

Velkommen til

Nonsåsen 18, 9415 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nonsåsen 18
9415 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	246 / 192 m²
Soverom	3

Energimerke F

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønske velkommen til Nonsåsen 18 - en betydelig oppgradert, velstelt og godt vedlikeholdt enebolig med dobbelgarasje i Ruggevika, ca 8,2 km sør for sentrum.

Her får man en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet, da eiendommen ligger i et populært boligområde hvor det bl.a. bor mange barnefamilier, er gode solforhold, havutsikt, gåavstand til skole, barnehage og nærbutikker, samt direkte adkomst til de flotte turområdene opp mot Hinnstein.

Boligen ble oppført i 1980, går over to etasjer og har en praktisk planløsning. I 1. etasje finner du stue med vedfyring og store vindusflater, et lekkert og nytt kjøkken med god skap- og benkeplass, bad som ble pusset opp i 2008, samt 3 soverom. I underetasjen er det kjellerstue med vedovn og bod/teknisk rom. I tillegg er det etablert ytterligere 2 soverom i opprinnelig boder/vaskerom, samt etablert et nytt bad/vaskerom i opprinnelig disponibelt rom, men dette er ikke omsøkt og godkjent.

Husk å melde deg på visningen!

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 18, 9415 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 464, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 344 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 130 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 131 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 41 417,- pr. år 2025 estimert av kommunen
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 osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 192 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 36 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt. Det er montert elbil-lader i garasjen, av type Easee.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 347 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten ligger i svakt skrånende terreng. Opparbeidelse av tomten er med gressplen, beplantning, støttemurer, gjerde m.m. Gårdsplass har belegningsstein, samt ekstra parkering med grus. Det er gode parkeringsforhold på eiendommen. Grunnmur er trolig Leca. Drenering med ukjent alder. Utvendig er det registrert grunnmursplast på deler av muren. Grovstøpt forstøtningsmur av betong ved trapp til underetasje.

Byggeår
1980 ifølge kommunen. Dobbelgarasje oppført ca 1990 og badstue er bygget i 2014 og plassert på denne eiendommen i september 2020 ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 106 m²: Vindfang, gang med trapp, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.
BRA-e 0 m².

Underetasje
BRA-i 86 m²: Hall med trapp, kjellerstue, bad/vaskerom, bod, teknisk rom og 2 soverom.
BRA-e 6 m²: Utvendig bod under veranda.

I tillegg badstue på 11 kvm BRA og garasje på 37 kvm BRA. Det er en enkel bod på ca 8 kvm i bakkant av garasjen.

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:
- I hovedetasjen er stue utvidet mot veranda (meldeplikt). Dagens eiere har sendt melding til kommunen i februar 2025.
- Satt inn nye vinduer og fjernet et vindu (søknadspliktig).
- Bygd badstue med terrasse (kan være søknadspliktig). Dagens eiere har sendt melding til kommunen i februar 2025.
- Bygd ny terrasse (meldeplikt). Dagens eiere har sendt melding til kommunen i februar 2025.
- Nytt kjøkken med åpen løsning til stue .
- To soverom i underetasje er opprinnelig garderobe, redskapsbod og vaskerom på tegninger (søknadspliktig).
- Kjellerstue er opprinnelig et hobbyrom.
- Bad i underetasje er iflg tegninger et disponibelt rom (søknadspliktig).

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt, samt fasadeendringer er søknadspliktige tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Oppføring av mindre tiltak som terrasse og badstue kan utløse søknadsplikt avhengig av utforming, størrelse, plassering mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner som krav om omsøking, tilbakeføring, riving osv. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er foretatt betydelige oppgraderinger i perioden 2019-2024.

Kjøkken:
Nytt kjøkken i 2023 av merke IKEA. Innredning har grå, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag i kompositttmateriale. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som 80 cm induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin,

kjøleskap og fryseskap. Skråstilt ventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Våtrommet er i.h.t beskrivelse fra forrige eier renovert i 2008. Keramiske fliser på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Keramiske fliser med varmekabler på gulv. Plastsluk under badekar og dusjkabinett. Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Bryterstyrt avtrekksvifte mot yttervegg.

Bad/vaskerom underetasje:
Det er opplyst at våtrommet er oppbygd av firma Eiendomsservice Nord i 2020. Keramiske fliser på vegger. Det er opplyst at det er membranplater (Litex) på baksiden. Malte himlingsplater i innvendig tak og keramiske fliser med varmekabler på gulv. Plastsluk under kabinett og vaskemaskin opplyst montert nytt i 2019 av Caverion. Smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og keramiske fliser. Vegger: Malte trefiberplater av type Huntonit eller MDF. Himling: Malte himlingsplater. De aller fleste overflater i boligen er montert nytt i perioden 2019-2024. Kjellerstue har noe eldre laminat på gulv. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Underetasje har støpt betonggulv. Ifm. med innvendig renovering i 2019-2024 er det montert ny trapp til underetasjen. Trappen har trappetrinn og håndløpere i eik, samt malte trappevanger. Det er montert nye fabrikkmalte dører innvendig i perioden 2019-2024. Det er glass i dørene mot vindfang og stue. Et par av dørene trenger litt justering.

Pipe og ildsted:
Leca elementpipe. Vedovn med glassdør er montert i stue i hovedetasje samt kjellerstue. Sotluke er i kjellerstue.

Vannledninger:
Det er vannrør av plast (rør-i-rør system). Anlegget er fra 2019 og 2008. Opplyst utført av Caverion og Vann og Varme Nord AS. Fordelingsskap og innvendig stoppekran befinner seg i teknisk rom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Det er stakeluke i teknisk rom.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Varmtvannstank:
VV-bereder fra 2019, plassert i teknisk rom i underetasjen. Bereder har et volum på ca. 280 liter.

Elektrisk anlegg:
Det opplyses at hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2019. Utført av Haneseth Elektro AS. Det er også lagt ny inntakskabel inn til huset. Sikringsskap har automatsikringer med 27 fordelingskurser. 50 ampere hovedsikringer.

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

TG2 – Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Luftespalter bak kledningen er stedvis små eller mangelfull i overgang mot grunnmuren.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak ved gjennomføring for ventilasjon. Det er opplyst i egenerklæring at det har vært en lekkasje fra ventilasjonsbeslaget, men at dette ble skiftet i 2019. Noen steder er det skader eller mangler i papir/vindsperre på isolasjonsplater på loftet.
- Vinduer: Det er påvist noen vindu med kondensmerker/slitasje på innsiden av karmer. Alder tilser høyere risiko for punkterte glass. Gjelder vinduer i underetasjen.
- Balkonger/terrasser: Det er på underside av balkong ved soverom registrert indikasjon på noe nedbøyning i bjelkelaget. Rekkverk på balkong og veranda er for lavt.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler klemlist på grunnmursplast. Det er stedvis noen områder der grunnmursplast er dekket av belegningsstein eller terrenget.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist noen riss eller småskader i murpuss. Dels manglende innpussing av vindu i underetasje.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille: Det er lokalt skjevheter ved pipe og inngang til bad nede. Stedvis er det registrert noen svanker under laminatgulv, samt noe knirk. Dette er også registrert i stue/kjøkken i hovedetasjen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad 1. etasje: Det er registrert svakt fall mot sluk. Det er ikke fall mot sluk under kabinett. Sluk under badekaret er vanskelig å vurdere grunnet smuss. Ukjent type membran/tettesjikt. Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett.
- Bad/vaskerom underetasje: Det er registrert svakt fall mot sluk under kabinett.

TG3 – Utvendig:
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren.

TG3 – Innvendig:
- Bad/vaskerom underetasje: Forhøyningsring i sluket er feilmontert. Det er glemt å fjerne klemring i sluket før dette ble montert. Dette ser også ut til å gjelde sluk under vaskemaskin.

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. 2: Lagt alt av vannrør og avløpsrør, samt sluk på bad nede i 2019. Sluk på teknisk rom. Lagt litexplater, membran og flislagt bad nede, samt montert baderomsinnredning i 2020. Membran og flis på teknisk rom. Alt det elektriske på bad nede. Ufaglært arbeid: Satt inn vinduer, foringer, lister og tak, samt stenderverk bad nede. Samt støpt gulv.
Montert dører og list.

Opplyst fra tidligere eier at bad oppe i hovedetasjen ble totalrenovert i 2008. Avretningsmasse på golv, membran, varmekabler og flislagt golv og vegger, nytt vindu og nytt tak i 2008 av Norheim bygg, og Vann og Varme gjorde rørleggerarbeid med rør i rør system.

Pkt. 3: Ble opplyst ved kjøp i 2019 at det hadde vært lekkasje ved pipehatt, som ble utbedret før salget. Vangen blikkenslager monterte ny luftehatt og isolerte kanal på kvisten 14/3-19.

