

Velkommen til

Nonsåsen 26, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nonsåsen 26
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2013
BRA/BRA-i	141 / 130 m²
Soverom	3

Energimerke B

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Nonsåsen 26 - en moderne og gjennomført funkisbolig fra 2013, med rene linjer, flatt tak, et tidløst uttrykk og store vindusflater som gir gode lysforhold, nydelig utsikt og gode solforhold.

Boligen går over to plan og har en funksjonell og familievennlig planløsning - perfekt tilpasset en moderne familiehverdag.
I 1. etasje finner man tre soverom, stue(kan omgjøres til sov), bad/vaskerom og teknisk rom, mens 2. etasje inneholder en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til stor terrasse. Kjøkkenet er fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Boligen har også to bad, vedovn i stue, varmepumpe og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Eiendommen har solrike terrasser på tilsammen ca 100 m², lettstelt tomt og carport. Nærhet til butikk, barnehage, skole og flotte turområder gjør dette til et svært godt sted å bo.

Dette er et hjem som passer like godt for barnefamilier som for deg som ønsker en stilren og lettstelt enebolig.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nonsåsen 26, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 1049, Harstad kommune.

Eiendommen har andel i realsameie:
1/61 av gnr 50/bnr 1061, Harstad kommune.
1/70 av gnr 50/bnr 1141, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 655 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 138 590,- 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 avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 454,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 130 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 141 m²
TBA: 100 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det medfølger parkering i carport ca. 27 m² samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 718 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med plen og terrasse.
Gårdsplass m/carport foran inngangsparti er belagt med grus.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Ukjent

Fuktsikring og drenering:
Det er ukjent type drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har et ringmurssystem med støpt gulv mot grunn.
Mur/fundament ligger i all hovedsak skjult uten mulighet for
kontroll av utførelse.

Terrengforhold:
Tomten ligger i flatt terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
2013 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 65 m²: Vindfang, stue, trapp, 3 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom

BRA-e 11 m²: Utvendig bod og utvendig bod under trapp.
Carport med et åpent areal på ca. 27 m².
2. etasje
BRA-i 65 m²: Stue og kjøkken i åpen løsning med trapp til 1. etasje og bad
BRA-e 0 m²:

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder utvendig trapp m/bod opp til terrasse i 2. etasje. Oppføring av utvendig trapp med bod er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger

Standard
Boligen fremstår som velholdt og gjennomgående godt ivaretatt,

Kjøkken:
Kjøkken av merke Sigdal. Innredning har hvite, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål. Kjøkken har integrert stekeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikroovn og induksjonstopp. Oppvaskmaskin er opplyst montert ny i 2024. Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk ut.

Kombinert bad/vaskerom i 1. etasje:
Rommet inneholder baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Eiere har installert nytt dusjkabinett i 2020 og nytt speil med lys i 2026.
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Bad i 2. etasje.
Rommet inneholder baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malt MDF panel
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Innvendige overflater:
Overflate gulv: 3- stavs parkett.
Overflate vegg: Malte bygningsplater av MDF/Huntonit.
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt MDF panel.
Overflater er fra byggeår.

Innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje med eiketrinn.
Malte vanger og rekkverk.
Innvendige dører er formpresset type med glatt profil.

Vannledninger:
Vannrør består av plast (rør-i-rør system). Fordelerskap for vannrør og hovedstoppekran er i bod/teknisk rom. Anlegget er utstyrt med lekkasjevarslingssystem på kjøkken og i teknisk rom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.. Ventilasjonsaggregat befinner seg i utvendig bod. Det er utført rensing av avløpskanaler av Nordisk Ventilasjonsrens AS i 2025.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra byggeår, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje. Bereder har et volum på ca. 200 liter.

Varmepumpe luft/luft:
Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2020.

Sentralstøvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger i boligen med 2 stk. uttak.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra byggeår og er installert av firma Harstad Elektro AS. Sikringsskap har automatsikringer med ca. 14 fordelingskurser.

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

TG2 - Utvendig:

Dører:
Balkongdør i 2. etasje har seget noe på hengslene, eller er skjevt innsatt ved byggeår. Noe treghet i mekanisme.

TG2 - Innvendig:

Overflater - Parkett i stue:
Det er spor av en gammel fuktskade i parkett i lokalt område i stue.

Andre innvendige forhold:
Bod/teknisk rom i underetasje. Rommet har sluk, men er ikke beskrevet som et våtrom på byggetegninger og er derfor ikke detaljvurdert som dette i rapporten. Rommet har våtromsplater på vegger og keramiske fliser på gulv.
Det er påvist at våtromsplate har en glipe/åpning ved hjørne på vegg.
1. etasje -Bad/vaskerom - Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforhold tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen.

1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket. Tilstandsgrad er dels satt på bakgrunn av alder, samt manglende dokumentasjon på utførelsen.

2. etasje- Bad - Overflater vegger og himling:
Våtromsplate fremstår noe løst innfestet i hjørneprofil i dusj.

2. etasje - Bad - Overflater gulv:
Gulvflis i hjørne av dusj har hakk/avskalling.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket. Tilstandsgrad er dels satt på bakgrunn av alder, samt manglende dokumentasjon på utførelsen.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert en liten skade i benkeplate på baderomsinnredningen.

TG IU:

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Feil fall på bad ved sluk i 1. etasje, men dusjkabinett leder vann direkte i sluk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 2:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Harstad Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil med lys bad 1.
etasje
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklamper til LED takplafonder.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut eksisterende dusjkabinett med nytt. Eksisterende vannledninger benyttet, synlige ledninger og koblinger.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Montert veggmonterte oppbevaringshyller i teknisk rom/bod
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 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?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Maling, alle fasader.

Pkt. 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?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Platting på bakside, av forrige eier
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Platting i carport ved inngangsdør
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Skjerm/spilevegger i carport.

Pkt. 17:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,

kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja
2025 - Feilmelding på ventilasjonsanlegget
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Siwe Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og byttet temperaturføler på avtrekk, som forårsaket feilmeldingen.

Pkt. 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?: 2020
Firmanavn: Martnes Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe luft-til-luft, stue 2. etasje.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens
Beskrivelse av arbeidet: Rens av avtrekkskanaler
ventilasjonsanlegg.

Pkt. 22:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja
En av takspottene i stuen virker ikke.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 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?: 2014
Firmanavn: Harstad Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Spotter stue, kjøkken, tv-stue og carport. Kilde: Egenerklæring forrige selger.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Martnes Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Etablert ekstra stikk på fasade for strøm til varmepumpe.
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: SIWE Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet og blindet spesialstikk for varmovner stue, hovedsoverom (varmovner erstattet av luft-til-luft varmepumpe)
4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Harstad Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spesialstikk for varmovn til normal dobbel stikkontakt på soverom nærmest carport. Byttet alle røykvarslere Byttet speil med lys på bad 1. etasje.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklamper til LED takplafonder.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet utelys vegg ifm. maling av huset.

Pkt. 24:
Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja
Mottatt nabovarsel for detaljregulering for Grønlia - planid 774. Gjelder regulering av boligfelt i området mellom Øvre Ruggevik og Breivika/Strupen - ikke i direkte tilknytning til Nonsåsen.

Pkt. 25:
Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja
Tinglyst "Rett til å ha liggende og vedlikehold vann- og avløpsanlegget over gnr 50 bnr 1049" gjelder stikkledningen til 5 naboeiendommer. Ledningen er trolig overtatt av Harstad kommune, krysser eiendommen ca 4 meter nedenfor huset.

Pkt. 33:
Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Tilstandsanalyse fra forrige salg, RS-EIENDOMSVERDI AS, 12.02.2020
Tilsyn brann- og redning, Harstad brann- og redning, 31.01.2025 (0 avvik).

Pkt. 34:
Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja
Hus under oppføring Nonsåsen 31, trolig ferdigstilt høsten 2026.

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

Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Nordkraft fiber
Beskrivelse av arbeidet: Montert fiber inn til huset. Både Telenor og Nordkraft har fiberkabel til huset pr. i dag.

Pkt. 39:
Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja
Lys i kjøleskap fungerer ikke, trolig pære som har gått. Løst med oppladbar led skapbelysning på magnet. Litt sprekker hyller og innredning i kjøleskapet.
Noen flekker på plissegardiner, spesielt på kjøkkenside.
Oppvaskmaskin skiftet 2024 etter feil
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin, Asko oppvaskmaskin DFI8557MMXXL innebygd.

Pkt. 41:
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Andel i felles lekeplass, gnr: 50 bnr: 1061, etablert veldforening ved navn Ruggelia.
Vegghengt skrivebord i stue følger ikke med salget.
Varmepumpe styres med app på telefonen, ikke fjernkontroll

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Det er flat takkonstruksjon over boligdelen av type kompakttak. Taket er tekket med takfolie av type Sarnafil eller lignende fra byggeår. Beslag på tak er av stål. Over den oppvarmede boligdelen er det innvendige taknedløp. Over carport/bod er det takrenner med utvendige nedløp.

Etasjeskille:
Etasjeskiller av tre i 2. etasje.
1. etasje har gulvkonstruksjon av støpt betong.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendige fasader har malt trekledning og enkelte fasadeplater. Eier opplyser at vegger er malt utvendig i 2023.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med 2- lags energiglass fra byggeår.

Dører:
Malte ytterdører av tre ved hovedinngang og utvendig bod. 2 stk balkongdører med 2- lags energiglass. Balkongdør i underetasje har skyvefunksjon.

Balkonger/terrasser:
Utvendige terrasser i 1. etasje og 2. etasje er i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende spiler/lekter eller malte kledningsbord. Håndlister på konstruksjonene er delvis skiftet. Det er montert utvendig trapp fra bakkenivå til terrasse i 2. etasje.

