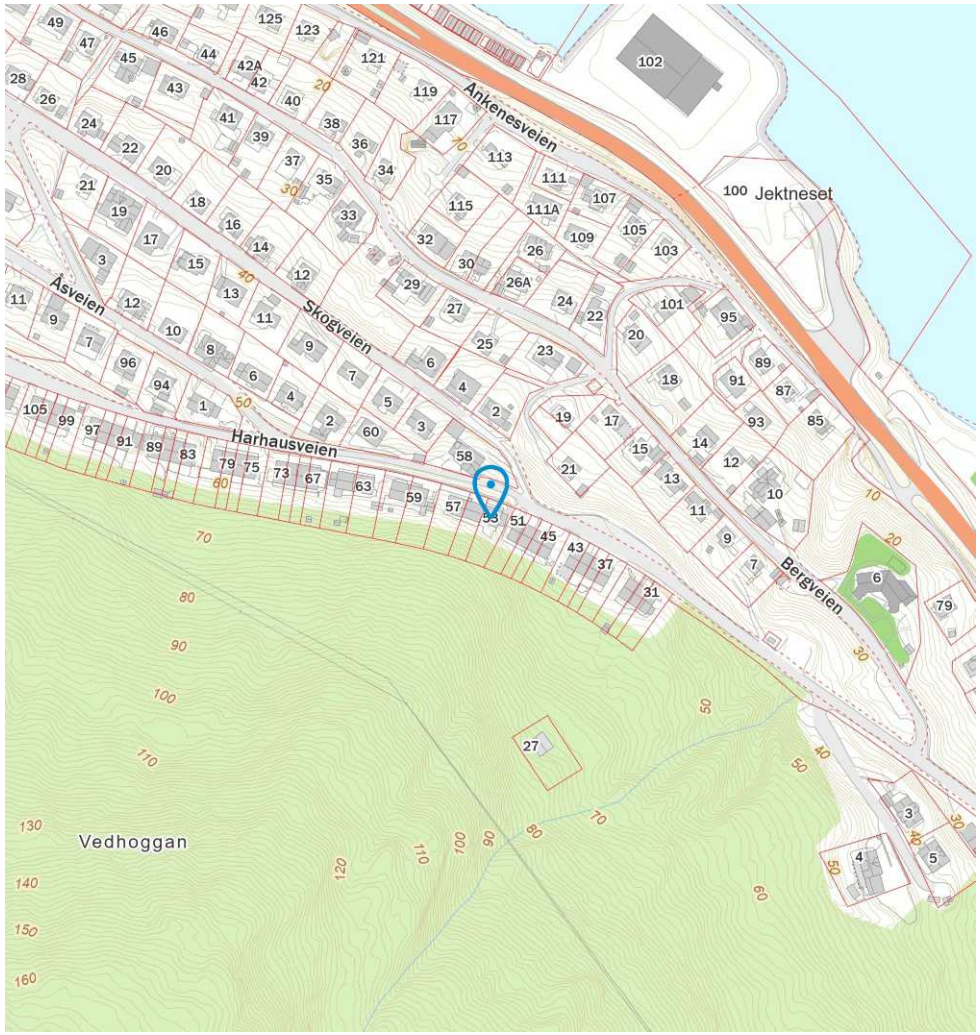


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Harhausveien 53, 8520 ANKENES
NARVIK kommune
gnr. 45, bnr. 315

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10864-1912 **Referansenummer:** WU1371

Autorisert foretak: Fokus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mads Parten **Vår ref:** Mads Parten

fokustakst
FOKUS PÅ DINE VERDIER!

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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Mads Parten
Uavhengig Takstingeniør
mads@fokustakst.no
994 99 940

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, branncelle r 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.

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

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus beliggende sentralt i Harhausveien på Ankenes med kort vei til det meste. Gode sol og utsiktsforhold.

Boligen fremstår som bra vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og noe oppgradert.

Nytt bad i 2023, kjøkken fra 2017, nytt sikringsskap i 2019.

Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bygningskropp er fra byggeår.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe oppgradering vedlikehold må kunne påregnes.

Det gjøres obs på forhold rundt felles forstøtningsmur mot gate.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var betydelig snødekket befaringsdagen.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og lyre, snefangere i metall.

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, liggende falset panel i malt utførelse i røstvegg.

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra byggeår, 3 vinduer er byttet i 2019.

Bygningen har malt hovedytterdør med buet glassfelt, sidefelt og kodelås.

Malt balkongdør i tre med glassfelt i front og mot baksiden i 1 etasje.

Utgang fra stue til veranda i front av bolig. Bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Fundamenter av pilarer til mark. Tekking av ukjent type under veranda.

Beskrivelse av eiendommen

Veranda med trapp ved inngangsparti bygget på samme måte.

På baksiden er det en romslig terrasse, denne er betydelig snødekket befaringsdagen og er i så måte ikke vurdert.

Lagerbod under terrasse.

Felles utvendig trapp til eiendommene i betong. Trapp er ikke vurdert i denne rapport da den er felles.

UTHUS:

Uthus sammenbygd i bolig på ca. 10 kvm.

Fundamentert direkte til mark.

Innvendig tremmergulv av impregnerte trebord.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med stående trepanel i malt utførelse.

Pult-tak av trebjelker tekket med papptekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i sokkeletasjen.

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

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i sokkeletasjen.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har belegg og fliser.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i bod mot terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene med belegg i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: bilder.

Bad er bygget av eier, det foreligger i så måte ingen garanti for utførte arbeider.

Eier har dokumentert oppbygging med bilder.

Veggene har baderomsplater.

Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Baderomsinnredning med sorte slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri. Speil på vegg, 2 høyskap.

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soveromsvegg mot bad.

Hull er tatt et stykke fra dusjsone da dusj ligger mot 2 yttervegger er det ikke mulig og komme nærmere.

TG er i så måte vurdert ut fra alder.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvask-kum og kjøkkenbatteri.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rør er besiktiget i rørskap.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad.

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 50 Amp hovedsikring.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering er i hovedsak fra byggeår, deler av drenering er opplyst og være byttet ut i 2019.

Boligen har grunnmur i armert betong, utvendig malt.

Det er etablert betongmur mot offentlig vei i deler av Harhausveien og denne har lagt seg over og må reetableres.

Disse kostnadene må fordeles på alle huseiere som har bolig oppå muren, og omfatter denne boligen.

Tomten er skrå og er opparbeidet med uteområde på boligens bakside.

Tomten er betydelig snødekket befaringsdagen og er av den grunn ikke vurdert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

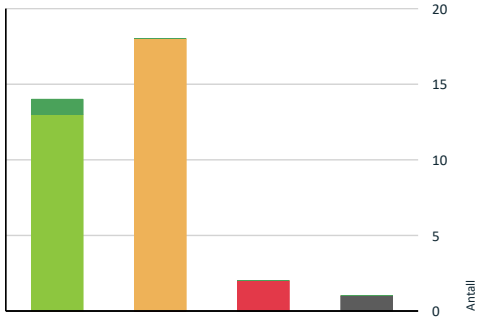
Planløsning avviker noe fra tegninger, deler av 1 etasje er omarbeidet til kun kjøkken. stue og soverom, i underetasje/kjeller er bad slått sammen til 1 sort bad/vaskerom.

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

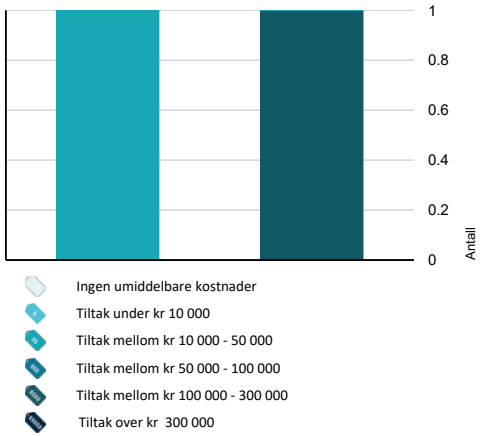
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens egene observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekommer og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Rekkehus av normalt god standard ut fra alder.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og oppgradert.

Boligen er dog blitt noen år og noe vedlikehold, oppussing og oppgradering må kunne påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var betydelig snødekket befaringsdagen.

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

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





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og lyre, snefangere i metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, liggende falset panel i malt utførelse i røstvegg.

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

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Stedvis en del vær slitt panel, påbegynt råte i fot av kledning på baksiden.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Undertak er av type armert folie og har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konstruksjonen fungerer pr. i dag men over halve levetid er passert.



Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra byggeår, 3 vinduer er byttet i 2019.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Merk alder på vinduer. Vedlikehold må påregnes. Ut fra alder vil det være naturlig og påregne bytte av en del vinduer de neste årene.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med buet glassfelt, sidefelt og kodelås.

Malt balkongdør i tre med glassfelt i front og mot baksiden i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag under ytterdør. Generelt værslitte overflater.

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

Dører har noe vedlikeholdsebhov, justering må påregnes. Ut fra alder vil det være naturlig og bytte dører innen rimelig tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i front av bolig. Bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse. Fundamenter av pilarer til mark. Tekking av ukjent type under veranda.

Veranda med trapp ved inngangsparti bygget på samme måte.

På baksiden er det en romslig terrasse, denne er betydelig snødekket befaringsdagen og er i så måte ikke vurdert.

Lagerbod under terrasse.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Terrasse på baksiden er betydelig snødekket og ikke vurdert.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Åpning i rekkverk på baksiden må utbedres, deler av gjerde er lagt seg over og må byttes. Stedvis en del værslitte trebord.