Pkt. 5: Takrenner og pappshingel av Anders Backmann i juni 2016. Ufaglært arbeid: I perioden 2019-2024 har det blitt satt inn nye større vinduer i det som er i dag trappehall, bytta vinduer i hele hovedetasjen, samt vinduer på bad nede, bygget ut stuen, byttet bordkledning på alle sider unntatt kortvegg mot garasjen. Byttet ytterdør oppe og nede, samt verandadører.

Pkt. 7: Bygd veranda fra "a til å" på badstu og hus i 2023, samt byttet rekkverk på balkong. Utført av ufaglært.

Pkt. 14: Tilbakeslag fra kloakk, nytt kloakksystem ble utført av firma Torgeir Wikevand ca 2014. Oppgravingen viste at store steiner var dumpet på rørene. Ble utført forskriftsmessig i 2014. Grøften hvor vann og kloakk ligger ble gravet opp og nye rør ble lagt på ei seng av singel, og dekket av singel før annen masse ble fylt i grøfta.

Pkt. 18: Skifta varmepumpe i 2022.

Pkt. 19: Det var et par steiner i vedovn oppe som ble byttet ut etter branntilsyn. Samt lagt ei flis foran feieluke i kjelleren. Utført i 2023.

Pkt. 23: I perioden 2019-2023 har Haneseth oppgradert hele det elektriske anlegget, samt ny hovedledning til huset i samarbeid med Hålogaland Kraft as. Nytt sikringsskap.

Pkt. 26: Laget ny parkering. Bygd badstu med terrasse. Bygd ut stue, bygget ny terrasse på hus, nytt rekkverk balkong. Satt inn større vinduer i trappenedgangen, og fjernet et kjøkkenvindu. Ny trapp ned til underetasjen.

Pkt. 32: Tidligere eier tror det var på 90-tallet at det ble utført radonmålinger. I følge tidligere eier så er det iallefall ikke radon i huset.

Pkt. 37: Front garasje er skjev.

Pkt. 38: I perioden 2019-2024 er det bygd opp kjeller, hvor det er endret planløsning, ny trapp ned til kjeller, ny gang oppe, nytt kjøkken hvor vi laget åpen løsning til stue. Utført av ufaglært.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Over hovedetasjen er det et luftet kaldloft. Undertak består av taktro av tre. Taktekke består av pappshingel. Iht egenerklæringsskjema er det montert ny pappshingel i 2016 da forrige eier hadde eiendommen. Takrenner og nedløp av stål. Disse er opplyst montert samtidig med ny pappshingel i 2016. Nytt ventilasjonsbeslag på taket er skiftet i 2019.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk. Utvendig er det stående tømmermannskledning. Mye av denne er opplyst skiftet de senere år. I underetasje er alle veggene på soverom og kjellerstue etterisolert innvendig med 5 cm Glava iflg. eier. Det samme gjelder stue og kjøkken i hovedetasjen.

Vinduer:
I hovedetasjen er vinduene utskiftet de senere år. Det er avlest produksjonsår mellom 2017-2022 på vinduene. Det opplyses at alle vindu i hovedetasjen, unntatt vindusflater på balkongen har solfilter. Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass i underetasje. Vinduer i underetasje, unntatt bad er fra byggeår.

Dører:
Ytterdør i hovedetasje og underetasje har fabrikkmalt utførelse med små glassfelt. Balkongdører i boligen er med 2- lags isolerglass. Alle dører er utskiftet i perioden 2019-2021.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra stue. Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke. Moderne rekkverksløsning med liggende trespiler. Under veranda er det en utebod. Konstruksjonen er opplyst oppført i 2023. Balkong utenfor soverom i hovedetasje. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeår men det er montert nytt rekkverk. Gulvkonstruksjon har bjelkelag som er utkraget fra huset. Terrassedekke av eldre årstall. Utvendig trapper av betong til underetasje samt foran hovedinngang.

Badstue:
Bygningen har isolert bindingsverk i yttervegger. Liggende trekledning utvendig. Taket har pulttaksform med papp som taktekke. Byggeår badstue 2014, plassert på eiendom september 2020 Det er etablert terrasse utenfor badstuen i 2023. Innvendig er det innredet badstue med sittebenker og badstuovn. Det er også en liten stue/oppholdsrom. Det er i hovedsak panelte overflater innvendig. Det er påvist at ytterdør tar mot karmen og trenger justering. Bygget er utover dette ikke tilstandsvurdert.

Garasje:
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger. Stående trekledning utvendig. Taket har valmtakkonstruksjon med pappshingel som taktekke. Det er bygget bod i bakkant av bygningen. Innvendig i garasje er det støpt betonggulv. To stk leddporter av tre. Bygningen fremstår en del slitt og det er registrert skjevhet i yttervegg. Vedlikehold kan påregnes. Bygget er utover dette ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Ruggevika, ca 8.2 km sør for Harstad sentrum.
Området består av både nyere og eldre småhusbebyggelse og betegnes som et attraktivt boligområde.

Her får du en meget barnevennlig beliggenhet, havutsikt, gode solforhold, gangavstand til skole, barnehage og nærbutikker, Her får man Plantasjen med post i butikk og Rema 1000 Kilamyra i gåavstand, samt direkte adkomst til de flotte turområdene opp mot Hinnstein.

IF Kilkam driver flott idrettsaktivitet i området, og har sine moderne anlegg for både ski og fotball i Kilbotn
Avstander:

-Kila barne- og ungdomsskole ca 3 km
-Nærmeste barnehage ca 1 km
-Rema 1000, Kilamyra ca. 400 m
-Plantasjen ca 450 m
-Bunnpris med post i butikk og søndagsåpent ca 500 m
-Kanebogen Amfi ca 5,5 km
-Harstad sentrum ca 8,2 km
-Medkila skole ca 4 km
offentlig transport ca 200 m og
barnefamilier i gr krets 47%.

Det er gode solforhold på eiendommen og fin utsikt over omkringliggende områder.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.04.80, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger, kopi av byggesøknad, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon på dobbelgarasje oppført i ca 1990. Megler kan derfor ikke verifisere at garasjen er lovlig oppført i henhold til godkjent søknad til kommunen. Dersom tiltaket er ulovlig oppført kan det komme reaksjoner fra kommunen som f.eks. krav om omsøking, tilbakeføring/riving, mulkt mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon som nevnt ovenfor på badstue med terrasse, med ukjent byggeår. Enkelte mindre tiltak av nyere dato kan være unntatt søknadsplikt; i disse tilfeller skal tiltaket registreres som meldingssak. Megler har ikke mottatt kopi av eventuell byggemelding fra kommunen og kan ikke verifisere at tiltaket er lovlig oppført. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring i stue og kjellerstue. Varmepumpe luft/luft fra 2022. For øvrig elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Oransje - F

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox

Adgang til utleie
I følge matrikkelregister er boligen registrert med to boenheter, dette skyldes at det var etablert en leilighet i underetasjen før nye eiere overtok. Boligen fremstår med kun én bruksenhet i dag. Megler gjør oppmerksom på at dersom det skal reetableres en bruksenhet i underetasjen, vil dagens regelverk gjelde.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel med plan-ID 605, datert 03.09.20, og deler av eiendommen er regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 133, datert 26.06.73. En mindre del av eiendommen er regulert til veggrunn.

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 929 037,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 716 146,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Siv Sandaker Olsen og Hugo Rushfeldt

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7069
Dato: 05.11.1976
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

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 40 000 (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.

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 21-02-2025 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 21.02.25
Selgers egenerklæring, datert 06.02.25
Energiattest, datert 14.02.25
Bygningstegninger, datert 01.02.79
Midlertidig brukstillatelse, datert 30.04.80
Matrikkelrapport, datert 12.02.25
Brannforebygging, datert 12.02.25
Grunnkart, datert 12.02.25
Kommuneplan, datert 12.02.25
Reguleringsplan, datert 12.02.25
Reguleringsbestemmelser, datert 01.06.72
Dok.nr. 7069 - Registrering av grunn, tgl. 05.11.76
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


18



























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 464

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20415-1412 **Referansenummer:** EN8577

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

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

Jakobsen Takst & Bygg

Daglig leder Robert Jakobsen er byggmester og sertifisert takstingeniør i Norsk Takst, godkjent etter de betingelser og kompetansekrav som stilles for medlemskapet.
Jakobsen Takst & Bygg utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, samt nærkommuner.
For nærmere informasjon, besøk vår hjemmeside: www.jtob.no

Sertifikater:
– Bolig verdi
– Bolig tilstand
– Skade
– Skjønn



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Over hovedetasjen er det et luftet kaldloft.
Undertak består av taktro av tre.
Det er montert ny pappshingel utvendig på taket i 2016 da forrige eier hadde eiendommen.

Takrenner og nedløp av stål.
Disse er opplyst montert samtidig med ny pappshingel i 2016.
Nytt ventilasjonsbeslag på taket er skiftet i 2019 av firma Vangen AS.
Det er ukjent alder på pipebeslag og annen luftehatt på taket.