Beliggenhet
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i etablerte Ruggevika
Nonsåsen 26 har en meget attraktiv beliggenhet i Ruggevika, ca. 8 km sør for Harstad sentrum. Området er kjent som et rolig og veletablert boligfelt med overvekt av eneboliger, og er spesielt populært blant barnefamilier.
Eiendommen ligger høyt og fritt til, noe som gir gode solforhold og pen utsikt mot nærområdene og naturen rundt. Her får du følelsen av å bo landlig, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.
Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage, lekeplasser og flotte turområder - perfekt for en aktiv hverdag. Skolevei til både Kila og Medkila skole er godt tilrettelagt, og nærområdet byr på trygge omgivelser for barn.
Med kort kjøreavstand når du raskt kjøpesenteret Thon Senter Kanebogen, Harstad sentrum og øvrige servicetilbud.
Dette er et område som kombinerer trygge, familievennlige omgivelser med natur, utsikt og nærhet til by - en beliggenhet som er like attraktiv i dag som i årene som kommer.

Avstander:
-Breivik barnehage 1 km
-Medkila skole 4.1 km
-Kila skole 3.5 km
-Thon Senter Kanebogen 5.7 km
-Bunnpris Breivika 850 meter
-Harstad sentrum 8.4 km

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

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

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

Viktig informasjon
Energimerkingen er oransje B, og ikke grønn B som vises på finn.no

Takstingeniør opplyser om følgende:
Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/terrasser var vanskelig å måle helt nøyaktig på befaringen der arealet kun er opplyst som omtrentlig.
Utvendige boder er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).
Carport har ikke måleverdig areal etter NS 3940. Carport har et åpent areal på ca. 27 m2.
Det bemerkes at oppmålt areal av boligen avviker fra det som er oppført i matrikkelutskrift.

Det ligger tre ubebygde tomter i nabolaget, som er regulert til bebyggelse.

Eiendommen har andel i realsameie:1/61 av gnr 50/bnr 1061 og 1/70 av gnr 50/bnr 1141.
Det består av lekeplass og friområde.
Selger opplyser om at det er valgfri innbetaling pr nå vedr kostnader til lekeplassen.

Vegghengt skrivebord i stue følger ikke med salget.

Varmepumpe styres med app på telefonen, ikke fjernkontroll

Det er tinglyst rett til kommunen "Rett til å ha liggende og vedlikehold vann- og avløpsanlegget over gnr 50 bnr 1049" gjelder stikkledningen til 5 naboeiendommer. Ledningen krysser eiendommen ca 4 meter nedenfor boligen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 31.10.2013 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.

Oppvarming
Boligen har en energieffektiv og moderne løsning for oppvarming og inneklima, godt tilpasset dagens krav til komfort og strømøkonomi.
Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2020, som gir effektiv oppvarming og bidrar til lave energikostnader.
I tillegg er boligen utstyrt med vedovn i stue, som gir god tilleggsvarme og skaper en lun og hyggelig atmosfære i vinterhalvåret.
Badene er utstyrt med varmekabler i gulv, som sikrer god komfort og behagelig temperatur.
Boligen har også balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og et godt inneklima, samtidig som varmetap begrenses. Dette bidrar både til økt bokomfort og energieffektiv drift året rundt.
Samlet gir dette en fleksibel, komfortabel og energieffektiv oppvarmingsløsning.

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

Energimerking
B - oransje

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber fra Nordkraft og Telenor i boligen.

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
Området er regulert for boligbebyggelse.
Planidentifikasjon: 448
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Øvre Ruggevik
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 22.03.2007
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 157 949,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 631 794,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Ina Moen Pedersen og Erling Pettersen

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 991328
Dato: 22.11.2012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 991529
Dato: 22.11.2012
Best. om vann/kloakkledn.

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 991572
Dato: 22.11.2012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 991616
Dato: 22.11.2012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelser iht skjøtet.
Dagboknr.: 477233
Dato: 12.06.2013
Bestemmelse om levering av grunnmur, inventar m.m

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-04-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.03.2026
Energiattest, datert 28.03.2024
Bygningstegninger, datert (vanskelig å tyde)
Ferdigattest, datert 31.10.2013
Matrikkelrapport, datert 17.03.2026
Eiendomskart med grenser, datert 17.03.2026
Reguleringsplan, datert 22.03.2007
Tinglyst servitutt, Best. om vann/kloakkledn. datert 22.11.2012
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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





































Plantegning



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

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

NONSÅSEN 26

Nabolaget Ruggevik - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruggevik Linje 11, 250, 542	**6 min** 0.6 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**34 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 430 elever, 30 klasser	**20 min** 1.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**12 min** 6.8 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**15 min** 8.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kilamyra	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

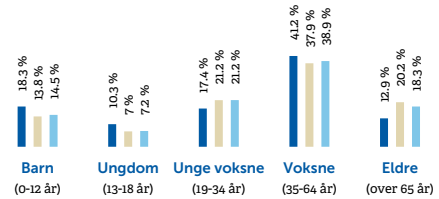
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ruggevik	985	400
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhusan barnehager avd Breivika (1-5 ... 27 barn	**11 min** 1 km
Holtet barnehage (1-5 år) 66 barn	**6 min** 2.4 km
Sørhusan barnehager avd Medkila (1-5 ... 37 barn	**7 min** 3.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kilamyra PostNord	**8 min** 0.8 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

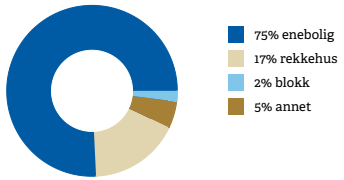
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Ruggevika nærmiljøanlegg Ballspill	**4 min** 0.4 km
Breivika nærmiljøanlegg ballbinge Ballspill, fotball	**11 min** 1 km
Feel24 Medkila	**6 min**
InterPadel Harstad	**11 min**

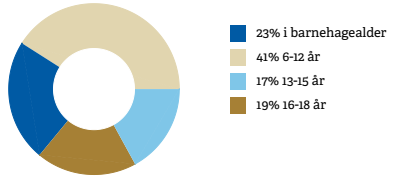
BOLIGMASSE



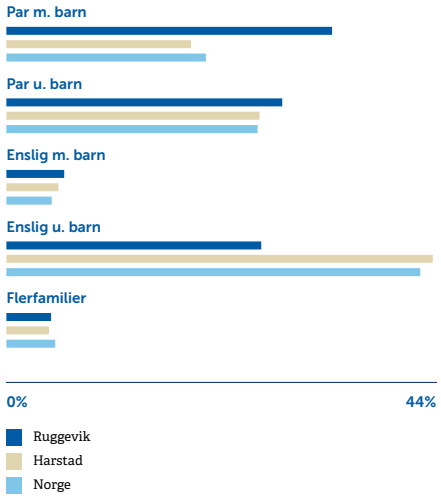
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**10 min**
Vitusapotek Kanebogen	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



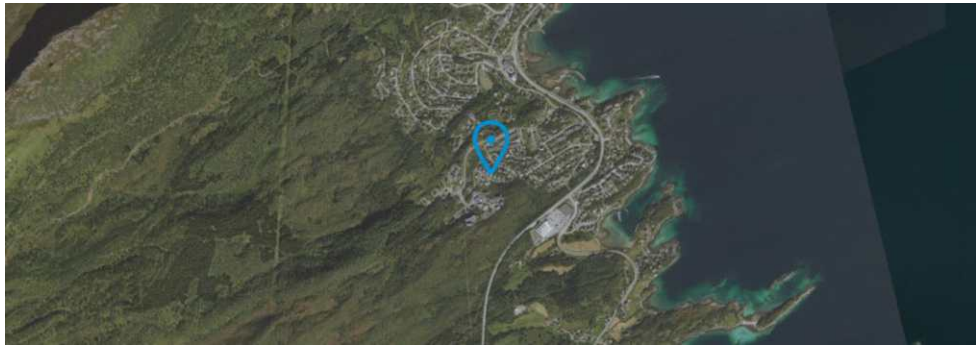
FAMILIESAMMENSETNING

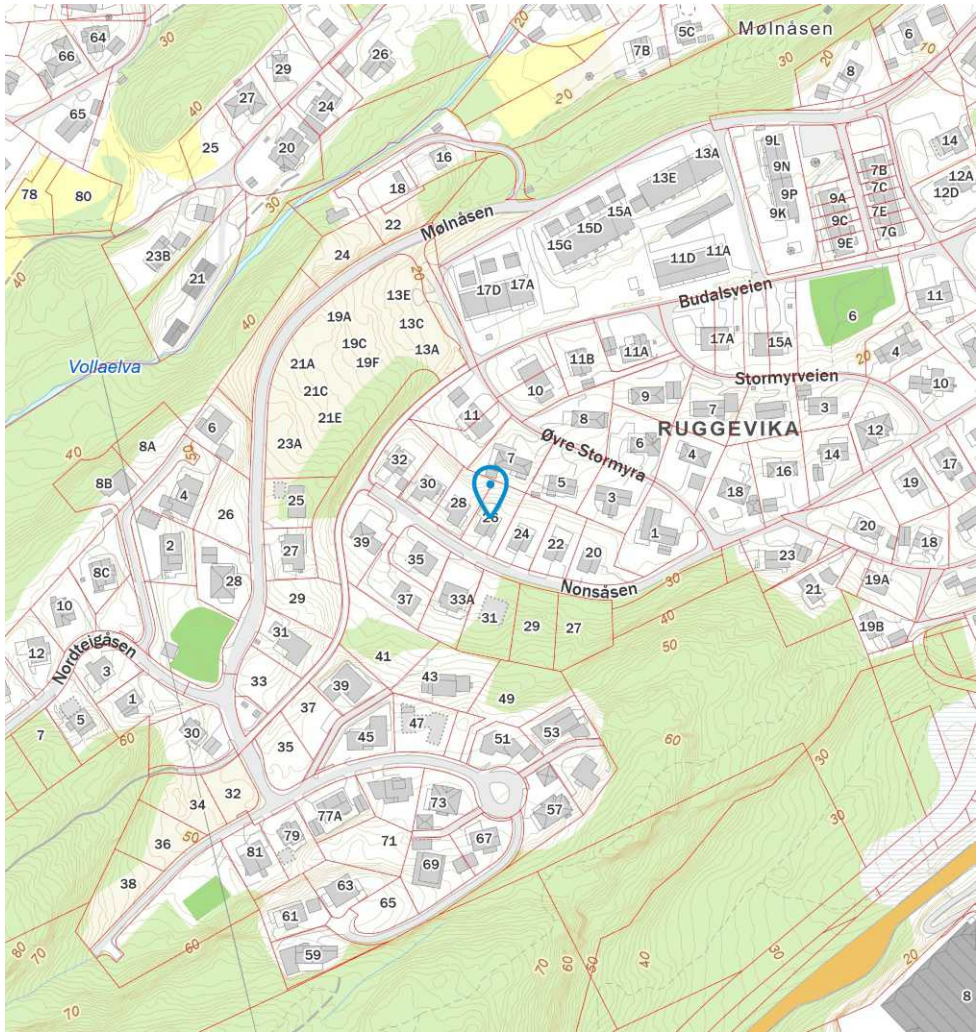


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 1049

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1571 **Eiendomsverdi ref nr:** WE3926