Åpning i rekkverk er for stor, påbegynt råte

Utvendige trapper

Felles utvendig trapp til eiendommene i betong. Trapp er ikke vurdert i denne rapport da den er felles.



TG 1 Andre utvendige forhold

Uthus sammenbygd i bolig på ca. 10 kvm.

Fundamentert direkte til mark.

Innvendig tremmerguklv av impregnerte trebord.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med stående trepanel i malt utførelse.

Pult-tak av trebjelker tekket med papptekking.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe ujevnheter i gulv, noe bruksmerker, Boder av enkel standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke bebhov for noe tiltak pr. i dag.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har belegg og fliser.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i bod mot terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Drenering er opplyst og være byttet for deler av bolig, det er kun mindre del av mur på bakside som stikker inn under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG er vurdert ut fra alder og alder for del av drenering, det er ikke behov for tiltak pr. i dag.





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: bilder.

Bad er bygget av eier, det foreligger i så måte ingen garanti for utførte arbeider.

Eier har dokumentert oppbygging med bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har mdf-panel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke nedfelling av nivå i dusjsone. kun lokalt fall. Det er ikke oppkant ved terskel. Målt fall totalt er 18 mm, flatt gulv utenfor dusjsone.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne komme ut ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør vurderes om det er mulig og etablere en oppkant av membran ved dørterskel for og sikre tetthet ved eventuell lekkasje.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med sorte slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri. Speil på vegg, 2 høyskap.

Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soveromsvegg mot bad.

Hull er tatt et stykke fra dusjsone da dusj ligger mot 2 yttervegger er det ikke mulig og komme nærmere.

TG er i så måte vurdert ut fra alder.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvask-kum og kjøkkenbatteri.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rør er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast.

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

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

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 50 Amp hovedsikring.

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.
   2019 Nytt sikringsskap, opplegg til kjøkken etc. Nytt opplegg til bad i 2023 samt el-bil lader.

   Deler av anlegg er fra byggeår, før 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserkløring for arbeider utført i dagens eiers tid, el-anlegg fra før dette er fra byggeår og før kravet til dokumentasjon kom i 1999.
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

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

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

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

Da det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på hele el-anlegget anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person/firma.







TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

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

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er i hovedsak fra byggeår, deler av drenering er opplyst og være byttet ut i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig grunnmurspapp.

Deler av drenering er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke påvist at drenering har svekket effekt.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i armert betong, utvendig malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Stedvis noe mindre riss og sår i mur samt avflaket maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Noe vedlikehold må påregnes.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert betongmur mot offentlig vei i deler av Harhausveien og denne har lagt seg over og må reetableres.

Disse kostnadene må fordeles på alle huseiere som har bolig oppå muren, og omfatter denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Kostnadsestimat er ca. oppgitt ut fra estimert pris på utbedring av mur fordelt på hver husstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU Terrengforhold

Tomten er skrå og er opparbeidet med uteområde på boligens bakside.

Tomten er betydelig snødekket befaringsdagen og er av den grunn ikke vurdert.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975.

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

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

Oljetank

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Trapperom, Entré, 3 Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harhausveien 45 ,8520 ANKENES 129 m²	1975	2 sov	25-08-2022	3 050 000	**3 350 000**		3 350 000	**25 969**
2	Harhausveien 111 ,8520 ANKENES 110 m²	1976	3 sov	08-06-2022	2 250 000	**2 520 000**		2 520 000	**22 909**
3	Brattliveien 11 ,8520 ANKENES 127 m²	1976	4 sov	11-04-2023	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**22 441**
4	Harhausveien 89 ,8520 ANKENES 112 m²	1975	2 sov	06-06-2019	2 380 000	**2 350 000**		2 350 000	**20 982**
5	Harhausveien 69 ,8520 ANKENES 105 m²	1975	2 sov	01-07-2021	2 280 000	**2 200 000**		2 200 000	**20 952**
6	Harhausveien 47 ,8520 ANKENES 118 m²	1974	2 sov	26-05-2020	2 290 000	**2 450 000**		2 450 000	**20 763**
7	Harhausveien 99 ,8520 ANKENES 116 m²	1976	3 sov	04-02-2019	2 300 000	**2 275 000**		2 275 000	**19 612**
8	Harhausveien 87 ,8520 ANKENES 102 m²	1975	2 sov	05-07-2018	1 970 000	**1 970 000**		1 970 000	**19 314**

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.

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt.	Kr.		25 506
Forsikring (Stipulert)	Kr.		11 700
Festeavgift (stipulert/kan avvike)	Kr.		5 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 250 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

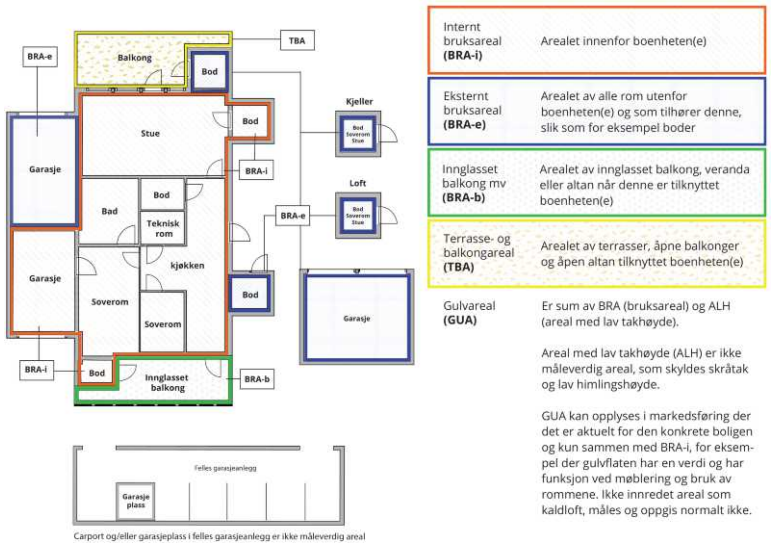
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	69			69	39
Underetasje	62			62	
SUM	**131**				**39**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Trapp mellom etasjer		
Underetasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Bad/vaskerom, Trapp mellom etasjer		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Stue, Kjøkken, Soverom, Trapp mellom etasjer. Utgang til veranda via stue og terrasse på baksiden via stue.

Underetasje: Entré/gang, 2 soverom, 3 bod, Bad/vaskerom og Trapp mellom etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning avviker noe fra tegninger, deler av 1 etasje er omarbeidet til kun kjøkken. stue og soverom, i underetasje/kjeller er bad slått sammen til 1 sort bad/vaskerom.

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: Det er utført arbeider ved el-anlegg i 2022 og 2023.

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)
Rekkehus	117	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	45	315		0	458.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Harhausveien 53

Hjemmelshaver
Pank Morten 1/1

Bortfester: Narvik Kommune

Kommentar
Festekontrakt er fremlagt, det fremgår ikke hva årlig festeavgift er, det er opplyst at denne reguleres årlig.

Festekontakt er inngått i 1974. og utgår i 2054.

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på indre Ankenes. Kort vei til skole, barnehager, idrettsanlegg og fint turterreng på Ankenesfjellet.

Ca. 10 min gange til Ankenes torg med b.l.a. dagligvarebutikk, bussforbindelse, legekontor og frisør. Utsikt over Narvik havn, Ofotfjorden og Narvik by.

Normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på ca. 459 m².

Tomten er skrå og er opparbeidet med uteområde på boligens bakside. Tomten er betydelig snødekket befaringsdagen og er av den grunn ikke vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

-Det er anlagt mur mot offentlig vei i del av Harhausveien, denne har lagt seg over og må reetableres, dette er huseiernes ansvar og må bekostes av boligene som ligger på øvre side av muren og må påregnes.

Bebyggelsen

På eiendommen står en del av rekkehus i 2 etasjer bestående av sokkeletasje og 1 etasje. Uthus på siden av boligen.

Boligen er en endeseksjon.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 599 600	2025	Grunnlag for beregning av eiendomskatt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Harhausveien 53, 8520 ANKENES
Gnr 45 - Bnr 315
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