Yttervegger har bindingsverk.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.
Mye av denne er opplyst skiftet de senere år.
I underetasje er alle veggene på soverom og kjellerstue etterisolert innvendig med 5 cm Glava iflg. eier.
Det samme gjelder stue og kjøkken i hovedetasjen.

I hovedetasjen er vinduene utskiftet de senere år.
Det er avlest produksjonsår mellom 2017-2022 på vinduene.
Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
Det opplyses at alle vindu i hovedetasjen, unntatt vindusflater på balkongen har solfilter.
Vinduer i underetasje, unntatt bad er fra byggeår.

Ytterdør i hovedetasje og underetasje har fabrikkmalt utførelse med små glassfelt.
Balkongdører i boligen er med 2- lags isolerglass.
Alle dører er utskiftet i perioden 2019-2021.

Veranda med utgang fra stue.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Moderne rekkverksløsning med liggende trespiler.
Under veranda er det en utebod.
Konstruksjonen er opplyst oppført i 2023.

Balkong utenfor soverom i hovedetasje.
Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeår men det er montert nytt rekkverk.
Gulvkonstruksjon har bjelkelag som er utkraget fra huset.
Terrassedekke av eldre årstall.

Utvendig trapper av betong til underetasje samt foran hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv: Laminat og keramiske fliser.
Overflate vegger: Malte trefiberplater av type Huntonit eller MDF.
Overflate himling: Malte himlingsplater.
De aller fleste overflater i boligen er montert nytt i perioden 2019-2024.
Kjellerstue har noe eldre laminat på gulv.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.

Underetasje har støpt betonggulv.

Leca element pipe.
Vedovn med glassdør er montert i stue i hovedetasje samt kjellerstue.
Sotluke er i kjellerstue.

I.f.b. med innvendig renovering i 2019-2024 er det montert ny trapp til underetasjen.
Trappen har trappetrinn og håndløpere i eik, samt malte trappevanger.

Det er montert nye fabrikkmalte dører innvendig i perioden 2019-2024.
Det er glass i dørene mot vindfang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er i.h.t beskrivelse fra forrige eier renovert i 2008.
Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar.

Kombinert bad/vaskerom i underetasje.
Det er opplyst at våtrommet oppbygd av firma Eiendomsservice Nord i 2020.
VVS arbeid er utført av Caverion.
Elektrisk installasjon av Haneseth Elektro.
Overflate vegg: Keramiske fliser. Det er opplyst at det er membranplater (Litex) på baksiden.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av merke IKEA.
Innredning har grå, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag i kompositttmateriale.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som 80 cm induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.
Skråstilt ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av plast (rør-i-rør system).
Anlegget er fra 2019 og 2008.
Opplyst utført av Caverion og Vann og Varme Nord AS.
Fordelingsskap og innvendig stoppekran befinner seg i teknisk rom.
Avløpsrør av plast.
Det er stakeluke i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon i boligen fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2022.

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

VV-bereder fra 2019, plassert i teknisk rom i underetasjen.
Bereder har et volum på ca. 280 liter.

Det opplyses at hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.
Utført av Haneseth Elektro AS
Det er også lagt ny inntakskabel inn til huset.
Sikringsskap har automatsikringer med 27 fordelingskurser.
50 ampere hovedsikringer.
Det er montert elbil-lader i garasjen, av type Easee.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent alder.
Utvendig er det registrert grunnmursplast på deler av muren.

Grunnmur er trolig Leca.

Grovstøpt forstøtningsmur av betong ved trapp til underetasje.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Det er opplyst at utvendig avløp ble skiftet i 2014, da forrige eier hadde eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

2 soverom i underetasje er opprinnelig garderobe, redskapsbod og vaskerom på tegninger.
Kjellerstue er opprinnelig et hobbyrom, men har vindusareal som ser ut til å tilfredsstille krav til lysforhold/varig opphold.
Bad i underetasje er iflg tegninger et disponibelt rom.
Det meste av ombyggingen krever søknad om bruksendring, det foreligger ingen opplysninger om at dette er omsøkt.
I følge matrikkelregister er boligen registrert med 2 boenheter, dette skyldes at det var etablert en leilighet i underetasjen før nye eiere overtok.
Det er ikke kjent om leiligheten var en lovlig opprettet boenhet etter Plan og Bygningsloven, eller kun matrikkelregistrert hos kommunen.

I hovedetasjen er stue utvidet mot veranda.
Dette er meldt inn til kommunen.

Badstue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen fra Harstad Kommune.
Eier har vist frem dokumentasjon på at bygningen er byggemeldt til kommunen.

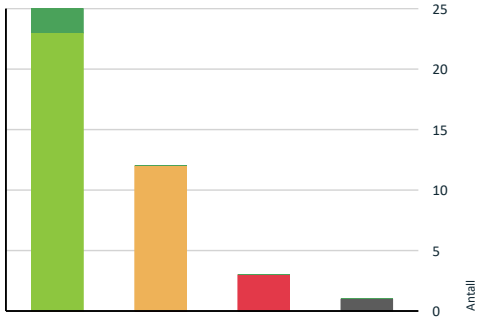
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger av garasje fra kommunen.
Matrikkelutskrift viser at det ble gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygningen i 1988.

Sammendrag av boligens tilstand

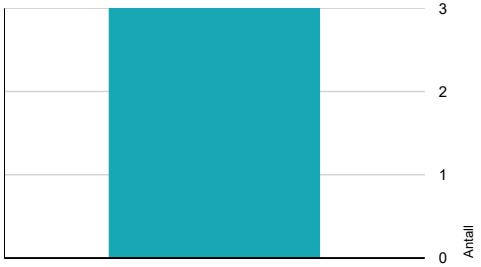
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Underetasje** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen oppfattes som godt vedlikeholdt.
Det er foretatt betydelige oppgraderinger i perioden 2019-2024.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke består av pappshingel.
I.h.t egenerklæringsskjema er det montert ny pappshingel i 2016 da forrige eier hadde eiendommen.
Kontroll er utført fra bakkenivå.
Taktekket var snødekt og er kun vurdert ut fra alder.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Disse er opplyst montert samtidig med ny pappshingel i 2016.
Nytt ventilasjonsbeslag på taket er skiftet i 2019 av firma Vangen AS.
Det er ukjent alder på pipebeslag og annen luftehatt på taket.
Takrenner og beslag på tak er kontrollert fra bakkenivå.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverk.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.
Mye av denne er opplyst skiftet de senere år.
I underetasje er alle veggene på soverom og kjellerstue etterisolert innvendig med 5 cm Glava iflg. eier.
Det samme gjelder stue og kjøkken i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalter bak kledningen er stedvis små eller mangelfull i overgang mot grunnmuren.
Det ble ikke oppdaget skader i kledningen, tilfeldige stikktakinger er utført fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ses på tiltak for å bedre lufting av kledningen i overgang mot grunnmuren.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Over hovedetasjen er det et luftet kaldloft.
Undertak består av taktro av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak ved gjennomføring for ventilasjon.
Ved bruk av piggelektroder ble det ikke målt fukt i området, noe som indikerer at dette er av eldre opprinnelse.
Det er opplyst i egenerklæring at det har vært en lekkasje fra ventilasjonsbeslaget, men at dette ble skiftet i 2019 av Vangen AS.

Noen steder er det skader eller mangler i papir/vindsperre på isolasjonsplater på loftet.
Dette kan gi reduksjon i isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Papir/vindsperre på isolasjon bør utbedres der dette er mangelfullt.



Fuktnåling under ventilasjonsbeslag. Det ble registrert normale fuktverdier.



Skader/mangler på vindsperre isolasjon

TG 2 Vinduer - Underetasje

Boligen har trekarmvindu med to-lags isolerglass.
Vinduer i underetasje, unntatt bad er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen vindu med kondensmerker/slitasje på innsiden av karmer.
Alder tilser høyere risiko for punkterte glass, noe som kan være vanskelig å oppdage ved ulike vær/lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu har normalt begrenset gjenværende restlevetid.
Ytterligere utskiftinger må etterhvert påregnes som det er gjort i hovedetasjen.



Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

I hovedetasjen er vinduene utskiftet de senere år.
Det er avlest produksjonsår mellom 2017-2022 på vinduene.
Det opplyses at alle vindu i hovedetasjen, unntatt vindusflater på balkongen har solfilter.



TG 1 Dører

Ytterdør i hovedetasje og underetasje har fabrikkmalt utførelse med små glassfelt.
Balkongdører i boligen er med 2- lags isolerglass.
Alle dører er utskiftet i perioden 2019-2021.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue.
Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Moderne rekkverksløsning med liggende trespiler.
Under veranda er det en utebod.
Konstruksjonen er opplyst oppført i 2023.