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen

Jakobsen TAKST & BYGG

TakstTeam HARSTAD

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.

Jakobsen Takst & Bygg

Vi har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, inklusive kommuner som Kvæfjord, Tjeldsund, Ibestad, Evenes og Lødingen. Daglig Leder Robert Jakobsen har mesterbrev i bygningsfaget, samt sertifiseringer som takstingeniør gjennom bransjeorganisasjonen Norsk Takst.

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom

Jakobsen Takst & Bygg er tilknyttet takstfellesskapet TakstTeam Harstad med kontor lokalisert i Rikard Kaarbøs gate 16 i Harstad. TakstTeam Harstad består av uavhengige takstingeniører med lang erfaring fra taksering av eiendom, tilstandsanalyse av bygninger, skadetakst, reklamasjoner, og annen byggteknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen

Uavhengig Takstingeniør

robert@jtob.no

928 42 296

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Det er flat takkonstruksjon over boligdelen av type kompakttak.
Taket er tekket med takfolie av type Sarnafil eller lignende fra byggeår.

Beslag på tak er av stål.
Over den oppvarmede boligdelen er det innvendige taknedløp.
Over carport/bod er det takrenner med utvendige nedløp.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendige fasader har malt trekledning og enkelte fasadeplater.
Eier opplyser at vegger er malt utvendig i 2023.

Boligen har trekarmvindu med 2- lags energiglass fra byggeår.
Malte ytterdører av tre ved hovedinngang og utvendig bod.
2 stk balkongdører med 2- lags energiglass.
Balkongdør i underetasje har skyvefunksjon.

Utvendige terrasser i 1. etasje og 2. etasje er i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk med liggende spiler/lekter eller malte kledningsbord.
Håndlister på konstruksjonene er delvis skiftet.

Det er montert utvendig trapp fra bakkenivå til terrasse i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv: 3- stavs parkett.
Overflate vegg: Malte bygningsplater av MDF/Huntonit.
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt MDF panel.
Overflater er fra byggeår.

Etasjeskiller av tre i 2. etasje.
1. etasje har gulvkonstruksjon av støpt betong.

Det er stålpipe i 2. etasje.
Vedovn med glassdør er montert i stue.

Innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje med eiketrinn.
Malte vanger og rekkverk.

Innvendige dører er formpresset type med glatt profil.

VÅTROM Gå til side

Kombinert bad/vaskerom i 1. etasje.
Eiere har installert nytt dusjkabinett i 2020 og nytt speil med lys i 2026.
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad i 2. etasje.
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malt MDF panel
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av merke Sigdal.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrert stekeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikroovn og induksjonstopp.
Oppvaskmaskin er opplyst montert ny i 2024.
Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør består av plast (rør-i-rør system).
Fordelerskap for vannrør og hovedstoppekran er i bod/teknisk rom.
Anlegget er utstyrt med lekkasjevarslingssystem på kjøkken og i teknisk rom.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning..
Ventilasjonsaggregat befinner seg i utvendig bod.
Det er utført rensing av avløpskanaler av Nordisk Ventilasjonsrens AS i 2025.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2020.

VV-bereder fra byggeår, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.
Bereder har et volum på ca. 200 liter.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med 2 stk. uttak.

Det elektriske anlegget er fra byggeår og er installert av firma Harstad Elektro AS.
Sikringsskap har automatsikringer med ca. 14 fordelingskurser.
Det er innlagt fiber fra Nordkraft og Telenor i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent type drenering.

Bygningen har et ringmurssystem med støpt gulv mot grunn.
Mur/fundament ligger i all hovedsak skjult uten mulighet for kontroll av utførelse.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

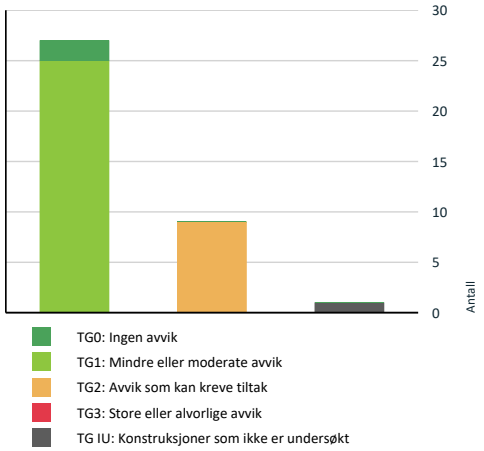
Det er etablert utvendig trapp m/bod opp til terrasse i 2. etasje.
Dette går ikke frem av tegninger og det kan ikke verifiseres at dette er byggesøkt.

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.
På befaringen er det også påvist enkelte bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse av tilstand.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takfolie av type Sarnafil eller lignende fra byggeår.
Kontroll ble utført ved takfot ved hjelp av stige.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag på tak er av stål.
Over den oppvarmede boligdelen er det innvendige taknedløp.
Over carport/bod er det takrenner med utvendige nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendige fasader har malt trekledning og enkelte fasadeplater.
Eier opplyser at vegger er malt utvendig i 2023.
Kontroll er utført fra bakkenivå.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er flat takkonstruksjon over boligdelen av type kompakttak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har trekarmvindu med 2-lags energiglass fra byggeår.

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse
Malte ytterdører av tre ved hovedinngang og utvendig bod.
2 stk balkongdører med 2- lags energiglass.
Balkongdør i underetasje har skyvefunksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i 2. etasje har seget noe på hengslene, eller er skjevt innsatt ved byggeår.
Noe treghet i mekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring.



Balkongdør i 2. etasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utvendige terrasser i 1. etasje og 2. etasje er i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk med liggende spiler/lekter eller malte kledningsbord.
Håndlister på konstruksjonene er delvis skiftet, det kan påregnes vedlikehold eller utskifting også andre steder.

Rekkverkshøyder er flere steder målt til ca. 92 cm som er lavere enn kravene som forelå ved byggeåret.
Dette er nærmere beskrevet under HMS i rapporten.



Terrasse i 2. etasje



Terrasse ved 1. etasje

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er montert utvendig trapp fra bakkenivå til terrasse i 2. etasje.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflate gulv: 3- stavs parkett.
Overflate vegg: Malte bygningsplater av MDF/Huntonit.
Overflate himling: Malte himlingsplater og malt MDF panel.

Overflater er fra byggeår, stedvis med bruksmerker.
Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som normal ut fra alder.
Det er ikke flyttet på innbo.
Eventuell kjøper bør også kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt og foreta en egenvurdering m.h.t oppussingsbehov.





TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkett i stue.

Vurdering av avvik:

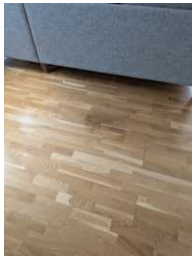
• Det er avvik:

Det er spor av en gammel fuktskade i parkett i lokalt område i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier opplyser at forholdet ble opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2020.
Ønsker man å utbedre dette må parketten repareres lokalt eller skiftes ut.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i 2. etasje.
1. etasje har gulvkonstruksjon av støpt betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er stålpipe i 2. etasje.
Vedovn med glassdør er montert i stue.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje med eiketrinn.
Malte vanger og rekkverk.



Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpresset type med glatt profil.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/teknisk rom i underetasje.
Rommet har sluk, men er ikke beskrevet som et våtrom på byggetegninger og er derfor ikke detaljvurdert som dette i rapporten.
Rommet har våtromsplater på vegger og keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at våtromsplate har en glipe/åpning ved hjørne på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Glipe ved hjørnet betyr at området ikke er tett, og at vann kan trenge inn bak platen hvis det skulle oppstå en lekkasje i rommet.
Det bør foretas lokal utbedring.





Glipe i våtromsplate ved hjørne.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad/vaskerom i 1. etasje.
Våtrommet er etablert ved byggeår med ukjent dokumentasjon på utførelsen.
Eiere har installert nytt dusjkabinett i 2020 og nytt speil med lys i 2026.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malte himlingsplater

Det orienteres om at det er noen opprinnelige skruehull i veggplatene fra tidligere innfesting av dusjvegg.
Disse er forseglet med tetningsmasse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket ved dagens bruk (dusjkabinett).
Endret bruk vil medføre problemer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under kabinett.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket.
Tilstandsgrad er dels satt på bakgrunn av alder, samt manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.
P.g.a alder er det økt risiko for svekkelser.
Eventuell svikt i tettesjiktet kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.