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.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DRAGE
Etableringsdato:	25.07.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 45 / 315	458,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		959469059	NARVIK KOMMUNE		Postboks 64 8501 NARVIK	1 / 1
Fester		210568	PANK MORTEN		HARHAUSVEIEN 53 8520 ANKENES	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7590841	598497		458,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 1806 - 45/315 Omnummerert fra: 1805 - 45/315			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldeling	25.07.1974				
Skyldeling		Rolle: Avgiver — Matrikkelenhet: 1805 - 45/1 — Arealendring: -459 Rolle: Mottaker — Matrikkelenhet: 1805 - 45/315 — Arealendring: 459			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.02.2017	Tinglyst	04.03.2017	1805soj	22.02.2017
Oppmålingsforretning	14/80				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1805 - 45/1	-1 230 550,3
Mottaker	1805 - 45/965	1 230 550,3
Berørt	1805 - Mnr mangler	0
Berørt	1805 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1805 - 45/1/188	0
Berørt	1805 - 45/1/315	0
Berørt	1805 - 45/1/322	0
Berørt	1805 - 45/1/323	0
Berørt	1805 - 45/1/332	0
Berørt	1805 - 45/5	0
Berørt	1805 - 45/6	0
Berørt	1805 - 45/12	0
Berørt	1805 - 45/13	0
Berørt	1805 - 45/37	0
Berørt	1805 - 45/174	0
Berørt	1805 - 45/218	0
Berørt	1805 - 45/313	0
Berørt	1805 - 45/314	0
Berørt	1805 - 45/315	0
Berørt	1805 - 45/316	0
Berørt	1805 - 45/318	0
Berørt	1805 - 45/319	0
Berørt	1805 - 45/320	0
Berørt	1805 - 45/321	0
Berørt	1805 - 45/322	0
Berørt	1805 - 45/323	0
Berørt	1805 - 45/324	0
Berørt	1805 - 45/325	0
Berørt	1805 - 45/326	0
Berørt	1805 - 45/327	0
Berørt	1805 - 45/328	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1805 - 45/329	0
Berørt	1805 - 45/330	0
Berørt	1805 - 45/331	0
Berørt	1805 - 45/355	0
Berørt	1805 - 45/356	0
Berørt	1805 - 45/357	0
Berørt	1805 - 45/358	0
Berørt	1805 - 45/359	0
Berørt	1805 - 45/360	0
Berørt	1805 - 45/361	0
Berørt	1805 - 45/362	0
Berørt	1805 - 45/363	0
Berørt	1805 - 45/364	0
Berørt	1805 - 45/365	0
Berørt	1805 - 45/366	0
Berørt	1805 - 45/367	0
Berørt	1805 - 45/368	0
Berørt	1805 - 45/369	0
Berørt	1805 - 45/370	0
Berørt	1805 - 45/409	0
Berørt	1805 - 45/410	0
Berørt	1805 - 45/411	0
Berørt	1805 - 45/412	0
Berørt	1805 - 45/413	0
Berørt	1805 - 45/414	0
Berørt	1805 - 45/415	0
Berørt	1805 - 45/416	0
Berørt	1805 - 45/417	0
Berørt	1805 - 45/418	0
Berørt	1805 - 45/419	0
Berørt	1805 - 45/420	0
Berørt	1805 - 45/421	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1805 - 45/422	0
Berørt	1805 - 45/423	0
Berørt	1805 - 45/424	0
Berørt	1805 - 45/555	0
Berørt	1805 - 45/656	0
Berørt	1805 - 45/667	0
Berørt	1805 - 45/684	0
Berørt	1805 - 45/744	0
Berørt	1805 - 45/770	0
Berørt	1805 - 45/803	0
Berørt	1805 - 45/804	0
Berørt	1805 - 45/805	0
Berørt	1805 - 45/865	0
Berørt	1805 - 45/940	0
Berørt	1805 - 45/1/162	0
Berørt	1805 - 45/1/333	0
Berørt	1805 - 45/1/342	0
Berørt	1805 - 45/1/346	0
Berørt	1805 - 47/3	0
Berørt	1805 - 47/9	0
Berørt	1805 - 47/37	0
Berørt	1805 - 94/1	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.01.2017			1805soj	31.01.2017
Annen forretningstype	14/80				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1805 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1805 - 45/1	0
Berørt	1805 - 45/313	0
Berørt	1805 - 45/314	0
Berørt	1805 - 45/315	0
Berørt	1805 - 45/316	0
Berørt	1805 - 45/319	0
Berørt	1805 - 45/320	0
Berørt	1805 - 45/321	0
Berørt	1805 - 45/322	0
Berørt	1805 - 45/323	0
Berørt	1805 - 45/325	0
Berørt	1805 - 45/328	0
Berørt	1805 - 45/331	0
Berørt	1805 - 45/355	0
Berørt	1805 - 45/358	0
Berørt	1805 - 45/359	0
Berørt	1805 - 45/362	0
Berørt	1805 - 45/363	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Harhausveien	2340	53			Grunnkrets	1201	Indre Ankenesstrand	
						Stemmekrets:	3	Ankenes	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060201	Ankenes	
				7590849	598498	Postnr.område:	8520	ANKENES	
						Tettsted:	7512	Narvik	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

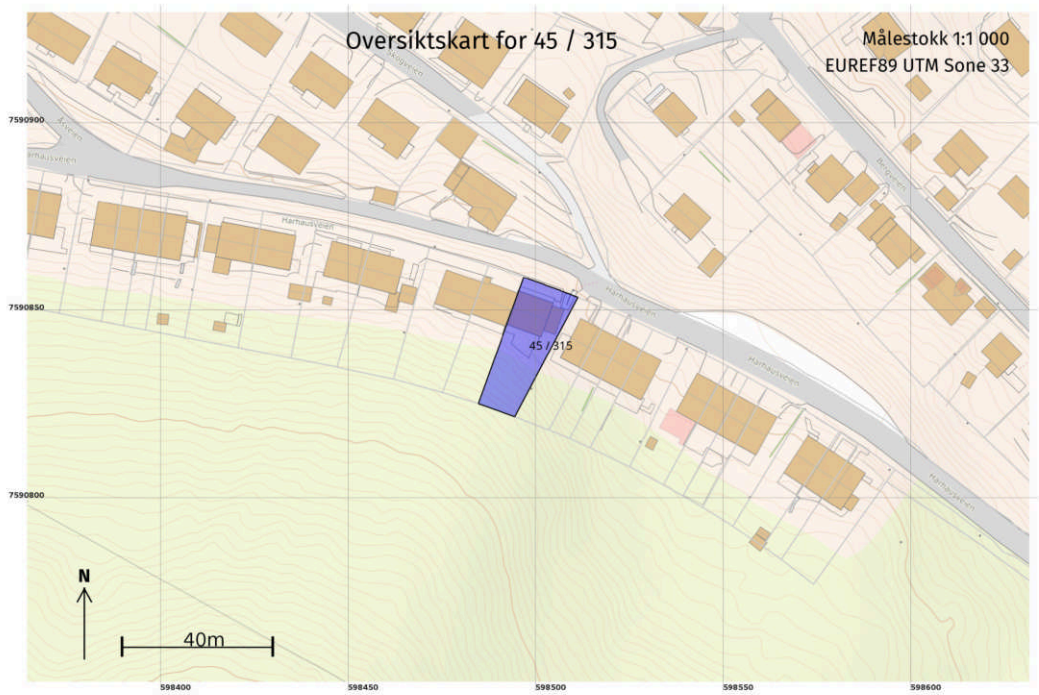
Bygningsnr:	187 324 491			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	135	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7590849	Øst:	598498	Bruksareal totalt:	135	Avløp:		Tatt i bruk:	12.08.1975
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

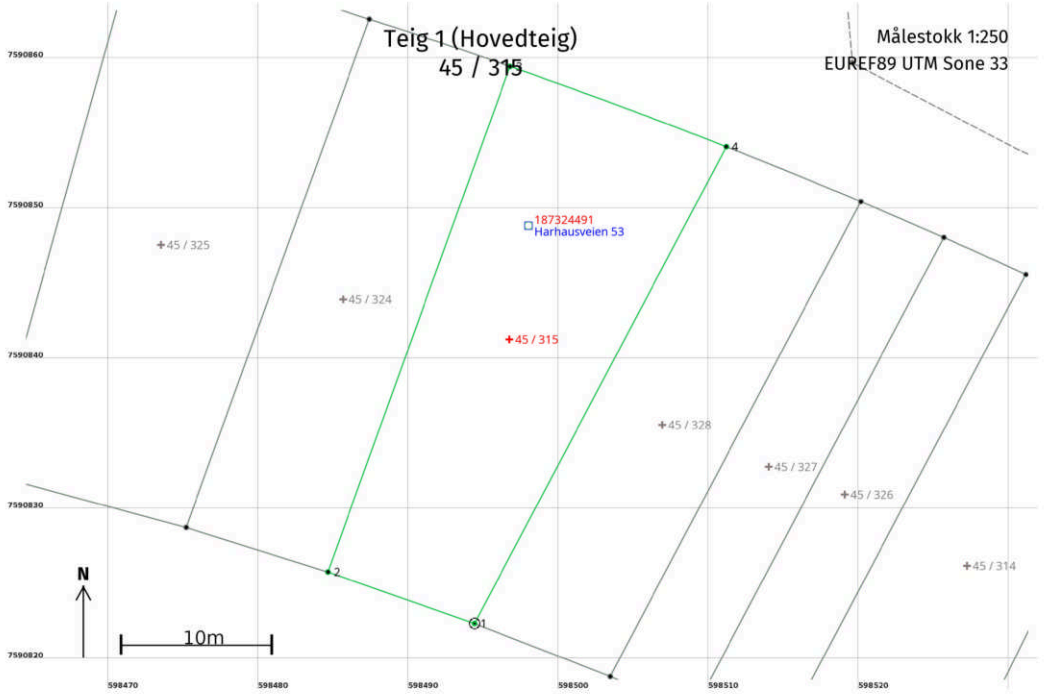
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2340 Harhausveien 53	H0101	Bolig	135	4	Kjøkken	1	2	45/315





Areal og koordinater

Areal: 458,8 Arealmerknad:

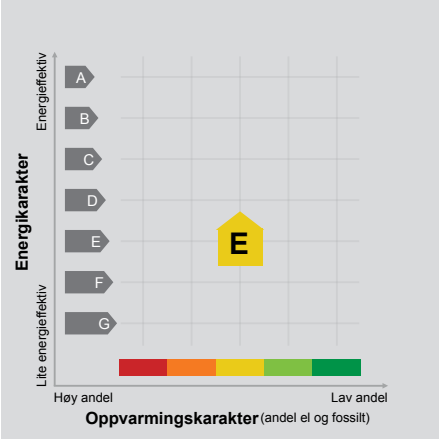
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7590841 **Øst:** 598497

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7590822,52	598494,40	Jord 10,35	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7590825,95	598484,64	Jord 35,76	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7590859,59	598496,77	Jord 15,35	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14 14	396,25
4	7590854,25	598511,16	Jord 35,88	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	

ENERGIATTEST

Adresse	Harhausveien 53
Postnummer	8520
Sted	ANKENES
Kommunenavn	Narvik
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187324491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88725
Dato	07.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 19 001 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot grunn
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-45/315/0/0
Adresse:	Harhausveien 53, H0101
	8520 ANKENES
Siste tilsyn:	21.02.2017

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3665

Konstruksjon Ukjent
Siste feiing 21.02.2017

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1974	Ukjent	Konvertert ildsted

Utskriftsdato: 10.03.2025

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	13.01.2009	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	21.02.2017	Avsluttet	0	0
Feiing	06.06.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	05.09.2017	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Ofoten Brann og Redning IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Postadresse
Ofoten Brann og Redning IKS
Rombaksveien 49
8517

Hovedkontor
Rombaksveien 49

Kontakt
Forebyggende@ofoten-brann.no
76913570

Dagbok nr. 2035 - 25/7-74
Narvik sorenskriverembete
126 - 350

Nr. 75 XXIII
Prt.koll nr. side

MÅLEBREV

Nr. 2254 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

MÅLEBREV

År 19 74 den 28. juni ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Ankenes, gnr. 45, bnr. 1 av skm. 2,20 i Narvik.