Balkong utenfor soverom i hovedetasje.
Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeår men det er montert nytt rekkverk.
Gulvkonstruksjon har bjelkelag som er utkraget fra huset. Terrassedekke av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på underside av balkong ved soverom registrert indikasjon på noe nedbøyning i bjelkelaget.
Rekkverk på balkong og veranda er målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan hende det bør monteres understøttelse under bjelkelaget på balkong.
Foreta nærmere undersøkelser.
Noe lavere rekkverkshøyde må hensyntas ved bruk. Vurder eventuelt å øke høyden på rekkverket.



Måling av rekkverkshøyde



Veranda utenfor stue

Tilstandsrapport



Bod under veranda



Det er registrert noe nedbøyning i bjelkelag på balkong

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper av betong til underetasje samt foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til rekkverk eller håndløper der det er nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til underetasje



Trapp foran hovedinngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflate gulv: Laminat og keramiske fliser.
Overflate vegger: Malte trefiberplater av type Huntonit eller MDF.
Overflate himling: Malte himlingsplater.

De aller fleste overflater i boligen er montert nytt i perioden 2019-2024.
Kjellerstue har noe eldre laminat på gulv.





Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lokalt skjevheter ved pipe og inngang til bad nede.
Stedvis er det registrert noen svanker under laminatgulv, samt noe knirk.
Dette er også registrert i stue/kjøkken i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak.
Hvis man en gang ønsker å skifte ut gulvoverflate kan man forsøke dette.



TG 2 Radon

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

Det foreligger ingen informasjon om at det er utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skal boligen leies ut er det krav i strålevernforskriften å dokumentere radonnivået.

TG 1 Pipe og ildsted

Leca element pipe.
Vedovn med glassdør er montert i stue i hovedetasje samt kjellerstue.
Sotluke er i kjellerstue.



Vedovn hovedetasje



Vedovn kjellerstue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling under trapp i underetasje.
Området som ble kontrollert er en platekledd vegg som ligger mot terrenget.
Måling viste at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Det var ikke mulighet for kontroll av bod p.g.a større mengder innbo som var lagret mot ytterveggen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling under trapp.



Det er satt på dekklokk etter hulltakingen

TG 1 Innvendige trapper

I.f.b. med innvendig renovering i 2019-2024 er det montert ny trapp til underetasjen.
Trappen har trappetrinn og håndløpere i eik, samt malte trappevanger.



TG 1 Innvendige dører

Det er montert nye fabrikkmalte dører innvendig i perioden 2019-2024.
Det er glass i dørene mot vindfang og stue.
Et par av dørene trenger litt justering.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje.
Våtrommet er i.h.t beskrivelse fra forrige eier renovert i 2008.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen tilbake i tid.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser
Overflate himling: Malte himlingsplater

Overflater bak dusjkabinett er ikke kontrollert.

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svakt fall mot sluk, målt til ca 0.5 cm mellom dørterskel og sluk under badekar.
Det er ikke fall mot sluk under kabinett.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ved dagens bruk (dusjkabinett). Endret bruk vil medføre problemer.
Sluk bør renses regelmessig.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar og dusjkabinett.
Ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slukmansjett som tilsynelatende er montert riktig under klemring ved badekar.
Sluk under badekaret er vanskelig å vurdere grunnet smuss i sluket.
Membranen/tettesjiktet er vurdert p.g.a alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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.



Sluk under badekar



Sluk under kabinett

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dreneringsspalte fra innebygd cisterne for toalett.
Dette kom som et forskriftskrav i 1997, der hensikten er å synliggjøre eventuelle innvendige lekkasjer i cisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringsspalte anbefales ettermontert.

Tilstandsrapport



Manglende drenering fra cisterne

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bryterstyrt avtrekksvifte mot yttervegg.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.



Fuktmåling mot bad



Dekklokk satt på etter hulltakingen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad/vaskerom.
Det er opplyst at våtrommet er oppbygd av firma Eiendomsservice Nord i 2020.
VVS arbeid er utført av Caverion.
Elektrisk installasjon av Haneseth Elektro.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegg: Keramiske fliser. Det er opplyst at det er membranplater (Litex) på baksiden.
Overflate himling: Malte himlingsplater



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

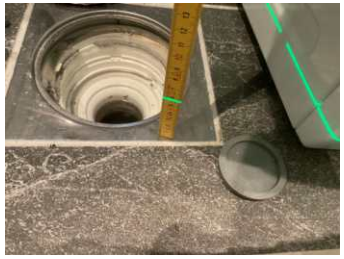
Det er registrert svakt fall mot sluk under kabinett.
Det er noe bedre fall på ca 1.8 cm til sluk under vaskemaskin.
Fallforhold mot sluk tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med tilstanden så lenge det benyttes dusjkabinett.
Endret bruk vil medføre problemer.



Måling av fall mot sluk ved kabinett



Måling av fall mot sluk ved vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett og vaskemaskin opplyst montert nytt i 2019 av Caverion.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forhøyningsring i sluket er feilmontert.
Det er glemt å fjerne klemring i sluket før dette ble montert.
Dette ser også ut til å gjelde sluk under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen medfører at det er sannsynlig utett mellom forhøyningsring og sluk.
Det må foretas nærmere undersøkelser for å se om lokal utbedring er mulig.
Det er betonggulv mot grunnen på badet som begrenser skaderisikoen pr. idag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under kabinett



Sluk under vaskemaskin

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Veggen var betydelig utforet og det var vanskelig å utføre en relevant fuktmåling.
Det er ikke oppdaget indikasjoner på fuktskader relatert til bruk av våtrommet.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken av merke IKEA.
Innredning har grå, slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag i kompositttmateriale.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som 80 cm induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Skråstilt ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Det er vannrør av plast (rør-i-rør system).
Anlegget er fra 2019 og 2008.
Opplyst utført av Caverion og Vann og Varme Nord AS.
Fordelingsskap og innvendig stoppekran befinner seg i teknisk rom.





TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.
Det er stakeluke i teknisk rom.



TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler eller ventilspalter i vindu.
Dagens krav til ventilering er vesentlig strengere.



TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2022.



TG 1 **Varmtvannstank**

VV-bereder fra 2019, plassert i teknisk rom i underetasjen.
Bereder har et volum på ca. 280 liter.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Det opplyses at hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2019.
Utført av Haneseth Elektro AS
Det er også lagt ny inntakskabel inn til huset.
Sikringsskap har automatsikringer med 27 fordelingskurser.
50 ampere hovedsikringer.
Det er montert elbil-lader i garasjen, av type Easee.

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.
   Totalrenovert i 2019/2020 av Haneseth AS og Hålogaland kraft.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, Haneseth AS

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

   Totalrenovert 2019/2020

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

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?
    Nei

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.
Utfra alder er det trolig ikke behov for utvidet EL-kontroll.
Samsvarserklæring/dokumentasjon på anlegget er fremvist.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent alder.
Utvendig er det registrert grunnmursplast på deler av muren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplast.
Det er stedvis noen områder der grunnmursplast er dekket av belegningsstein eller terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres klemlist på grunnmursplast, samt foretas terrengjusteringer noen steder.
Det er ikke påvist tegn til svikt innvendig, men dreneringens alder er som sagt ukjent.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er trolig Leca.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen riss eller småskader i murpuss.
Dels manglende innpussing av vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold kan påregnes.





TG 3 Forstøtningsmurer

Grovstøpt forstøtningsmur av betong ved trapp til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Murer som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Det er opplyst at utvendig avløp ble skiftet i 2014, da forrige eier hadde eiendommen.
Se beskrivelse i egenerklæringsskjema.

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

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/192 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, 5 Soverom, Bad, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 2 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Badstue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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 6 550 000

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	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

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	Mølnåsen 67 ,9415 HARSTAD 200 m²	2020	4 sov	26-06-2024	6 800 000	**6 500 000**		6 500 000	**32 500**
2	Jektholtet 100 ,9415 HARSTAD 175 m²	2007	4 sov	26-11-2023	5 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**32 286**
3	Rundeveien 20 ,9415 HARSTAD 152 m²	1974	3 sov	04-03-2024	4 300 000	**4 840 000**		4 840 000	**31 842**
4	Tuvslettveien 58 ,9415 HARSTAD 158 m²	1970	2 sov	06-01-2025	4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**26 899**
5	Tuvslettveien 55 ,9415 HARSTAD 165 m²	1982	4 sov	13-04-2023	3 950 000	**4 200 000**		4 200 000	**25 455**
6	Rødsand 9 ,9415 HARSTAD 184 m²	1970	3 sov	29-07-2024	3 950 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 380**
7	Hinnsteinveien 33 ,9415 HARSTAD 283 m²	1980	5 sov	09-02-2025	4 900 000	**4 750 000**		4 750 000	**16 784**

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.