Bilde av sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje.
Våtrommet er etablert ved byggeår med ukjent dokumentasjon på utførelsen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate himling: Malt MDF panel

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtromsplate fremstår noe løst innfestet i hjørneprofil i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs innfesting kan indikere at platen ikke er tilstrekkelig forseglet med tetningsmasse i hjørneprofilen.
Dette øker risiko for at vann kan trenge inn bak våtromsplaten.
Det anbefales nærmere undersøkelser med vurdering av lokal utbedring/tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvflis i hjørne av dusj har hakk/avskalling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvflis bør vurderes utskiftet av fagperson.



Skade i gulvflis



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det var ikke mulig å se membran og utførelse av denne i sluket.
Tilstandsgrad er dels satt på bakgrunn av alder, samt manglende dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.
P.g.a alder er det økt risiko for svekkelser. Eventuell svikt i tettesjiktet kan medføre at det oppstår skader i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bilde av sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en liten skade i benkeplate på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av merke Sigdal.
Innredning har hvite, slette fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkken har integrert stekeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikroovn og induksjonstopp.
Oppvaskmaskin er opplyst montert ny i 2024.

Kjøkkenet er vurdert som funksjonelt men det bemerkes at det er noe slitasje/merker på kjøkkenfronter.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Ventilator fastmontert i overskap med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør består av plast (rør-i-rør system).
Fordelerskap for vannrør og hovedstoppekran er i bod/teknisk rom.
Anlegget er utstyrt med lekkasjevarslingssystem på kjøkken og i teknisk rom.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning..
Ventilasjonsaggregat befinner seg i utvendig bod.
Det er utført rensing av avløpskanaler av Nordisk Ventilasjonsrens AS i 2025.



Ventilasjonsaggregat

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder fra byggeår, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.
Bereder har et volum på ca. 200 liter.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med 2 stk. uttak.
Denne er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert i rapporten.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår og er installert av firma Harstad Elektro AS.
Sikringsskap har automatsikringer med ca. 14 fordelingskurser.
Det er innlagt fiber fra Nordkraft og Telenor i boligen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 - når huset var nytt

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei, takplafonder og utelys ikke montert av registrert virksomhet.

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

   Ja, huset er oppført i 2013

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, jeg kan ikke huske at de har løst ut.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ukjent

Generell kommentar

Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Eier opplyser at mindre installasjon av faste lyspunkt er utført uten bruk av elektroinstallatør.
Dette er i utgangspunktet ikke lov, og ønsker man å forvisse seg om at dette er utført forsvarlig bør det foretas kontroll av EL- installatør.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Rom i 1. etasje befinner seg over terreng.
Det er ukjent type drenering.
Det er ikke påvist indikasjoner på svikt.

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå. Det vil da være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har et ringmurssystem med støpt gulv mot grunn.
Mur/fundament ligger i all hovedsak skjult uten mulighet for kontroll av utførelse.
Det er ikke påvist indikasjoner på svikt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Avdekking av eventuelle feil krever bruk av spesielt kamerautstyr, noe som ikke inngår i denne rapport.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en forenklet vurdering av helse- miljø- og sikkerhetskrav på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyder er flere steder målt til ca. 92 cm som er lavere enn kravene som forelå ved byggeåret (100cm).
Utvendig trapp mangler håndløper på den ene siden. Da trappen ikke er frittliggende i terrenget, men forbundet med bygningen, gjelder disse kravene.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper bør monteres i utvendig trapp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/130 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, 2 Trapperom, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Teknisk rom, 2 Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 150 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jektholtet 118 ,9415 HARSTAD 175 m²	2006	3 sov	29-01-2026	8 690 000	**8 420 000**		8 420 000	**46 778**
2	Nonsåsen 24 ,9415 HARSTAD 129 m²	2013	4 sov	27-08-2023	5 300 000	**5 600 000**		5 600 000	**43 411**
3	Jektvika 11 ,9415 HARSTAD 154 m²	2015	3 sov	20-03-2025	6 300 000	**6 600 000**		6 600 000	**40 244**
4	Jektholtet 107 ,9415 HARSTAD 134 m²	2007	4 sov	09-02-2024	5 450 000	**5 175 000**		5 175 000	**38 619**
5	Los Holtes vei 2 ,9415 HARSTAD 145 m²	1990	3 sov	15-09-2025	4 600 000	**4 600 000**		4 600 000	**27 059**

Kilde :
Eiendomsverdi

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.	34 740
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**34 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

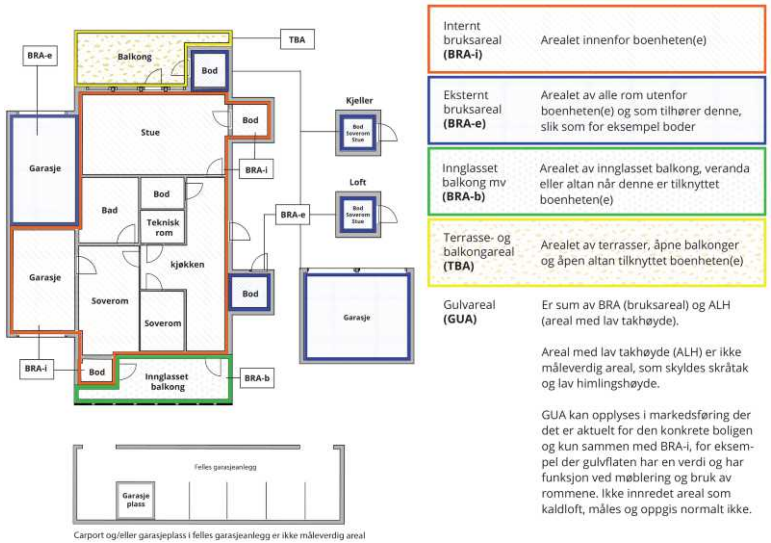
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65	11		76	62
2. Etasje	65			65	38
SUM	**130**	**11**			**100**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, stue, trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, teknisk rom	Utvendig bod, utvendig bod under trapp	
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, trapp		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/terrasser var vanskelig å måle helt nøyaktig på befaringen der arealet kun er opplyst som omtrentlig.
Utvendige boder er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).
Carport har ikke måleverdig areal etter NS 3940. Carport har et åpent areal på ca. 27 m2.
Det bemerkes at oppmålt areal av boligen avviker fra det som er oppført i matrikkelutskrift.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert utvendig trapp m/bod opp til terrasse i 2. etasje.
Dette går ikke frem av tegninger og det kan ikke verifiseres at dette er byggesøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og i eiers egenerklæringsskjema.
Eiere har opplastet en del dokumentasjon og informasjon på Boligmappa.no

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.3.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Erling Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	1049		0	718.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nonsåsen 26

Hjemmelshaver
Pettersen Erling, Pedersen Ina Moen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ruggevika, ca 8 km sør for Harstad Sentrum.
Området består av etablert småhusbebyggelse og betegnes som et attraktivt boligområde.
Kort gangavstand til butikk, barnehage, lekeplass, turområder m.m.
Det er gode solforhold og meget pen utsikt fra eiendommen.

Avstander:
-Breivik barnehage 1 km
-Medkila skole 4.1 km
-Kila skole 3.5 km
-Thon senter Kanebogen 5.7 km
-Bunnpris Breivika 850 meter
-Harstad sentrum 8.4 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boligbebyggelse.

Planidentifikasjon: 448
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Øvre Ruggevik
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 22.03.2007
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med plen og terrasse.
Gårdsplass m/carport foran inngangsparti er belagt med grus.

Nonsåsen 26 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 1049
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026	Meglerpakke fra Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 29.03.2026 Pettersen, Erling

bankID SIGNERT 29.03.2026 Pedersen, Ina Moen

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erling Pettersen

Ina Moen Pedersen

Boligen

Nonsåsen 26
9415 Harstad

5503-50/1049/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Feil fall på bad ved sluk i 1. etasje, men dusjkabinett leder vann direkte i sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Harstad Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil med lys bad 1. etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklamper til LED-takplafonder.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut eksisterende dusjkabinett med nytt. Eksisterende vannledninger benyttet, synlige ledninger og koblinger.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Montert veggmonterte oppbevaringshyller i teknisk rom /bod

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Maling, alle fasader

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Platting på bakside, av forrige eier

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Platting i carport ved inngangsdør

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Skjerm/spilevegger i carport

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2025 - Feilmelding på ventilasjonsanlegget

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Siwe Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og byttet temperaturføler på avtrekk, som forårsaket feilmeldingen.

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?:** 2020

   Firmanavn: Martnes Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe luft-til-luft, stue 2. etasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens

   Beskrivelse av arbeidet: Rens av avtrekkskanaler ventilasjonsanlegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

En av takspottene i stuen virker ikke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Harstad Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Spotter stue, kjøkken, tv-stue og carport. Kilde: Egenerklæring forrige selger.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Martnes Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ekstra stikk på fasade for strøm til varmepumpe.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: SIWE Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet og blindet spesialstikk for varmovner stue, hovedsoverom (varmovner erstattet av luft-til-luft varmepumpe)
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Harstad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spesialstikk for varmovn til normal dobbel stikkontakt på soverom nærmest carport. Byttet alle røykvarslere Byttet speil med lys på bad 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklamper til LED-takplafonder.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet utelys vegg ifm. maling av huset.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Mottatt nabovarsel for Detaljregulering for Grønlia - planid 774. Gjelder regulering av boligfelt i området mellom Øvre Ruggevik og Breivika/Strupen - ikke i direkte tilknytning til Nonsåsen.