Forretningen er rekvirert av Narvik kommune,
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Hans Solhaug og Torbjørn Olsen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den 21.06.74.
Ved forretningen møtte:

For Narvik kommune: Hans Solhaug

For Festeren Mikkelsen & Rønning: Jan Jensen

Grensebeskrivelse:

Fra pkt. 32 10,35 m mot nordvest i kurve med R = 295 m til pkt. 33,
videre 35,78 m mot nord-nordøst til pkt. 8,
videre 15,35 m mot øst-sørøst i kurve med R = 396,25 m til pkt. 9,
videre 35,90 m mot sørvest til utg.pkt. 32.

Tomtas form framgår av omstående kart.
Den er utskilt fra tidl. festet grunn betegnet tomt nr. 338 av gnr. 45, bnr. 1.
Festere av nabotomtene T. 13, og T. 14 har rett til fri adkomst over denne tomt etter nærmere avtale.
Arealet utgjør 458,7 m^2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 uten fradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 28. juni 1974.

Hans Solhaug Torbj. Olsen

OPPMÅLINGSVESENET NARVIK

*Stryk det som ikke passer

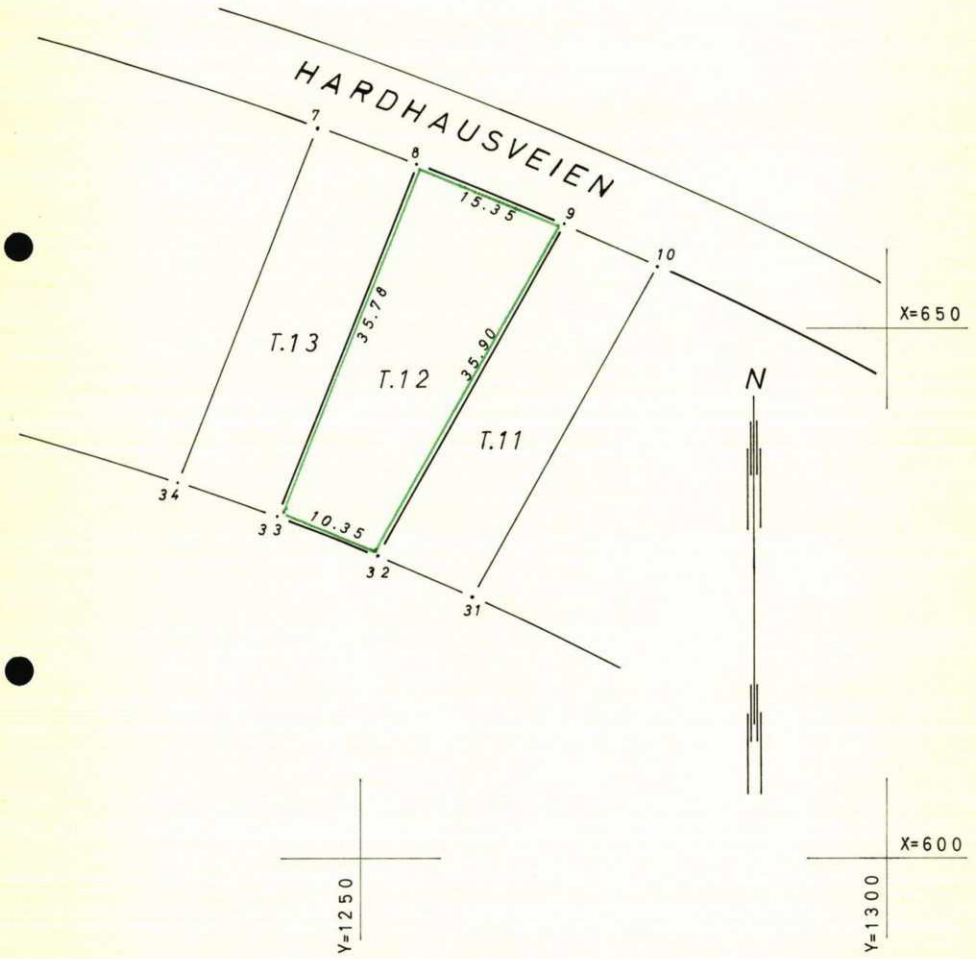
M.nr. 75 XXIII

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Drage gnr. 45 bnr. 315

Parsell av Ankenes gnr. 45 bnr. 1

Areal 458,7 m² Målestokk 1: 500



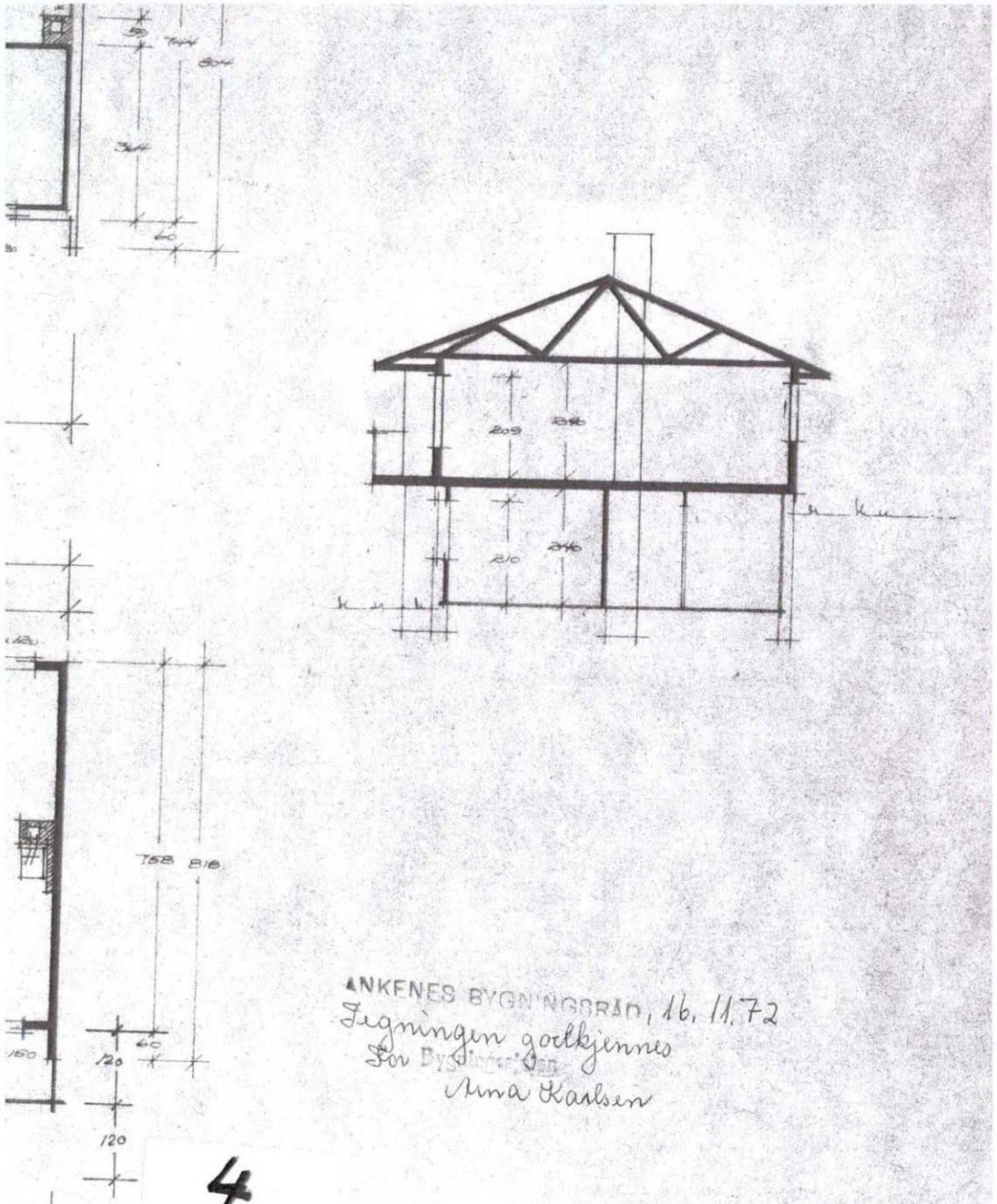
Pkt	X	Y
8	665.455	1255.232
9	659.670	1269.445
32	628.457	1251.719
33	632.190	1242.062

Ank. lok koord

Påtegninger:

Pkt	X	Y
8	1160645.163	21226.605
9	639.378	240.817
32	608.166	223.093
33	611.899	213.436

N.G.O.'s koordinatsystem akse V

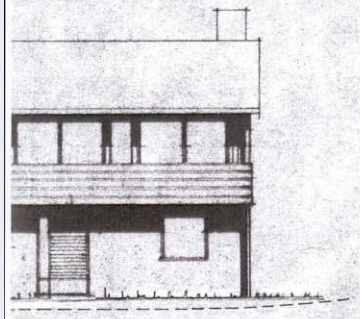


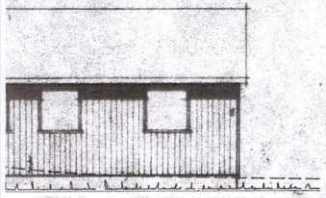
ANKENES BYGNINGSRÅD, 16.11.72
Tegningen godkjennes
For Byggingstilsynet
Nina Karlsen

4.