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (prognose for 2025)	Kr.		41 417
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 850 000**

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.		**90 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 060 000**

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

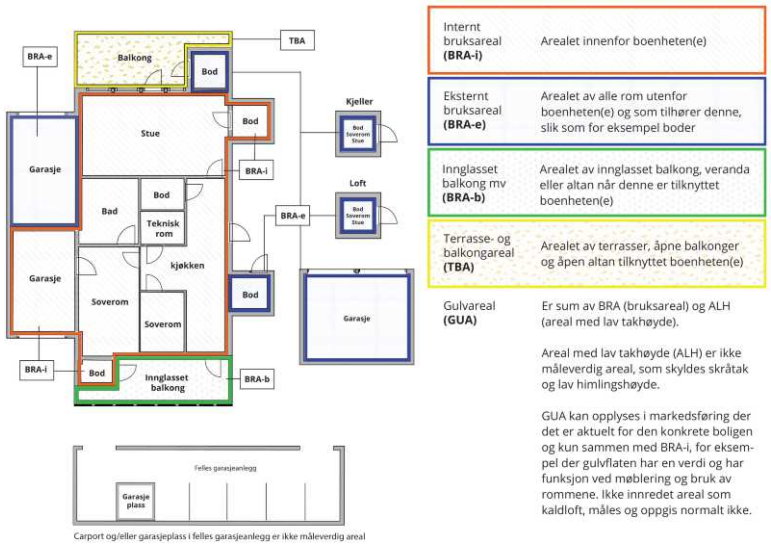
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	106			106	36
Underetasje	86	6		92	
SUM	**192**	**6**			**36**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Teknisk rom	Utvendig bod under veranda	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/balkonger er definert som åpent areal (TBA).
Bod under veranda er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 soverom i underetasje er opprinnelig garderobe, redskapsbod og vaskerom på tegninger.
Kjellerstue er opprinnelig et hobbyrom, men har vindusareal som ser ut til å tilfredsstille krav til lysforhold/varig opphold.
Bad i underetasje er iflg tegninger et disponibelt rom.
Det meste av ombyggingen krever søknad om bruksendring, det foreligger ingen opplysninger om at dette er omsøkt.
I følge matrikkelregister er boligen registrert med 2 boenheter, dette skyldes at det var etablert en leilighet i underetasjen før nye eiere overtok.
Det er ikke kjent om leiligheten var en lovlig opprettet boenhet etter Plan og Bygningsloven, eller kun matrikkelregistrert hos kommunen.

I hovedetasjen er stue utvidet mot veranda.
Dette er meldt inn til kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se videre beskrivelse i rapport og eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Badstue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Badstue, Stue	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen fra Harstad Kommune.
Eier har vist frem dokumentasjon på at bygningen er byggemeldt til kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Det er en enkel bod på ca 8m2 i bakkant av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av garasje fra kommunen.
Matrikkelutskrift viser at det ble gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygningen i 1988.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	10
Badstue	11	0
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Siv Sandaker Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	50	464		0	1347.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nonsåsen 18

Hjemmelshaver

Rushfeldt Hugo Andrè, Olsen Siv Sandaker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ruggevika, ca 8.2 km sør for Harstad Sentrum.
Området består av både nyere og eldre småhusbebyggelse og betegnes som et attraktivt boligområde.
Det er gode solforhold på eiendommen og fin utsikt over omkringliggende områder.

Avstander:
-Breivik barnehage 900 m
-Medkila skole 4 km
-Kila skole 3.4 km
-Amfi Kanebogen 5.7 km
-Bunnpris Breivika 750 m
-Harstad sentrum 8.2 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 boliger:

Planidentifikasjon: 133
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for en del av gårdene Breivik og Kila, gnr 50 og 49
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 26.06.1973
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrånende terreng.
Opparbeidelse av tomten er med gressplen, beplantning, støttemurer, gjerde m.m.
Gårdsplass har belegningsstein, samt ekstra parkering med grus. Det er gode parkeringsforhold på eiendommen.
Det var begrenset mulighet for besiktigelse av tomten p.g.a snødekke på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Nonsåsen 18 , 9415 HARSTAD
Gnr 50 - Bnr 464
5503 HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Badstue



Anvendelse
Badstue

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygningen har isolert bindingsverk i yttervegger.
Liggende trekledning utvendig.
Taket har pulttaksform med papp som taktekke.
Det er etablert terrasse utenfor badstuen i 2023.
Innvendig er det innredet badstue med sittebenker og badstuovn. Det er også en liten stue/oppholdsrom.
Det er i hovedsak panelte overflater innvendig.

Vedlikehold
Det er påvist at ytterdør tar mot karmen og trenger justering.
Bygget er utover dette ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

Standard
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger.
Stående trekledning utvendig.
Taket har valmtakkonstruksjon med pappshingel som taktekke.
Det er bygget bod i bakkant av bygningen.
Innvendig i garasje er det støpt betonggulv.
Garasje har 2 stk leddporter av tre.
Det er montert elbil-lader i garasjen, av type Easee.

Vedlikehold
Bygningen fremstår en del slitt og det er registrert skjevhet i yttervegg. Vedlikehold kan påregnes.
Bygget er utover dette ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.02.2025	Eier	Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift		Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon med tegninger		Harstad Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		WEB	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Siv Sandaker Olsen

Hugo Rushfeldt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nonsåsen 18
9415 Harstad

5503-50/464/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Caverion

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt alt av vannrør og avløpsrør, samt sluk på bad nede. Sluk på teknisk rom.

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

   Firmanavn: Eiendomsservice Nord as

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt litexplater, membran og flislagt bad nede, samt montert baderomsinnredning. Samt membran og flis på teknisk rom.

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

   Firmanavn: Haneseth

   Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske på bad nede.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vinduer, foringer, lister og tak, samt stenderverk bad nede. Samt støpt gulv. Montert dører og list.

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

• **Ja**

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

Alt nytt utført av fagfolk som nevnt over på bad nede.

Opplyst fra tidligere eier at bad oppe i hoved etasjen ble totalrenovert i 2008. Avretningsmasse på golv, membran, varmekabler og flislagt golv og vegger, nytt vindu og nytt tak i 2008 av Norheim bygg, og Vann og Varme gjorde rørleggerarbeid med rør i rør system.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Ble opplyst ved kjøp i 2019 at det hadde vært lekkasje ved pipehatt, som ble utbedret før salget. Vangen blikkenslager monterte ny luftehatt og isolerte kanal på kvisten 14/3-19.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vangen blikkenslager

   Beskrivelse av arbeidet: Vangen blikkenslager monterte ny luftehatt og isolerte kanal på kvisten 14/3-19.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Anders Backmann

   Beskrivelse av arbeidet: Takrenner og pappshingel av Anders Backmann i juni 2016.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2019-2024 har det blitt satt inn nye større vinduer i det som er i dag trappehall, bytta vinduer i hele hovedetasjen, samt vinduer på bad nede, bygget ut stuen, byttet bordkledning på alle sider unntatt kortvegg mot garasjen. Byttet ytterdør oppe og nede, samt verandadører.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd veranda fra "a til å" på badstu og hus, samt byttet rekkverk på balkong.

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?

• **Ja**

Tilbakeslag fra kloakk, nytt kloakk system ble utført av firma Torgeir Wikevand ca 2014
Oppgravingen viste at store steiner var dumpet på rørene. Ble utført forskriftsmessig i 2014.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Firma Torgeir Wikewand

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslag fra kloakk, nytt kloakk system ble utført av firma Torgeir Wikevand ca 2014. Grøften hvor vann og kloakk ligger ble gravet opp og nye rør ble lagt på ei seng av singel, og dekket av singel før annen masse ble fylt i grøfta.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Firma Torgeir Wikewand

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslag fra kloakk, nytt kloakk system ble utført av firma Torgeir Wikevand ca 2014. Grøften hvor vann og kloakk ligger ble gravet opp og nye rør ble lagt på ei seng av singel, og dekket av singel før annen masse ble fylt i grøfta.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: AJ klima as
   Beskrivelse av arbeidet: Skifta varmepumpe.

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

• **Ja**

Det var et par steiner i vedovn oppe som ble byttet ut etter branntilsyn. Samt lagt ei flis foran feieluke i kjelleren.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Det var et par steiner i vedovn oppe som ble byttet ut etter branntilsyn. Samt lagt ei flis foran feieluke i kjelleren.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Haneseth as
Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2019-2023 har Haneseth oppgradert hele det elektriske anlegget, samt ny hovedledning til huset i samarbeid med Hålogaland Kraft as. Nytt sikringskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Laget ny parkering. Bygd badstu med terrasse. Bygd ut stue, bygget ny terrasse på hus, nytt rekkverk balkong. Satt inn større vinduer i trappenedgangen, og fjernet et kjøkkenvindu. Ny trapp ned til underetasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 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?

• **Ja**

Tidligere eier tror det var på 90-tallet at det ble utført radonmålinger. I følge tidligere eier så er det iallefall ikke radon i huset.