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

• **Ja**

Tinglyst "Rett til å ha liggende og vedlikehold vann- og avløpsanlegget over gnr 50 bnr 1049" gjelder stikkledningen til 3 naboeiendommer. Ledningen er trolig overtatt av Harstad kommune, krysser eiendommen ca 4 meter nedenfor huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsanalyse fra forrige salg, RS-EIENDOMSVERDI AS, 12.02.2020

Tilsyn brann- og redning, Harstad brann- og redning, 31.01.2025 (0 avvik)

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Hus under oppføring Nonsåsen 31, trolig ferdigstilt høsten 2026.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nordkraft fiber

Beskrivelse av arbeidet: Montert fiber inn til huset. Både Telenor og Nordkraft har fiberkabel til huset pr. i dag.

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

• **Ja**

Lys i kjøleskap fungerer ikke, trolig pære som har gått. Løst med oppladbar led skapbelysning på magnet. Litt sprekker hyller og innredning i kjøleskapet.

Noen flekker på plissegardiner, spesielt på kjøkkenside.

Oppvaskmaskin skiftet 2024 etter feil

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin, Asko oppvaskmaskin DFI8557MMXXL innebygd

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Andel i felles lekeplass, gnr: 50 bnr: 1061, etablert veldforening ved navn Ruggelia.

Vegghengt skrivebord i stue følger ikke med salget.

Varmepumpe styres med app på telefonen, ikke fjernkontroll

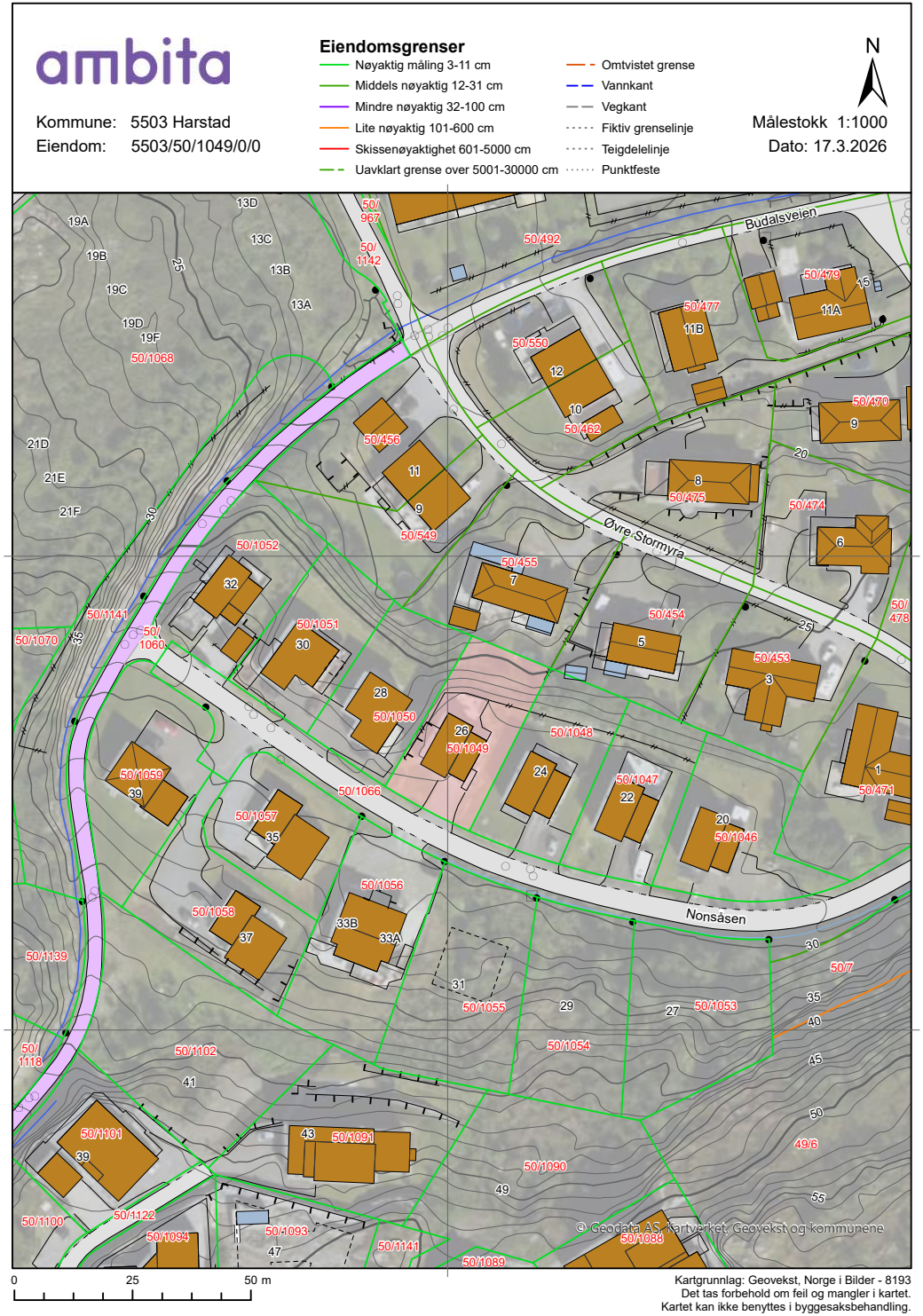
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



ambita

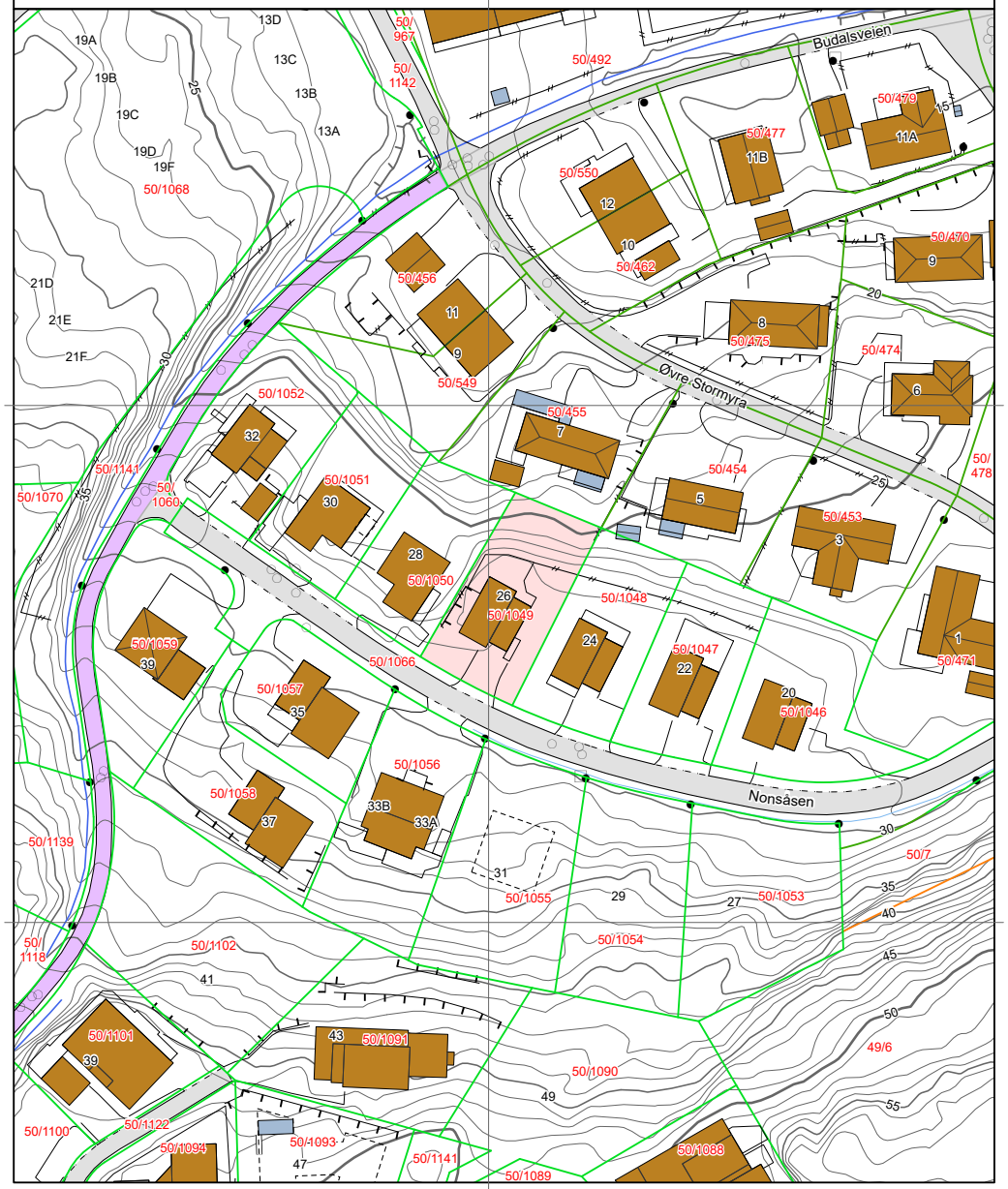
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/1049/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 1049	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Nonsåsen 26, gatenr 1293 9415 Harstad	**Grunnkrets:**	204	Ruggevik
		Valgkrets:	13	Kila
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.11.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	718,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/1049	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/1049	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2019	Berørt	5503/50/454	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2019	Berørt	5503/50/455	0,0
			Berørt	5503/50/1048	0,0
			Berørt	5503/50/1049	0,0
			Berørt	5503/50/1050	0,0
			Berørt	5503/50/1066	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/1049	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.10.2012	Avgiver	1901/50/967	-718,9
	Matrikkelført:	10.10.2012	Berørt	5503/50/454	0,0
			Berørt	5503/50/455	0,0
			Berørt	5503/50/1048	0,0
			Mottaker	5503/50/1049	718,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.10.2012	Avgiver	1901/50/967	-661,0
	Matrikkelført:	10.10.2012	Berørt	5503/50/455	0,0
			Berørt	5503/50/549	0,0
			Berørt	5503/50/1049	0,0
			Mottaker	5503/50/1050	661,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.09.2012	Avgiver	5503/50/967	-1 832,0
	Matrikkelført:	05.11.2013	Berørt	5503/50/7	0,0
			Berørt	5503/50/364	0,0
			Berørt	5503/50/464	0,0
			Berørt	5503/50/471	0,0
			Berørt	5503/50/1046	0,0
			Berørt	5503/50/1047	0,0
			Berørt	5503/50/1048	0,0
			Berørt	5503/50/1049	0,0
			Berørt	5503/50/1050	0,0
			Berørt	5503/50/1051	0,0
			Berørt	5503/50/1052	0,0
			Berørt	5503/50/1053	0,0
			Berørt	5503/50/1054	0,0
			Berørt	5503/50/1055	0,0
			Berørt	5503/50/1056	0,0
			Berørt	5503/50/1057	0,0
			Berørt	5503/50/1058	0,0
			Berørt	5503/50/1059	0,0
			Berørt	5503/50/1060	0,0
			Mottaker	5503/50/1066	1 832,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nonsåsen 26	Bolig	166,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	166,0	Igangset.till.:	13.05.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	31.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300373484			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		101,0		101,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