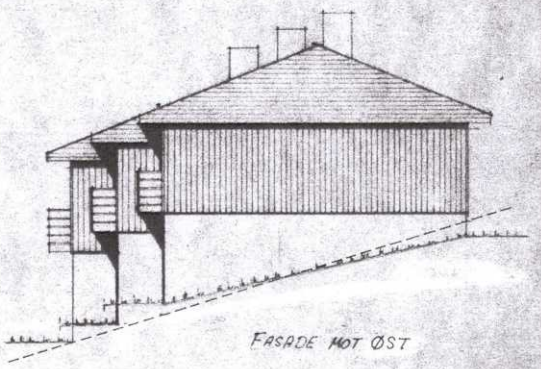
PLAN – SNITT Rekkehus 55 ÷ Sakset 120

BYGGHERRE: Mikkelsen & Rønning	KUNDE NR.	saksing 120, saltak	9-8-72 EHJ
BYGGEPLASS: INDRE ANKENESSTRAND	GR.: 4	REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
		HUSBANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER
		TEGN.	FRST. FOR



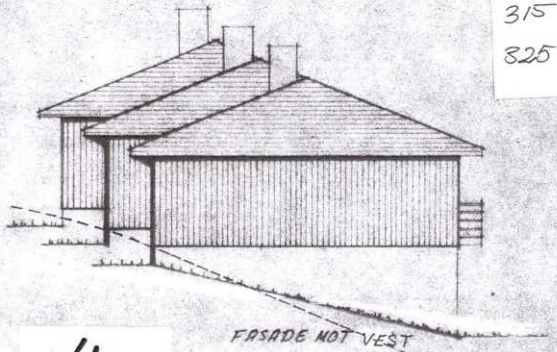


ANKENES BYGNINGSRÅD, 16.11.72
Tegningen godkjennes
For Byggingstilsynet
Nina Karlsen



FASADE MOT ØST

G.NR. 45
315 – 324
325



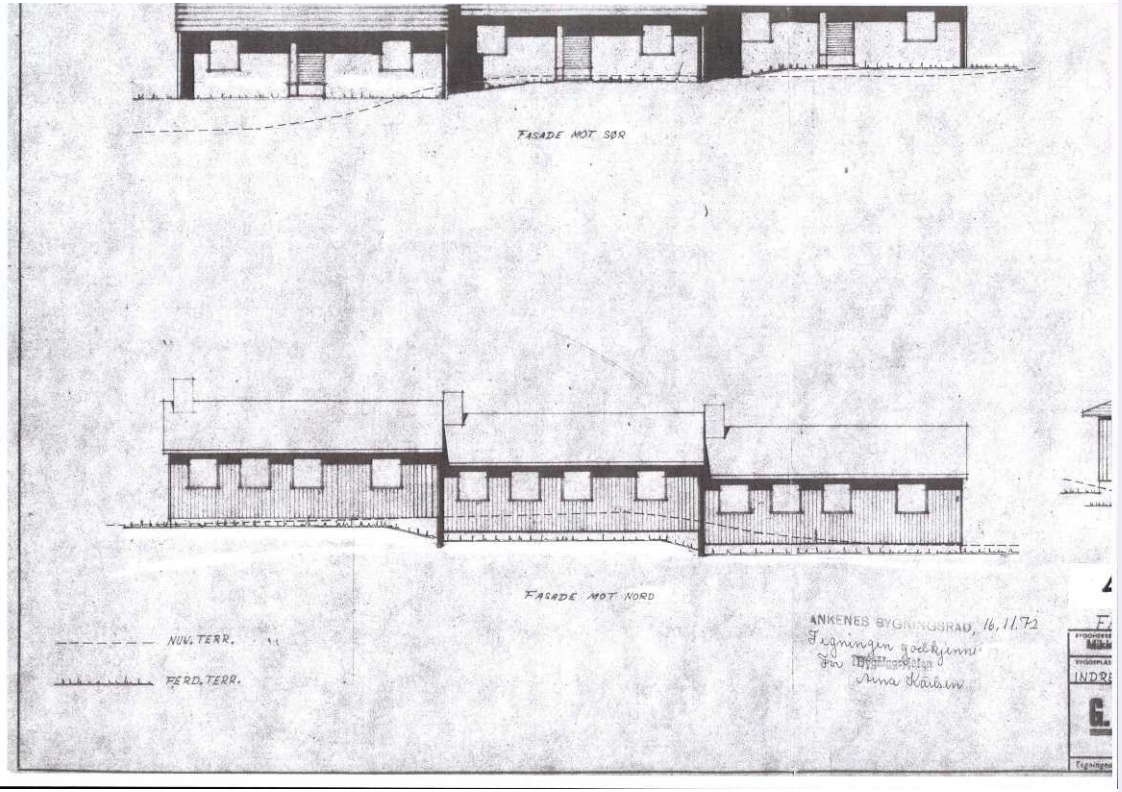
FASADE MOT VEST

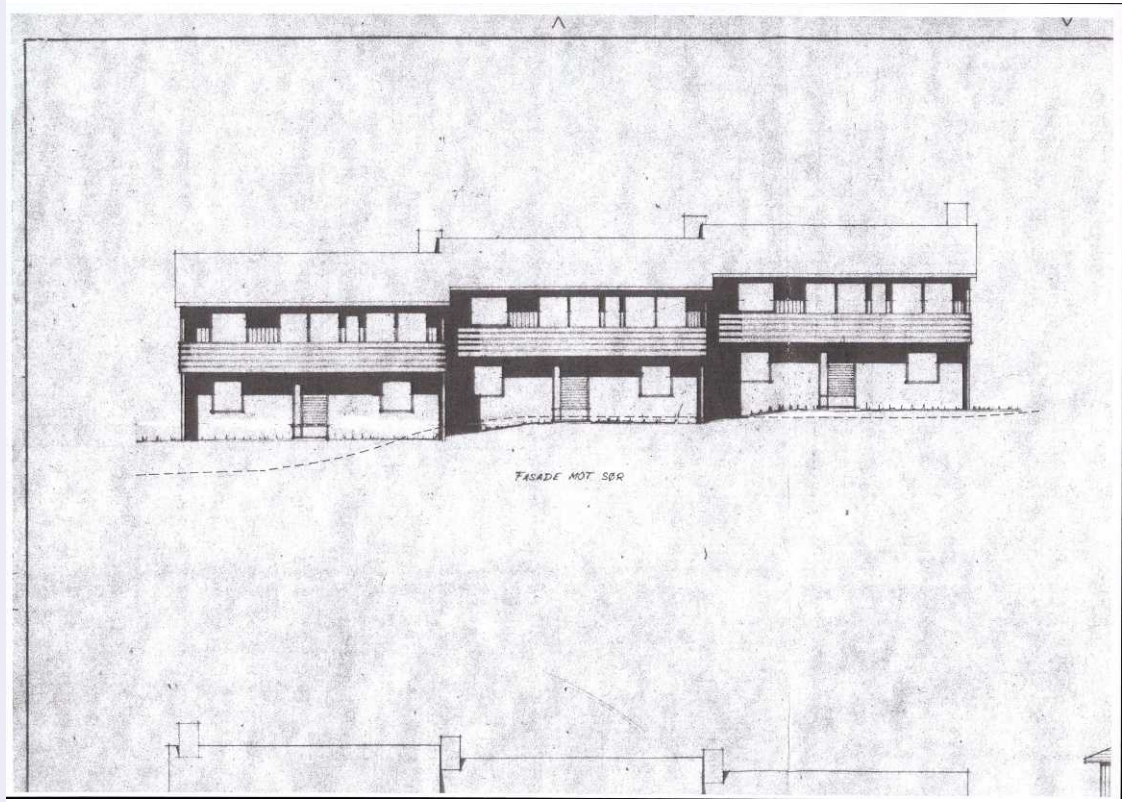
4.