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

• **Ja**

Egenerklæringsskjema fra tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Front garasje er skjev.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2019-2024 er det bygd opp kjeller, hvor det er endret planløsning, ny trapp ned til kjeller, ny gang oppe, nytt kjøkken hvor vi laget åpen løsning til stue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

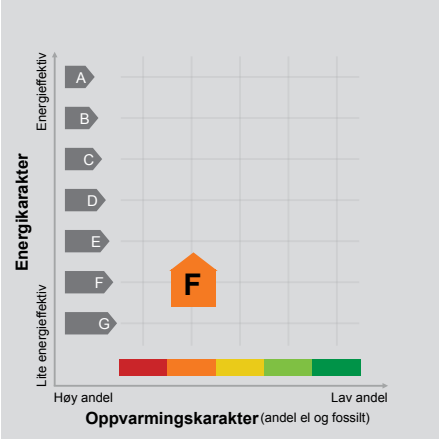
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nonsåsen 18
Postnummer	9415
Sted	HARSTAD
Kommunenavn	Harstad
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	464
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12481403
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79942
Dato	14.02.2025
Innmeldt av	ROBERT JAKOBSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

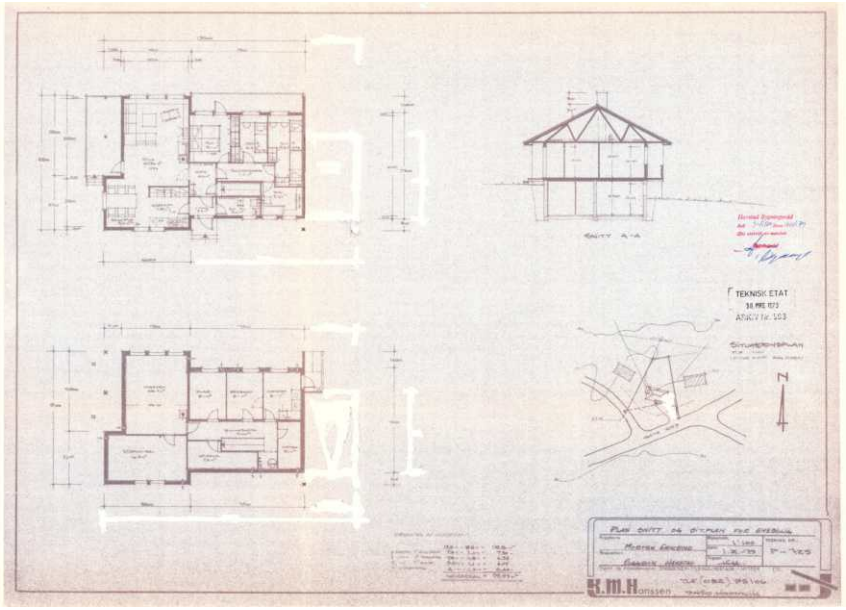
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

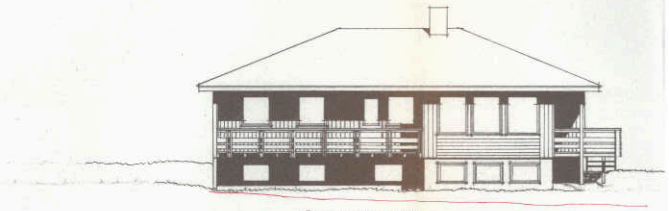
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

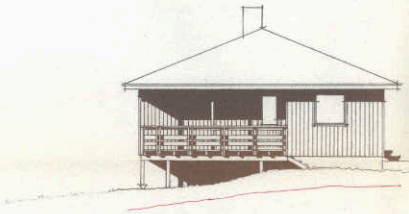
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

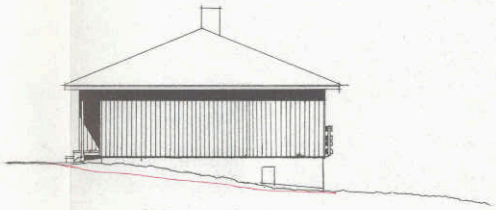




FASADE MOT NORD



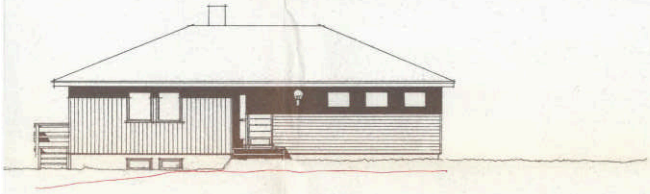
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Harstad Bygningsråd
Sak 54/80 Dato 17-4-80
Jfr. utskrift av møtebok

TEKNISK ETAT
30. MRS. 1979
ARKIV Nr. 503



FASADE MOT SØR

FASADER ENEBOLIG FOR SVAKT SKRÅN. TEAK

MORTEN KRISTOFFERSEN
RUGGEVIK, HARSTAD

MÅLESTOKK 1:100
DATO 1.2.79
TEGNET
TEGNING NR. F-725
Utg.I 27.3.79

K.M.Hansen, 9460 Harstad
Tlf (082) 95104

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nonsåsen	18			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Småhus	15/2-79	dato 28/3-79 sak 28/3-79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Morten Erikstad	Nonsåsen 18 9438 Breivika	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Jensen Bygg A/S		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Geir Bakken	Storgt. 40 9400 Harstad	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pipe over tak pusses eller beslås.
Utvendig trapp monteres.
Tilfylling og planering i henhold til godkjente planer.
Montering av ventil i vegg i bad og WC.
Altan monteres.
Altandør sikres til altan er bygd.
Avkjøring opparbeides og utformes i henhold til
" Forskriftsmessig utforming av enkeltavkjørsel
fra kommunal veg."

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 30/4 1980

bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S. Otta.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 50, Bruksnr 464

Kommune: 5503 Harstad

Adresse:
Veiadresse: Nonsåsen 18, gatenr 1293
9415 Harstad
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 204 Ruggevik
Valgkrets: 13 Kila
Kirkesogn: 11020201 Sandtorg
Tettsted: 8003 Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.11.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 347,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/50/464	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/50/464	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/50/464	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
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
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	13.09.2012	Avgiver	1901/50/967	-4,9
	Matrikkelført:	09.10.2012	Berørt	5503/50/464	0,0
			Mottaker	5503/50/471	4,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.11.1976	Avgiver	5503/50/364	-1 114,3
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/50/464	1 114,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.11.1976	Avgiver	1901/50/450	-233,7
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/50/464	233,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nonsåsen 18	U0101	Bolig					
Nonsåsen 18	H0101	Bolig	191,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.04.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12481403			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		93,0		93,0				
H01	1		98,0		98,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.05.1988
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.03.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11406955			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 12.02.2025

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.	464	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131335800	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12481403	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nonsåsen 18, 9415 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje		Konvertert	Dovre
Kjeller		Konvertert	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.01.2023	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig.	11.10.2023	Feiing av skorstein.

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: -. Produsent: Konvertert. Modell: Dovre
Type avvik	Løst røykrør

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: -. Produsent: Konvertert. Modell: Dovre
Type avvik	Sideplater/bakplate sprukket

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Element. Modell: 3-sjikt
Type avvik	Brennbart materiale for nær sotluke

Informasjon for bruksenhetId 131335800

BruksenhetId	131335799	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12481403	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nonsåsen 18, 9415 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131335799.

BruksenhetId	131297765	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	11406955	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131297765.

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.