Blå

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningslovens § 21-10)

Eiendom/byggested:	Gnr/Bnr:	Fnr:	Snr:
Nonsåsen 26	50/1049		

-12

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:
Per Inge Myhre Slottet 6 9407 Harstad	Paulsen Bygg & Vedlikehold AS Staksvoll 9436 Kongsvik

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art:	Nybygg bolig
Saksnummer:	2013/1624
Dato vedtak:	13.05.2013
Delegert sak:	13/425
Dato sluttkontroll:	18.10.2013
Kontrollansvarlig:	Gjøran Sommarset

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

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1, a). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1, d).

Merknader:

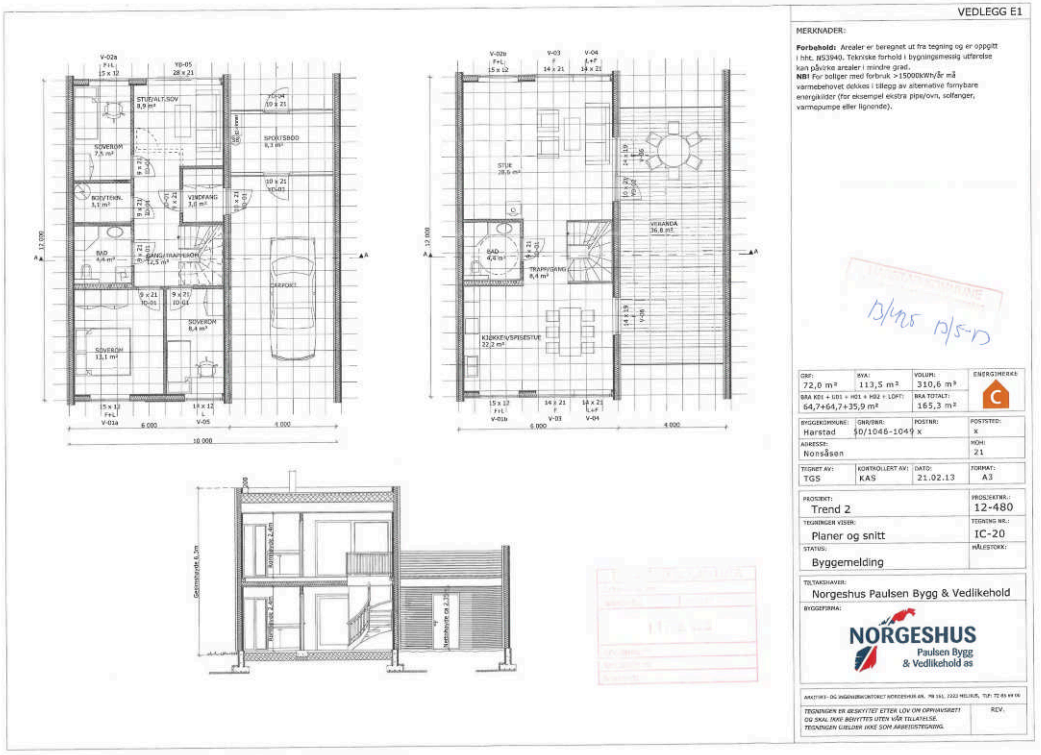
-
-
-
-
-
-
-
-

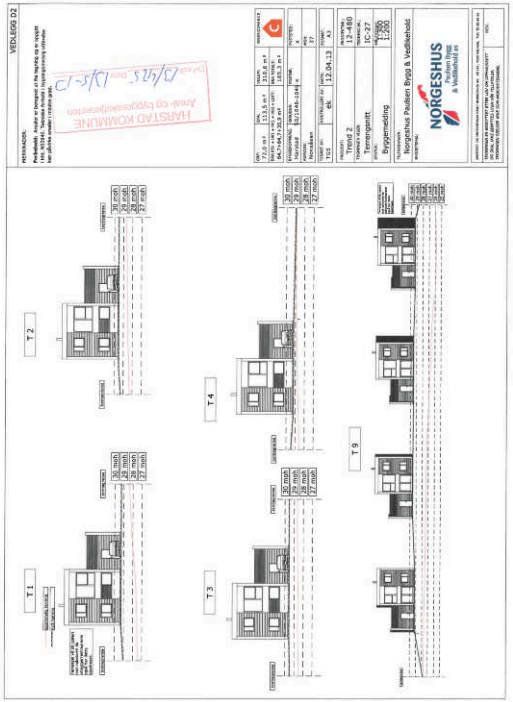
Saksbehandler: Tronn Pedersen

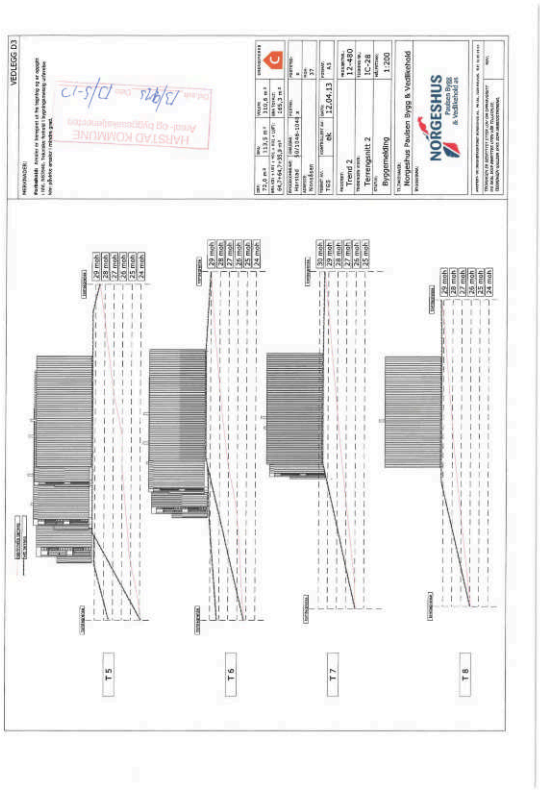
Sted: Dato: Stempel/underskrift:

Harstad 31.10.2013 Tronn Pedersen




VEDLEGG E1
MERKNADER:
Forbehold: Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).
STUE/ALT.SOV
SOVEROM
BOD/TEKN.
VINDFANG
BAD
GANG/TRAPPEHUS
CARPORT
SOVEROM
SOVEROM
SPOR/SKOO
STUE
BAD
TRAPPEGANG
KJØKKEN/SPISESTUE
VERANDA
BRA:
72,0 m²
BYA:
113,5 m²
VOLUM:
310,6 m³
ENERGIMERKE:
C
BRA KEI + UEI + HEI + HSI + LOFT:
64,7+64,7+35,9 m²
BRA TOTALT:
165,3 m²
BYGGEKOMMUNE:
Harstad
GNR/BNR:
50/1046-1049
POSTNR:
x
POSTSTED:
x
ADRESSE:
Nonsåsen
HOH:
21
TEGNET AV:
TGS
KONTROLLERT AV:
KAS
DATO:
21.02.13
FORMAT:
A3
PROSJEKT:
Trend 2
PROSJEKTNR.:
12-480
TEGNINGEN VISER:
Planer og snitt
TEGNING NR.:
IC-20
STATUS:
Byggemelding
MÅLESTOKK:
TILTAKSHAVER:
Norgeshus Paulsen Bygg & Vedlikehold
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Paulsen Bygg
& Vedlikehold as
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
REV.


VEDLEGG D2
MERKNADER:
Forbehold:
HARSTAD KOMMUNE
Areal- og Bygningsmyndighet
Byggemelding
Norgeshus Paulsen Bygg & Vedlikehold
NORGESHUS
Paulsen Bygg
& Vedlikehold as
T1
T2
T3
T4
T9



Utskriftsdato: 17.03.2026

Harstad kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	1049	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	457200873	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300373484	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Nonsåsen 26, 9415 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
31.01.2025	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	14.05.2025	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 457200873

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Harstad kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	1049	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nonsåsen 26, 9415 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 719 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	448
Navn	Reguleringsplan for Øvre Ruggevik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5064/Bestemmelser%20revidert%2020.05.11%2C%20vedtatt%2001.06.11.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV_
	Delareal 717 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** ABFS_

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: RP ØVRE RUGGEVIK
Plannr: 448
Vedtatt: 22.03.07
Revidert: 20.05.2011

Etablering av nye eiendommer, fradeling og sammenføyninger, kan skje iht. vedtatt plan.