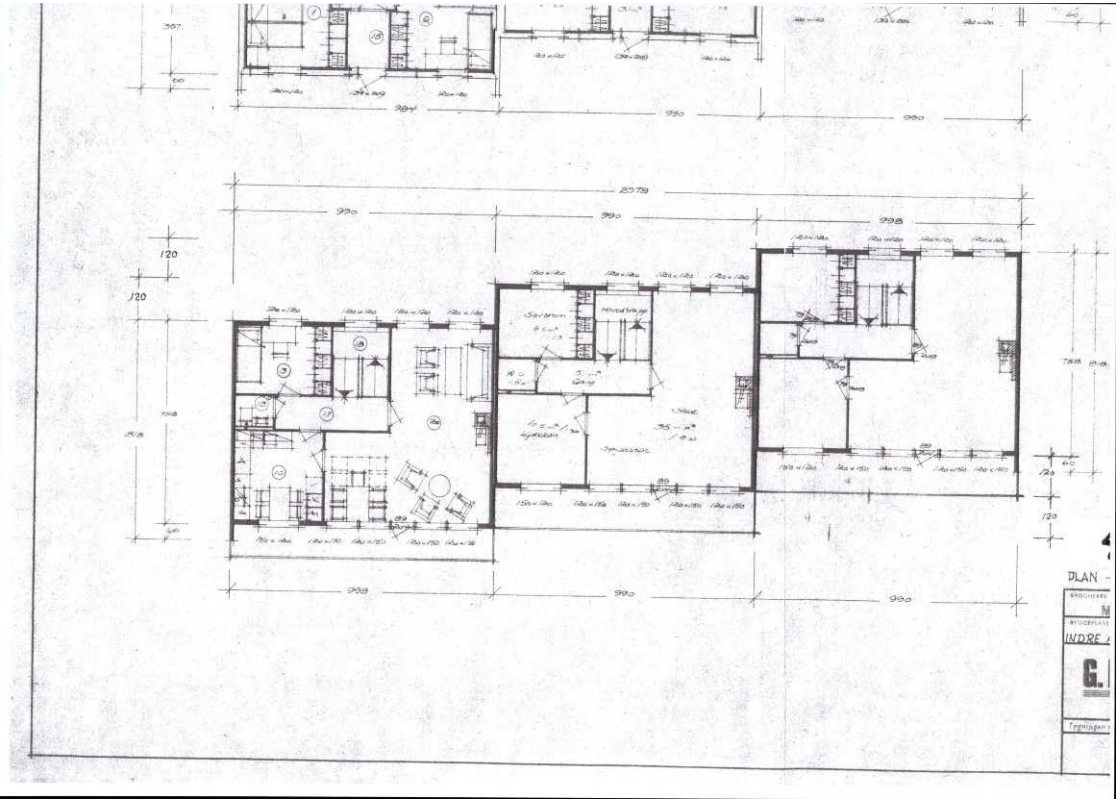
FASADER REKKEHUS TYPE 55 ÷ SAKSET 120 SALTAK

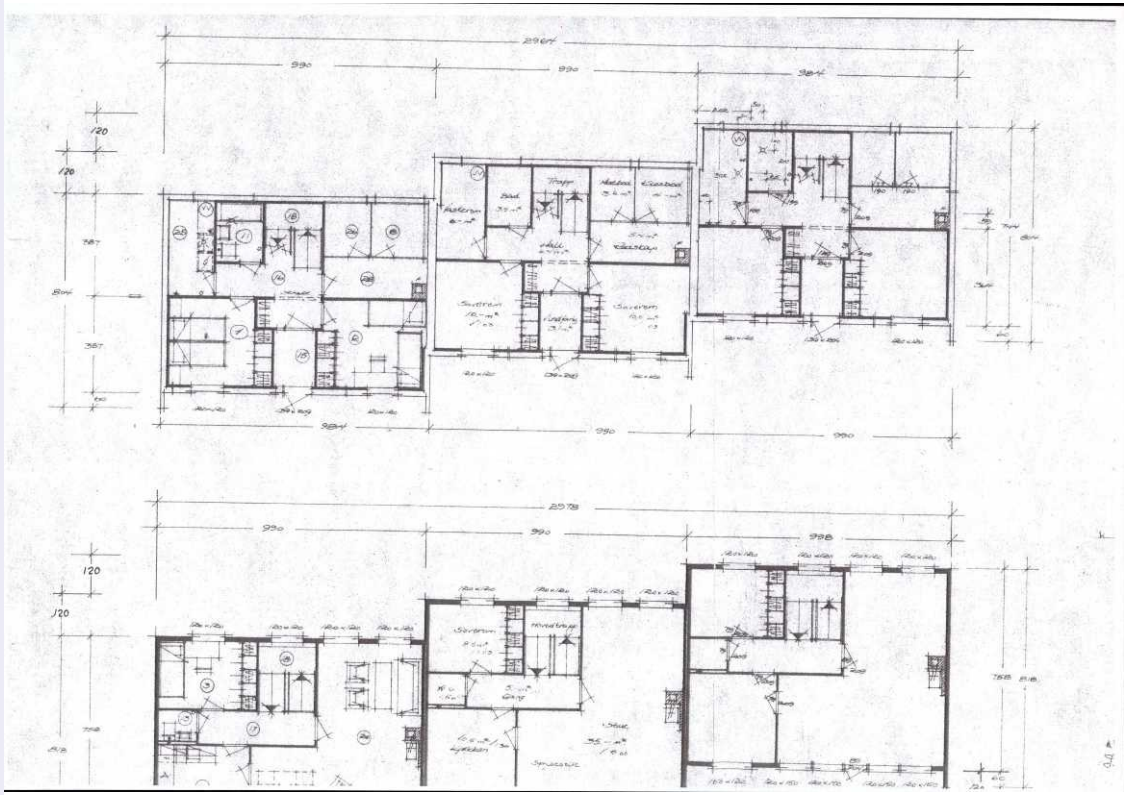
BYGGHERRE: Mikkelsen & Rønning	KUNDE NR.	REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: INDRE ANKENESSTRAND	GR.: 4	HUSBANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP		TEGN. Edvard Johansen	FRST. FOR 130531
		DOBKL.	TEGN. NR.
		HKL.	
		DATO 10/8 – 72	1 : 100 FRST. AV

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirket i


FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
NUV. TERR.
FERD. TERR.
ANKENES BYGNINGSRÅD, 16.11.72
Tegningen godkjennes
For


FASADE MOT SØR





NARVIK KOMMUNE

Bygningskontrollen

Ferdigattest

Herved attesteres at hus på tomt nr. 45 Bl. kv. nr. 315 - Ankenesstrand

matr. nr.

Eier: Mikkelsen & Rønning

er oppført i overensstemmelse med den approberte og korrigerte byggeanmeldelse og kan tas i bruk.

Piper og ildsteder er godkjent iflg. rapp. fra brannsjefen.

Rørleggerarb. godkjent iflg. rapp. fra byingeniøren .....

El.installasjoner godkjent iflg. rapp. fra El.verket .....

Dog mangler følgende for at huset kan betraktes som fullt ferdig:

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....

Narvik bygningssjefkontor, den 12-8-1975

Finn O. Ohm
Bygningssjef

Finn O. Ohm
Bygningsinspektør

JKo 3-75 1000

REGULERINGSBESTEMMELSER
i tilknytning til reguleringsplan for

INDRE ANKENESSTRAND
Ankenes kommune.

Området innenfor planens begrensning er gitt følgende anvendelse:

A. Areal for forretningsbebyggelse.
B. " " boligbebyggelse.
C. " " vegformål.
D. " " senere detaljregulering.
E. Offentlig areal, friområde, park o.l.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene i pkt. F.

A. AREAL FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE, mrk. "F" i planen.

1. Bebyggelsen skal fortrinnsvis benyttes til butikker og kontorer og mindre lagre i tilknytning til disse. Bedriftens virksomhet må ikke medføre ulempe for naboer.

2. Bebyggelsen skal oppføres i brannfast materiale i 1.etasje og vanlig bindingsverk i 2.etasje i tilfelle bolig kommer til anvendelse. Bygningen må plasseres så lavt i terrenget som mulig.

3. Bygningen skal utformes med samme takform, helningsvinkel og taktekking som ellers i boligrekken. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendige oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes på en tiltalende måte.

4. Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på reguleringsplanen og utføres i nöye sammenheng med bygningens murkronehöyde. Det må anordnes tilfredsstillende inn- og utkjöringsforhold. Av- og pålessing skal skje på en diskret måte. For forretningens parkeringsareal gjelder vanlig vedlikeholdsplikt.

5. Den ubebygde del av tomtearealet må ikke benyttes til lagring av materialer, tomkasser, papiravfall o.l. medmindre disse ting skjermes under uthus o.l.

B. AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE, mrk."E", "K" og "R".

1. Det areal som i planen er gitt signaturen "E" skal inneholde frittliggende eneboliger. Dis skal utformes i samme etasjehöyde og i samme materiale som boligrekken for övrig. Bygning rådet kan fravike denne regel etter vurderi av den enkelte byggesak. Bygningene skal ho es så lave at de virker tiltalende i seg se og i forhold til terrenget og omgivelsene. Höyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6.5 m. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/4 av nettoarealet + garasje.

Garasjer og carports tillates bare oppfört i èn etasje og med maks. grunnflate på 30 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Disse anlegg kan plasseres mot nabogrense og skal ha oppstillingsplass for minst èn bil foran eller på siden av garasjen på egen grunn. Garasjer og adkomst bör samles to og to for å oppnå god trafikksikkerhet, oversiktelige inn- og utkjöringsforhold, enklere bröyting o.l. Ved byggemeldingen skal innsendes kotert situasjonskart med nöyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor planeringen medförer forstötningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstötningsmurens höyde.

2. Det areal som i planen er gitt signaturen "R" skal inneholde rekkehusbebyggelse og "K" kjedehusbebyggelse. For disse boligtyper skal hele boligrekker eller byggefelt anmeldes samlet til bygningsrådet. Det skal i byggemeldingen klart angis plass for uthus, garasjer, beplantning, törkeplasser, plass for söppelbokser o.l. Forhager, gårdsrom, fellesareal o.l. gis en tiltalende utforming og behandling. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplantning. Mot riksveg skal det settes opp forsvarlig gjerde med höyde 1.2 m over terreng og utformes ensartet for hele boligrekken.