ambita

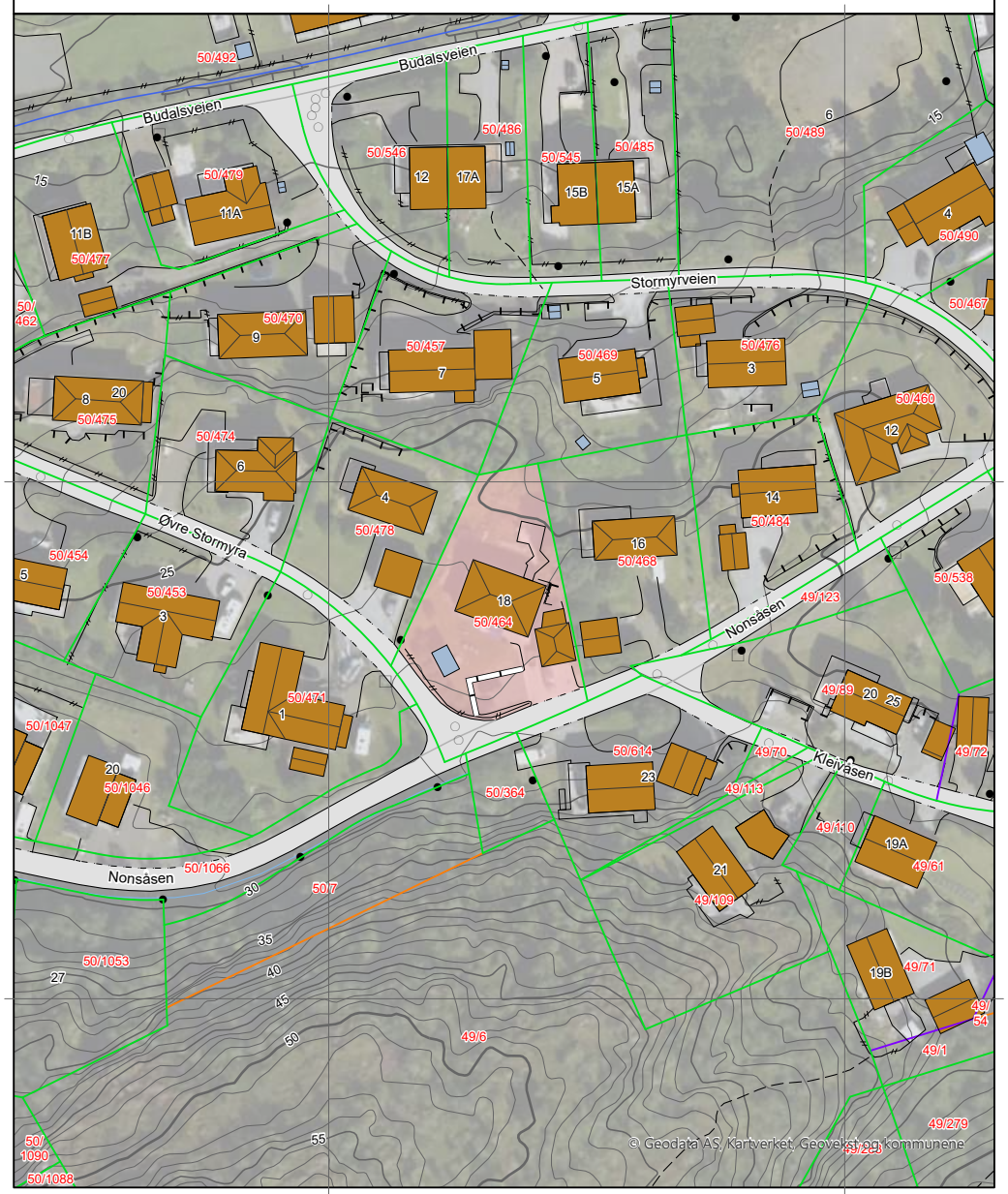
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/464/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2025



0 25 50 m

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

ambita

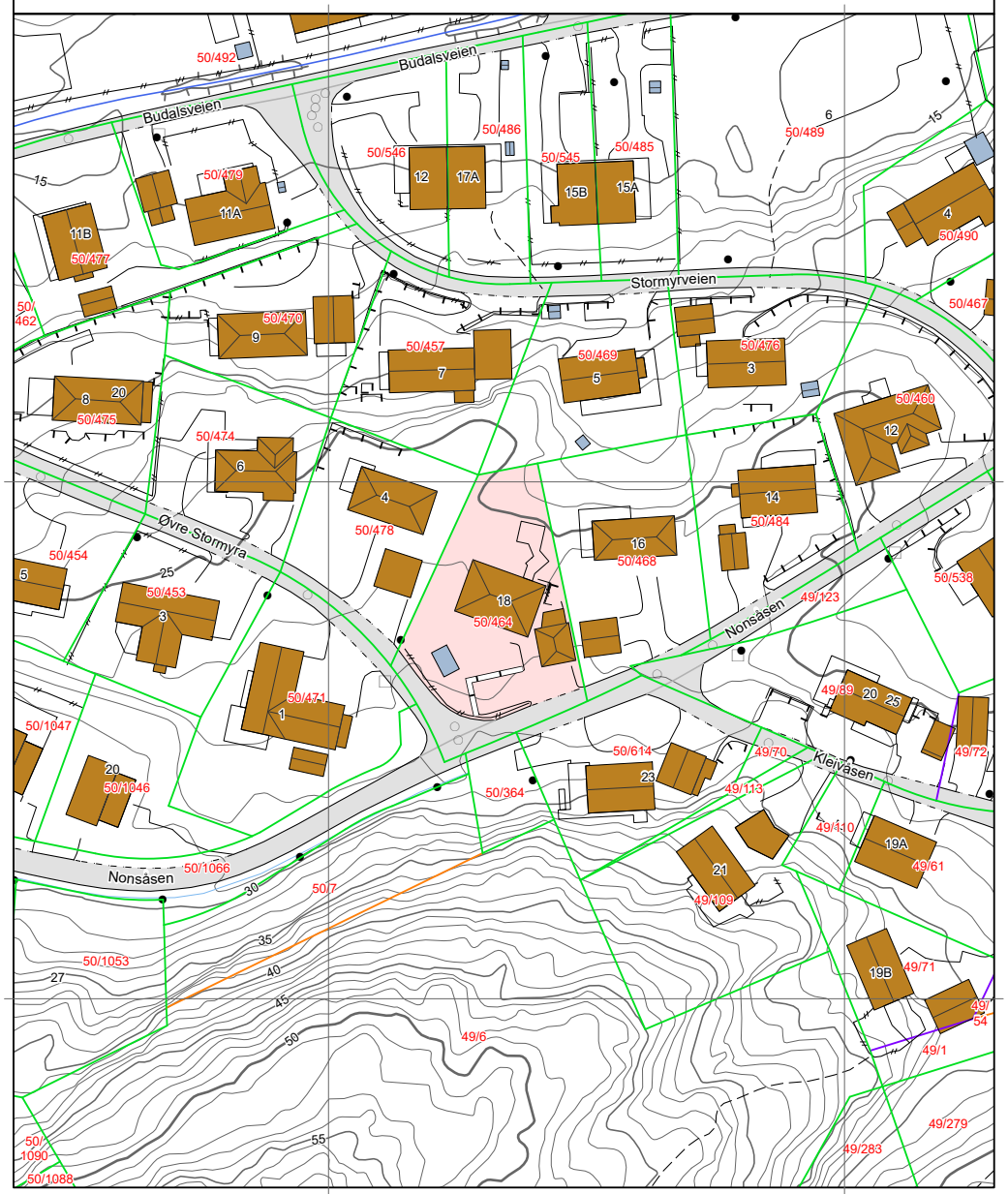
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/50/464/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

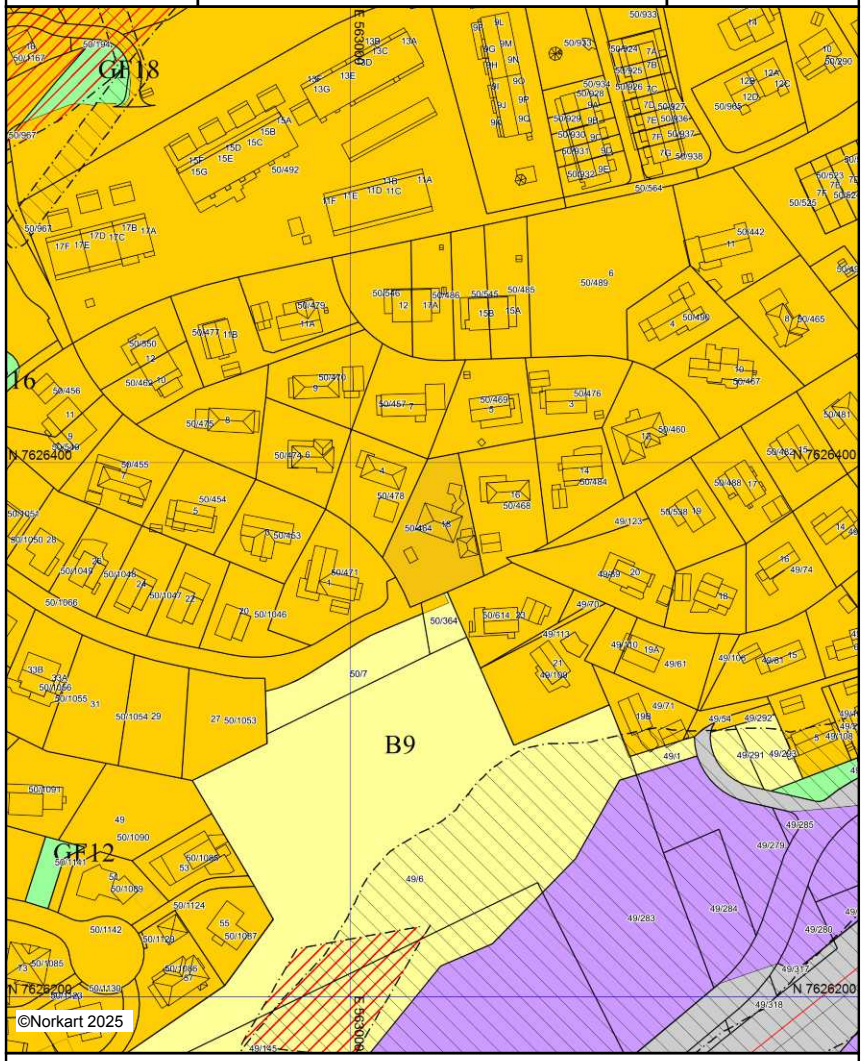
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 50/464
Adresse: Nonsåsen 18
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - 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
- 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
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