1.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

a. B3 er BYA påført plankartet. For B1 og B2, samt de øvrige tomtene i B4 – B12 settes %-BYA=35%.

b. Bygningers høyde skal være i samsvar med PBL`s § 70 pkt. 1, med unntak av 6 tomter i B5 hvor gesimshøyde på 4 m er angitt på plankartet, og B1 og B2 hvor maksimal byggehøyde er angitt på kartet.

c. Takvinkel
Bygninger kan ha flatt tak og tillatt takvinkel ikke over 37 grader. For 5 av tomtene i B6 er største takvinkel på 18 grader påført plankartet.
For b1 og B2 er største takvinkel 35 grader.

d. Parkering
For B1, B2 kreves 2 biloppstillingsplasser/garasjeplasser for tomtene som bygges med en boenhet og 3 plasser for tomtene som bebbygges med en utleieenhet i tillegg.
For B3 kreves 1,5 biloppstillings-/garasjeplass pr. boenhet. For områdene B4 – B12 kreves 2 biloppstillings-/garasjeplasser for tomtene som bygges med 1 boenhet og 3 plasser for tomter som bygges med 1 utleieenhet i tillegg.

e. Garasjeplassering
Garasjeplassering skal framgå av søknad om byggetillatelse på de enkelte tomtene og skal godkjennes samtidig med godkjenningen av byggesaken.

I forbindelse med byggesaken må det utarbeides situasjonsplan for B3, som viser adkomstveier, uteområder og parkering.

f. Avsatt areal for lekeplass ved inngang for B1, B2, og B3 skal utrustes med huske, sandkasse og lekeapparat. Lekeplasser ved inngang skal ferdigstilles før første brukstillatelse gis.

g. Ved fradelinger av tomter i B1 og B2 skal det sikres rettigheter for kommunen til å anlegge og drifte vann og avløpsanlegg på eiendommene.

7.0 FELLES OMRÅDER

a. Felles lekeplasser, signaturen FL1-FL5 er felles for samtlige boligeiendommer i planområdet.

549

b. Felles avkjørsel, Signaturen FA1 – FA7. Felles avkjørsler skal gjelde for eiendommer som på plankartet er angitt med adkomspiler. Eiendommene skal ha like store andeler hver.

c. Felles areal for renovasjon, signaturen R1 – R7. Felles areal for renovasjonsbokser er avsatt ved felles avkjørsler FA1 – FA7, og skal være felles for de eiendommer som har tilknytning til den enkelte avkjørsel.

ØVRIGE BESTEMMELSER

a. I forbindelse med søknad om byggetillatelse (rammetillatelse) kan kommunen godkjenne andre hustyper i B1, B2 og B3 enn det som er vist på plankartet. Reguleringsplanens rammer mht. byggelinjer, utnyttelsesgrad, høyder og takvinkler samt krav til parkering skal følges.

b. I forbindelse med opparbeiding av Øvre Ruggevik skal kostnader til utstyr og arbeid med flytting av eksisterende utmarksgjerde dekkes av utbygger.

c. FL2 og adkomst via regulert gangvei gjennom Øvre Ruggevik skal opparbeides før første brukstillatelse for B1, B2 og B3 gis.

d. Opparbeidelse av Mølnåsen
e. For de deler av Øvre Ruggevik som er tilknyttet Mølnåsen bygges ut, skal regulert del av Mølnåsen ned mot Ruggevikvegen opparbeides.

f. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en godkjent plan for vann- og avløp for hele feltet og en godkjent plan for vann- og avløp for hvert enkelt delområde i planen.

g. Inntil hele Mølnåsen er opparbeidet skal det etableres snuplass for buss nord for Holmen borettslag. Denne er vist med stiplet linje på plankartet. Når Mølnåsen er opparbeidet i samsvar med planen skal arealet tas i bruk som trafikkareal til Mølnåsvegen og boligareal som tillegges Holmen borettslag slik plankartet viser.

h. Før Mølnåsen ferdigstilles skal skråningen langsMølnåsen sikres permanent mot stein og jordras.

550

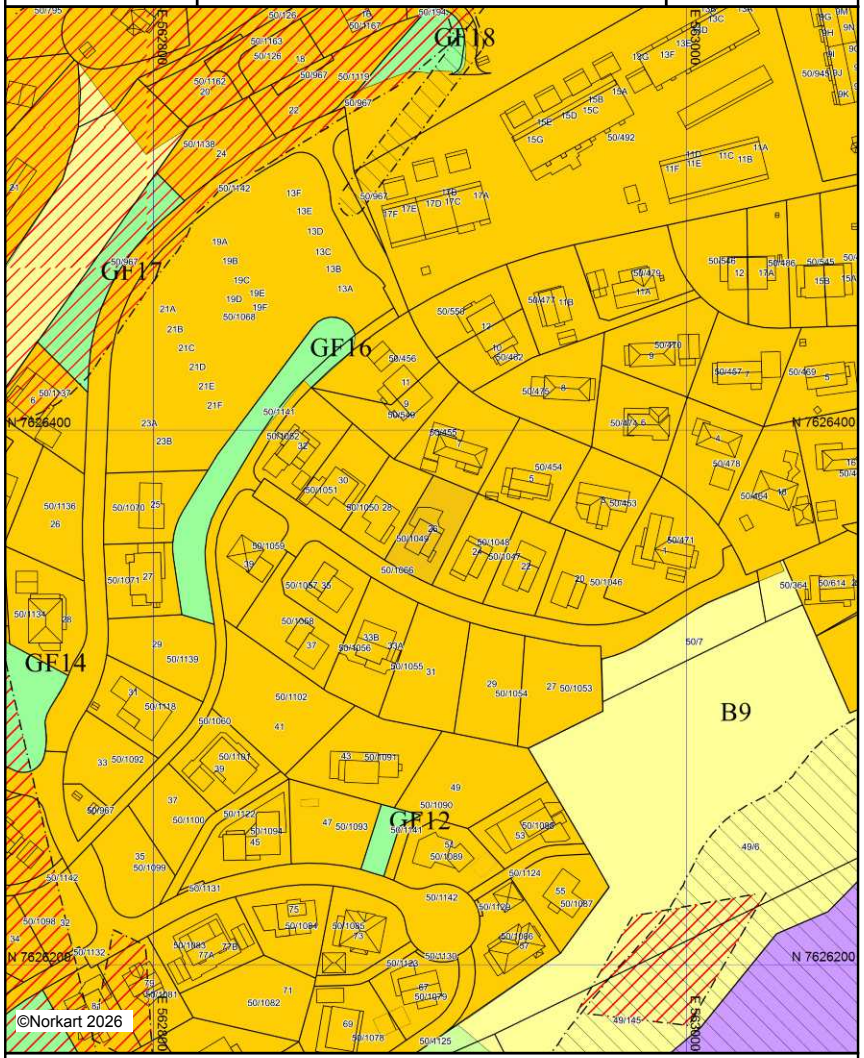
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/1049
Adresse: Nonsåsen 26
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

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

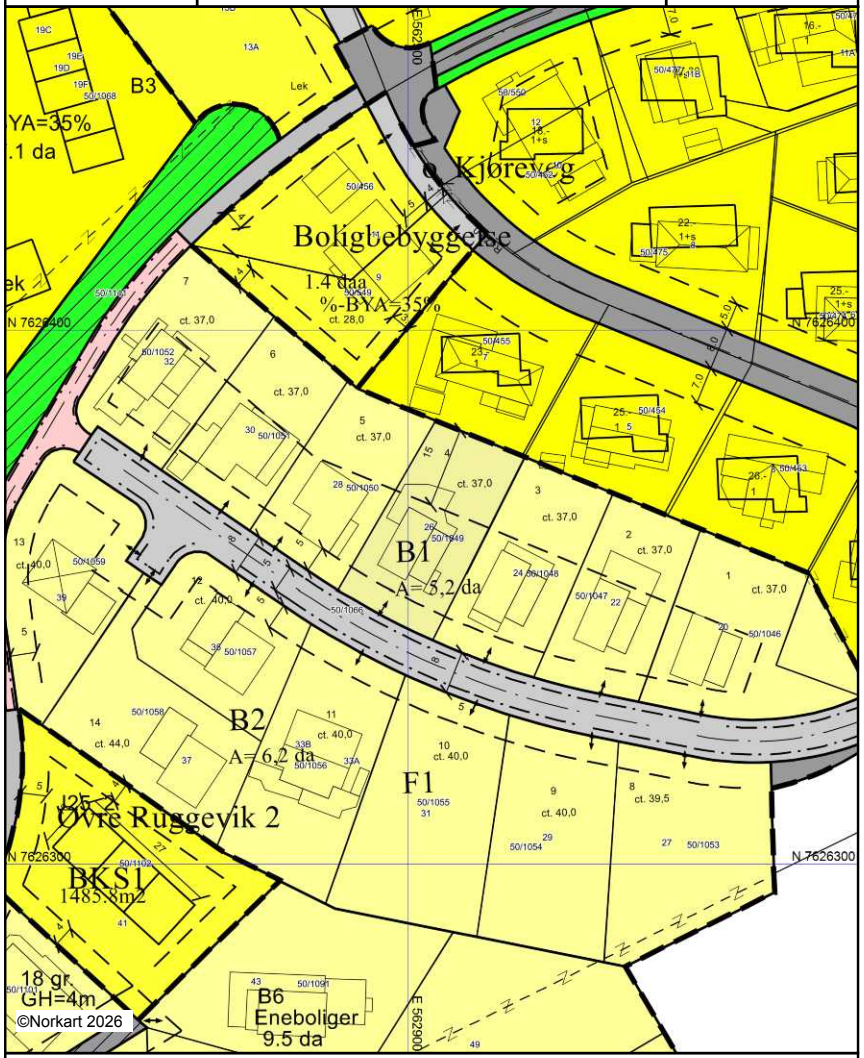
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/1049
Adresse: Nonsåsen 26
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