C. AREAL FOR VEGFORMÅL,mrk. "P" i planen.

1. Det areal som i planen er gitt signaturen "P" skal inneholde åpne parkeringsplasser og skal anmeldes til bygningsrådet på vanlig måte.

D. AREAL FOR SENERE DETALJREGULERING, mrk. "D".

1. Området mellom nåv. riksveg og sjöen skal inneholde följende:

   1. Friluftsområde m/ naust og båtopplag.
   2. Industri.

   Det er ikke på det nåværende tidspunkt bestemt nærmere avgrensning for disse aktiviteter.

E. OFFENTLIG AREAL, FRIOMRÅDE, PARK o.l.

1. Dette areal er ikke gitt noen spesiell signatur i reguleringsplanen men er bare vist med gulgrönn farge. Arealet inneholder följende funksjoner: Offentlig og privat friareal og lekeareal uten nærmere spesifisert avgrensing, off. park, estetiske og landskapsmessig verdifulle områder, turområder, banketter og nödv. off. areal for snö og frisikt og framtidig utvidelse av veger og plasser.

2. Med unntak av sikringsareal for veger og plasser, kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppfört barnehage, daghjem og liknende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til parkarealet. Disse bygninger skal anmeldes på vanlig måte og dekkes videre av bestemmelsene i pkt. F. Lekeplasser som grenser til framtidig riksveg skal inngjerdes forsvarlig.

F. FELLESBESTEMMELSER.

1. Bebyggelsen innen de enkelte arealer skal oppföres i samsvar med den viste plassering i reguleringsplan. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bestemmelser, tillate mindre avvik dersom ikke slike vanskeliggjör gjennomföringen av planens hovedtrekk.

2. Transformatorkiosker bör legges bak byggelinje.

3. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartier.

4. Bygningsrådet kan forlange en bestemt takform i hele bygningsrekker som naturlig hörer sammen.

5. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygningen gis en harmonisk plassering i terrenget og i forhold til veg og bakenforliggende husrekke.

6. Butikker, kafeer o.l. kan ikke innredes på andre steder enn forutsatt i reguleringsplanen.

7. Farge på våningshus, uthus og garasje samt taktekking skal godkjennes av bygningsrådet og må derfor klart vises i byggemeldingen.

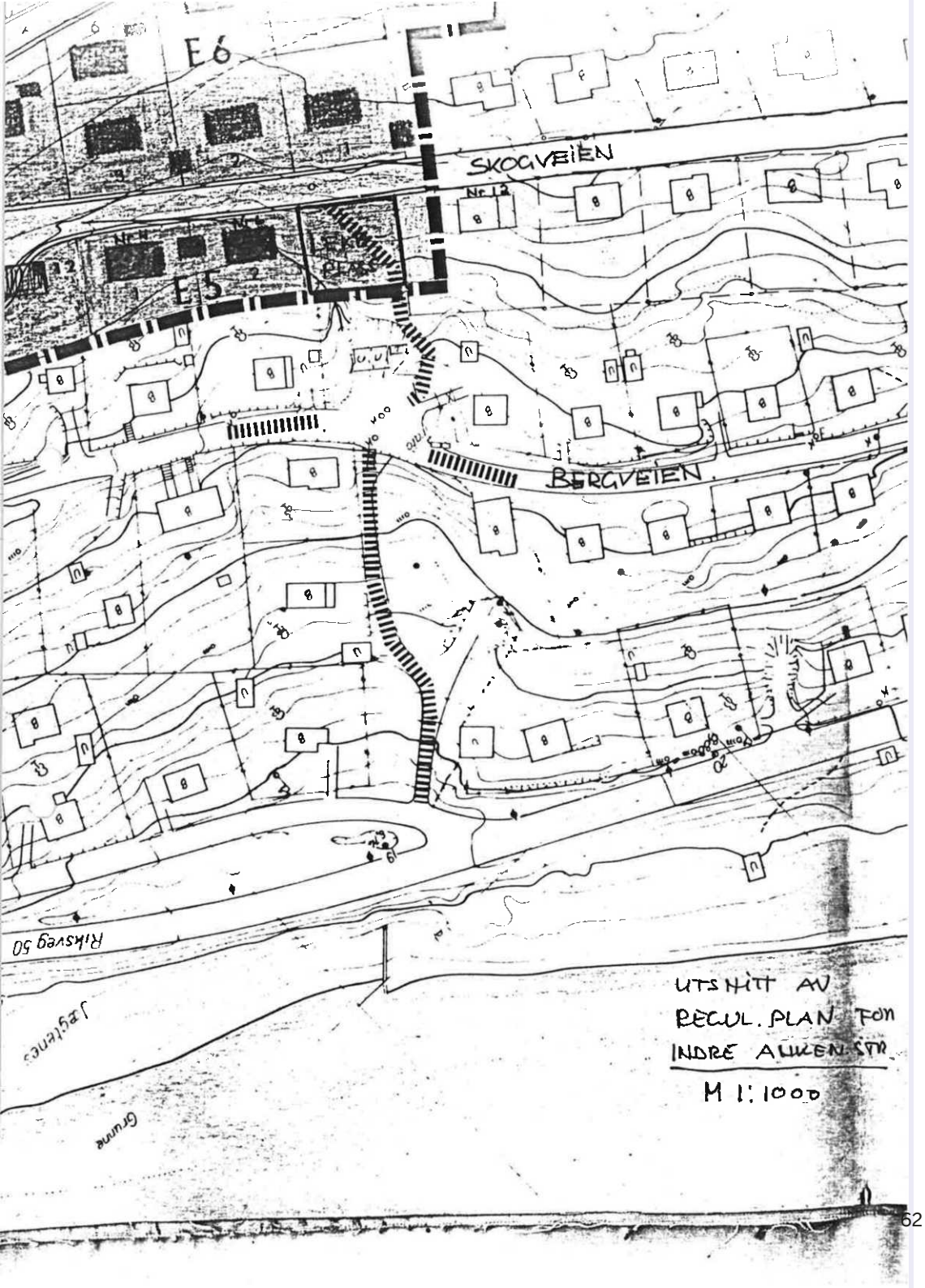
8. Gjerders utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

9. Oppstillingsplass for söppelbokser skal sökes löst på en estetisk, praktisk og sanitær måte og skal anmeldes til bygningsrådet.

10. Ingen trær må fjernes uten bygningsrådets samtykke. Ved byggemeldingen skal eksisterende trebestand på tomt vises så langt dette er mulig. Eksisterende vegetasjon og senere beplantning må ikke virke sjenerende for naboer. Bygningsrådet kan kreve slik vegetasjon beskåret eller fjernet.

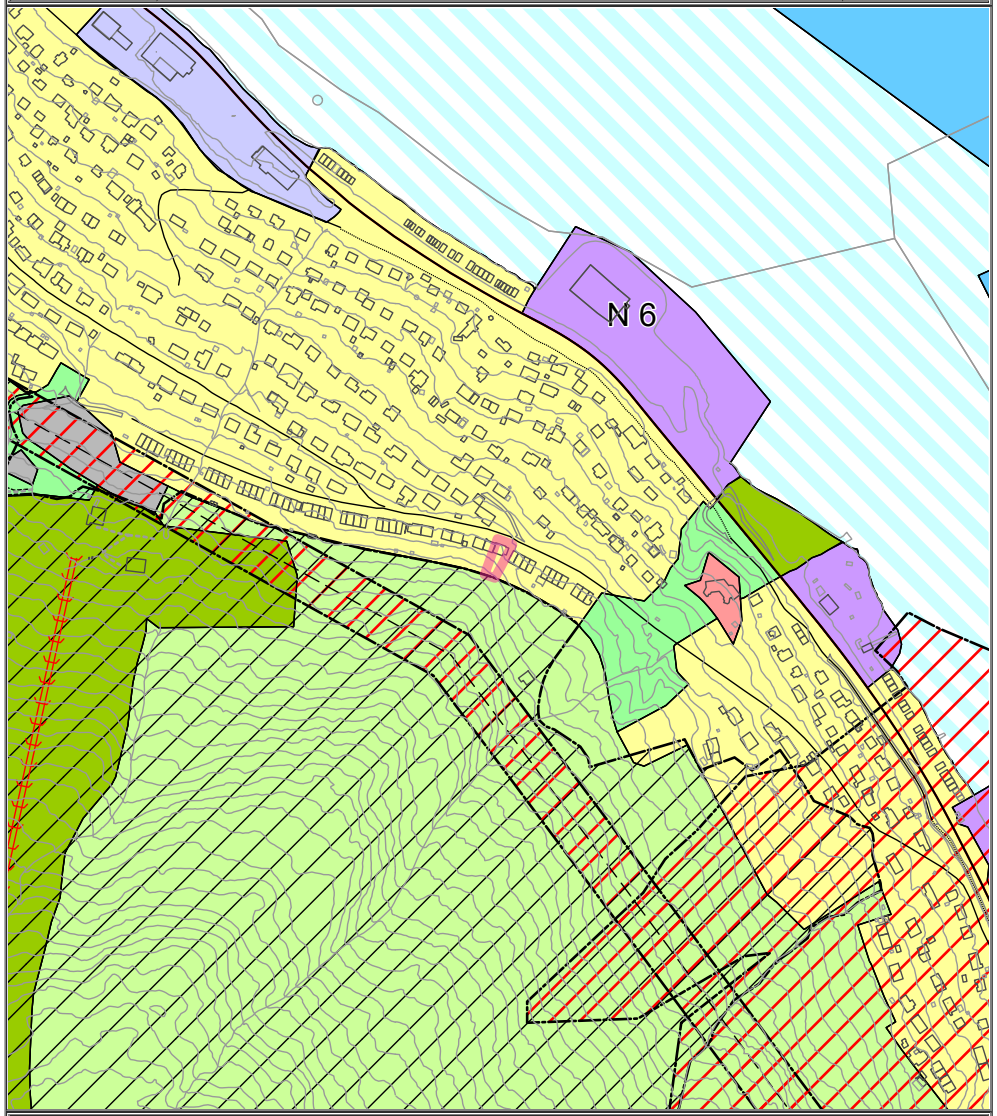
11. Det skal være generelt parkeringsforbud på alle veger som er vist på reguleringsplanen. Biloppstillingsplasser må derfor opparbeides samtidig med boligen.

12. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Harhausveien 53, 8520 ANKENES			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 7/3-2025 Sign:			Målestokk 1:5000



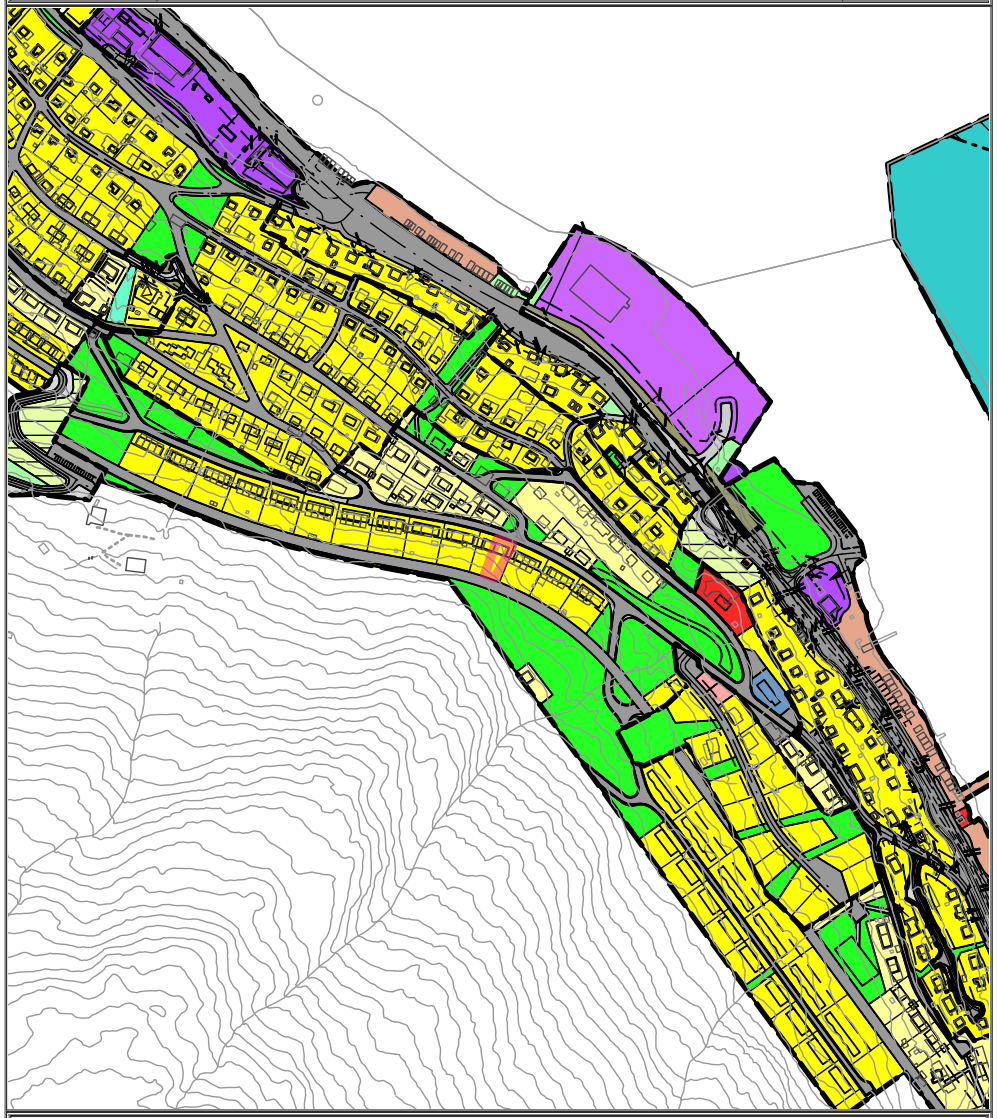
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring
Traktorveg midtlinje
Kraftledning - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Skitrekk - Nåværende
Hensyn friluftsliv
Ras- og skredfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse - Nåværende
Forretninger - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Idrettsanlegg - Nåværende
Parkering - Nåværende
Naturområde - Nåværende
Friområde - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Ferdsel - Nåværende
Farled - Nåværende
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende

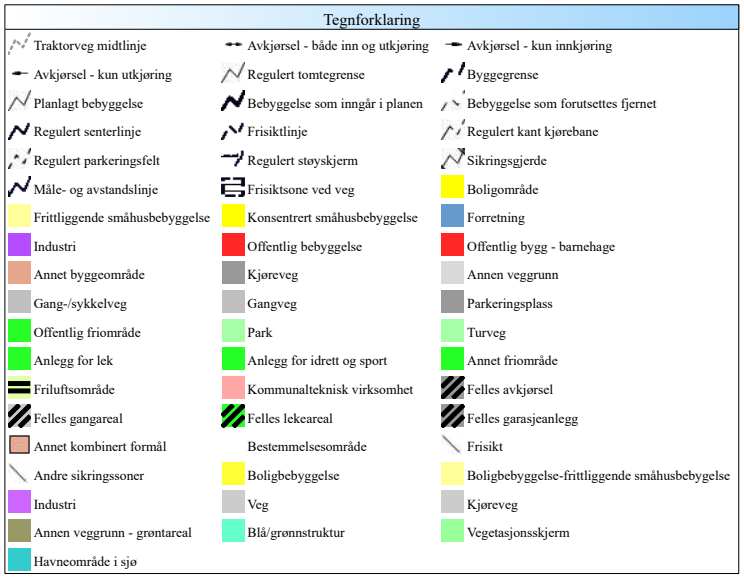
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Harhausveien 53, 8520 ANKENES			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 7/3-2025 Sign:			Målestokk 1:5000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

NARVIK KOMMUNE



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

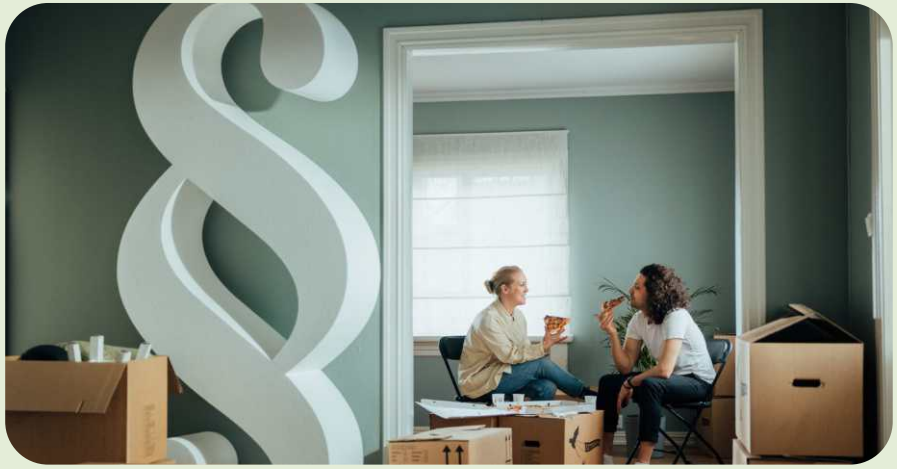
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

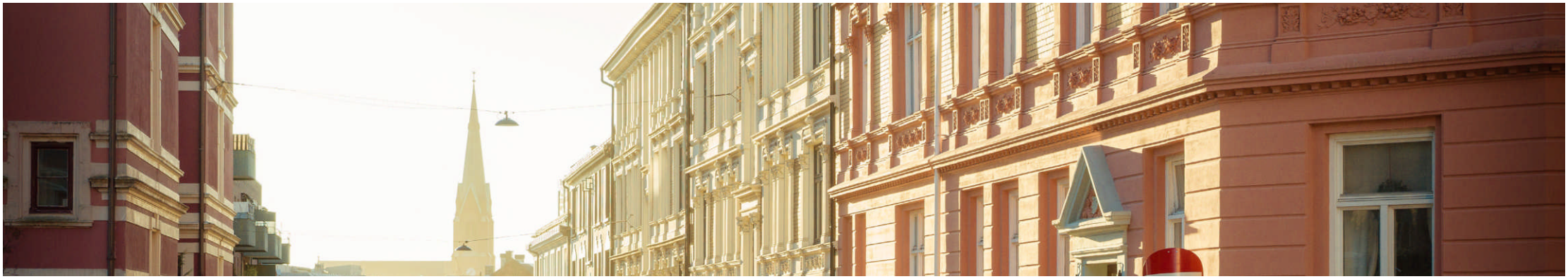
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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: 14250037 / Hans Øivind Bakkejord, tlf. 900 45 325
Harhausveien 53, 8520 Ankenes.
Gnr. 45, Bnr. 315, Narvik 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: 14250037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2025

EiendomsMegler 1

Hans Øivind Bakkejord
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

900 45 325
hans.oivind.bakkejord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Narvik
Kongens gate 42, 8514 Narvik

eiendomsmegler1.no