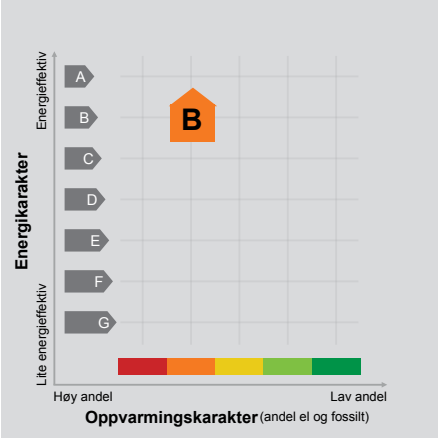
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Nonsåsen 26
Postnummer	9415
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	1049
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300373484
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9999b655-fa79-47e4-b8ef-8aec8cac78d0
Dato	28.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nonsåsen 26
Postnummer: 9415
Sted: HARSTAD
Kommune: Harstad
Bolignummer: H0101
Dato: 28.03.2024 6:00:14
Energimerkenummer: 9999b655-fa79-47e4-b8ef-8aec8cac78d0

Kommunenummer: 5503
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 1049
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300373484

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/991616/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 15:02
Side 1 av 8

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
97241797
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Øvre Ruggevik AS	Doknr: 991616 Tinglyst: 22.11.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 3146	
Postnummer: 9498 / Poststed: Harstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 98927[illegible] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øvre Ruggevik AS	989279859

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1901	Harstad kommune	50	1051		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1901	Harstad kommune	50	1046		
1901	Harstad kommune	50	1047		
1901	Harstad kommune	50	1048		
1901	Harstad kommune	50	1049		
1901	Harstad kommune	50	1050		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

+) Rettig org.nr
989279859

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8/11-12	Kari Strand

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsanlegget over gnr 50 bnr 1051.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

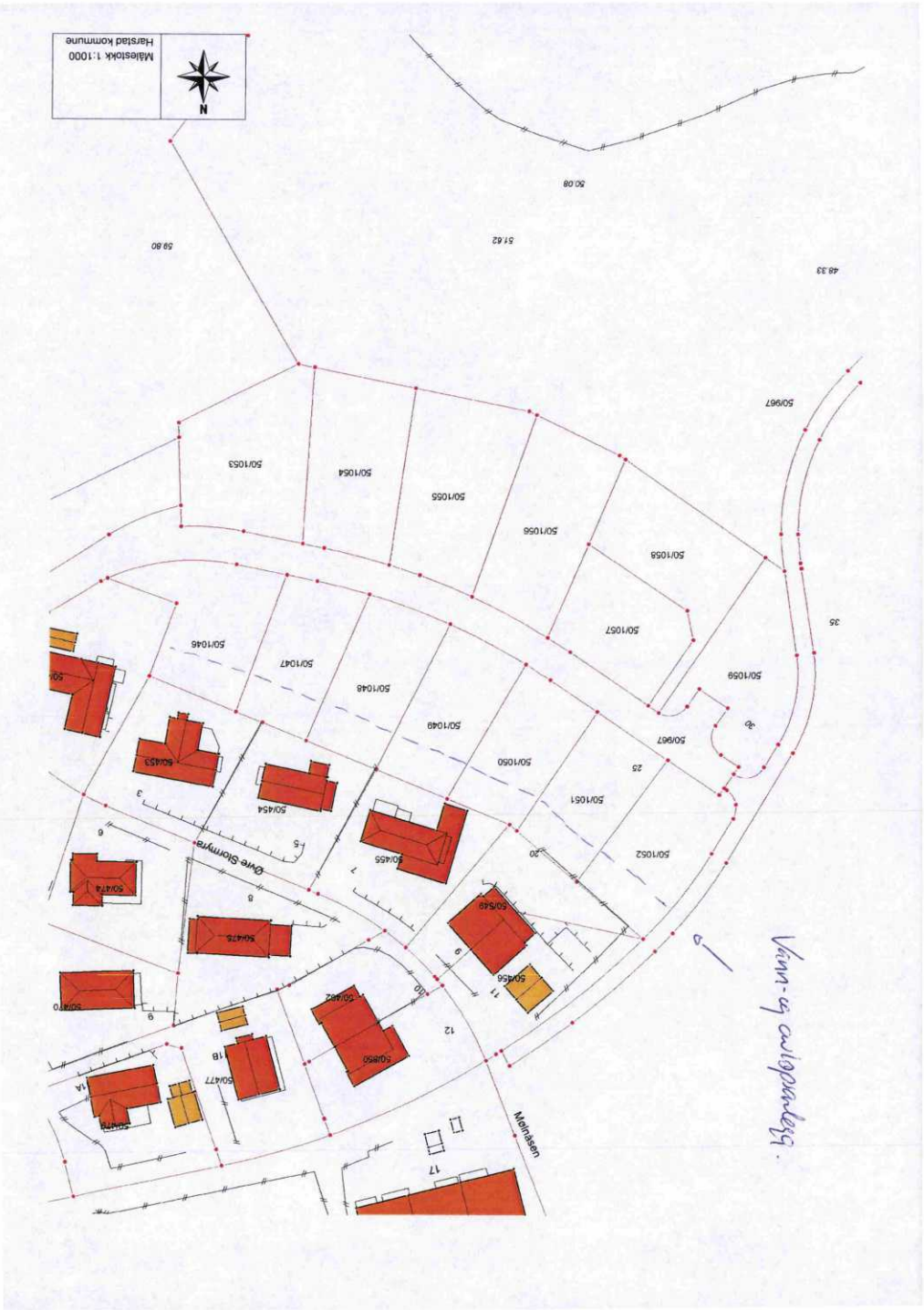
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

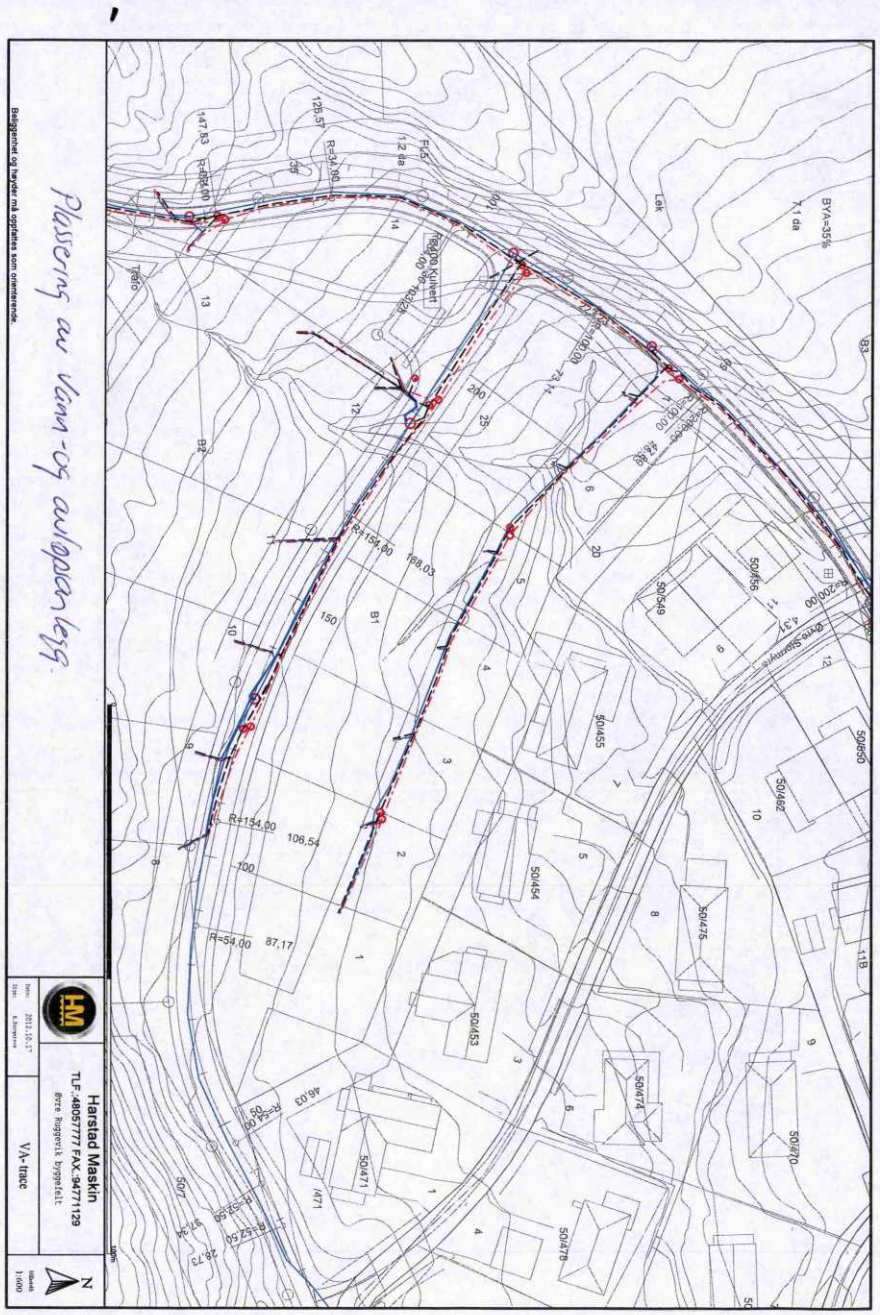
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Harstad 8/11-12	Kari Strand. Tor Strand

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Målestokk 1:1000
Harstad kommune
N
Ove Stormyra
Mellasen
Vann- og avløpsledning.


Plassering av vann- og avløpsanlegg.
Harstad Maskin
TLF. 48057777 FAX. 94771129
Bane Byggerik byggetek
VA-trace
Målestokk 1:600
Lek
BYA=35%
7,1 da
Trekulp Kulvert
R=154,00
168,03
106,54
87,17
46,03
50/455
50/454
50/453
50/474
50/471
50/478
50/470
50/482
50/475
50/456
50/449

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.

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260078 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Nonsåsen 26, 9415 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 1049, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no