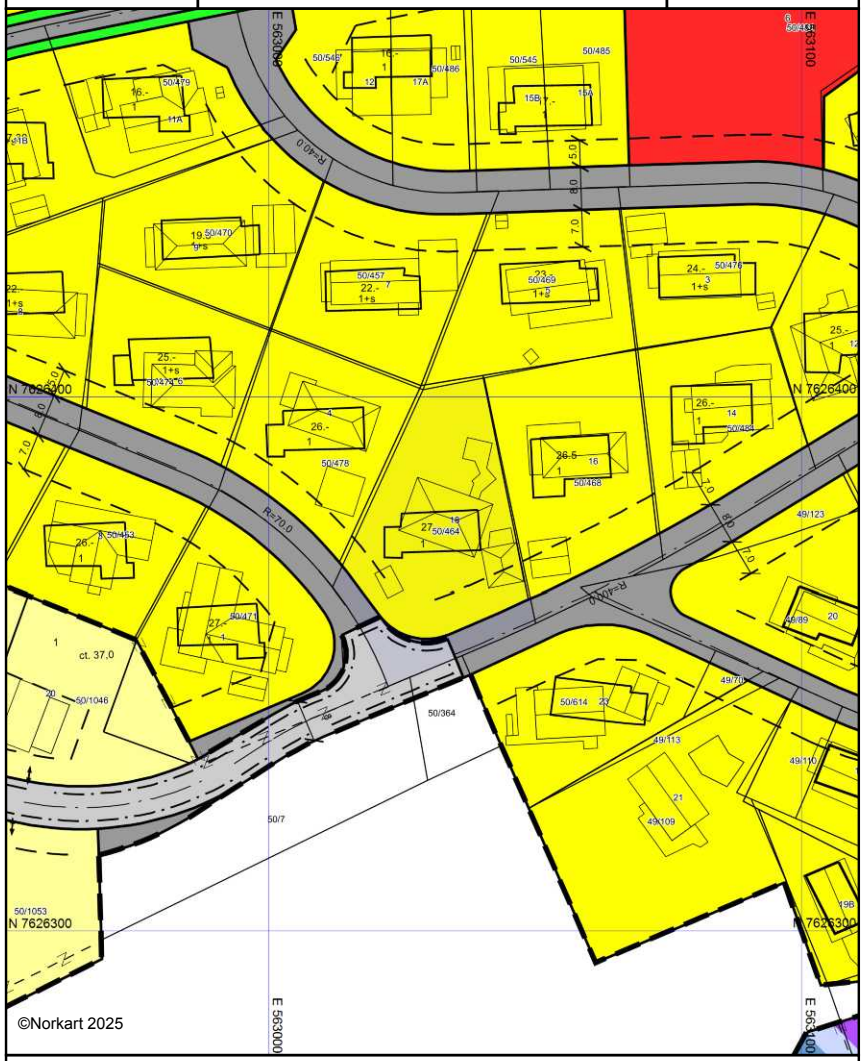
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/464
Adresse: Nonsåsen 18
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Arkiv nr 133 Reg. sak 354/72, HH.

HARSTAD BYGNINGSRÅD
Reg. sak 102/72, HH.
Rekvisit nr. 171
Bystyrevedtak sak 31

STADFESTET AV FYLKESMANNEN I TROMS 18-1-74.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV GÅRDENE BREIVIK OG KILA, GNR 50 OG 49

Harstad kommune, 1 juni 1972

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Bygningene plasseres innenfor de angitte byggelinjer som vist på planen.

§ 2

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende. Mindre justeringer kan med bygningsrådets samtykke foretas.

§ 3

De regulerte friområder til offentlig bruk, må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

§ 4

Områder som i planen er avsatt til felles adkomst, er felles privat formål,(adkomstveger, parkering, fellesgarasjer, lekeplasser m v.).

§ 5

Boligbebyggelsen skal oppføres med det maksimum etasjetall og høydenivå for overkant grunnmur som er angitt på planen. Områder som er avsatt for rekkehusbebyggelse skal ha en utnyttelsesgrad på maksimum 0.15. Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering med høydeangivelse. Dette gjelder også boder og garasjer m v selv om dette ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på reguleringsplanen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 6

Forretningsbebyggelse kan bare oppføres i det område som i planen er avsatt til dette formål. Bebyggelsen som ikke skal ha mer enn 1 etasje kan innredes til forretning, kontor o l. Utnyttelsesgrad for bebyggelse skal ikke overstige 0.15. Det skal avsettes nødvendig plass for parkering begrenset til min 1 bil pr 50 m2 gulvflate i bebyggelsen.

§ 7

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trått i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 8

Foruten disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Hilde Langseth Bakke - 3250007
Vår referanse: 3678111/25750191
Bestilling: C3 2025-02-14 (3) 115

Dato
14.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7069	79	5.11.1976	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5503 HARSTAD	50	364	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Prt.koll X side 19
J. nr.
L. nr.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 7069 1976
5/4
Trondenes sorenskriverembete

HARSTAD kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

Vollan 4 over 50 364
Parsell av Langsletta gate/vei nr. ..... (gr.nr 50 br.nr. 450)
Parsellen er betegnet Gate 293 gate/vei nr. 18 (gr.nr. 50 br.nr. 464)

År 1976 den 29/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr 50, bnr 364 og 450.

Forretningen er forlangt av Jenssen & Berglund A/S v/Einar Johansen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i Harstad

i nærvær av kartvitne Erling Nordlund

BL 539 b. 4000. Andvord - 1976/274.

Ved forretningen møtte: [1])

Målt i henhold til målebrev N - 65 av 17.oktober 1968, målebrev W - 4 av 11 august 1975, og til gjeldende reguleringsplan.

Grensebeskrivelse:

Mot nordvest grenser parsellen til gnr 50, bnr 450 med en lengde av 19.77 m - linjen 6 - 8.
Videre mot nordvest, nord og øst til gnr 50, bnr 364 med en lengde av 20.91 m + 11.70 m + 47.01 m - linjen 8 - 1 - 2 - 3.

Mot sør støter den mot prosjektert gatemidte med en lengde av 15.84 m + 14.25 m - buen 3 - 4 og linjen 4 - 5.

Mot sørøst støter den parsellen mot prosjektert gatemidte med en lengde av 21.43 m - buen 5 - 6.

Bruksnavn: "Gate 293 nr 18"

Areal:

Areal av gnr 50, bnr 364 =	1114.3 m2
" " " 50, " 450 =	233.7 "
	1348.0 m2

Magnus Nilsen
kst.oppm.sjef

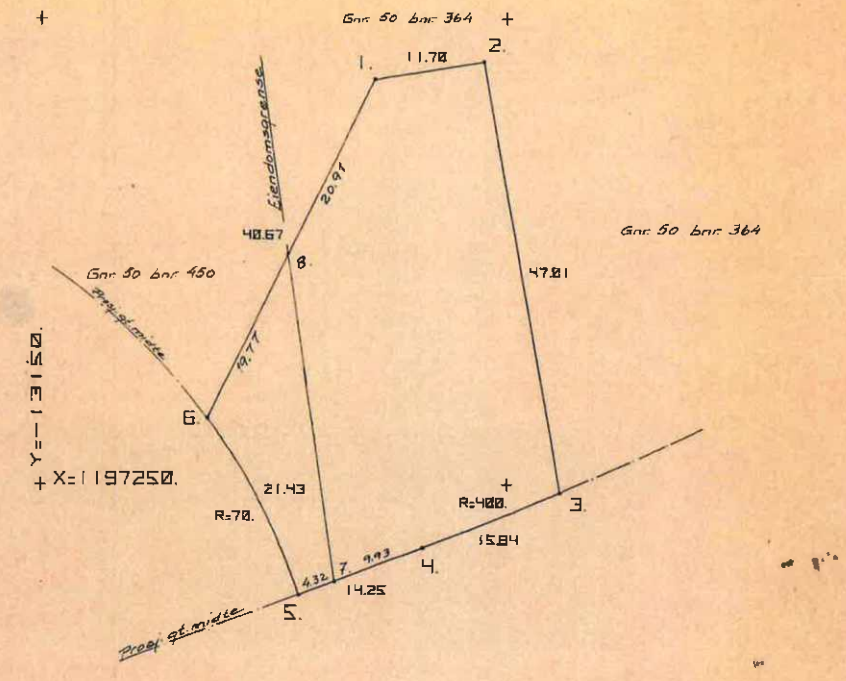
Erling Nordlund
Kartvitne

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

MÅLEBREVKART OVER GNR.50. BNR. 464

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 1348.0 KVM.

SENTRALPUNKT X=1197267. Y=-13113. KARTBLAD EL 250.1.40.



KOORDINATER

PUNKT	X	Y
1.	1197293.50	-13114.00
2.	1197295.35	-13102.45
3.	1197249.07	-13094.22
4.	1197243.18	-13108.92
5.	1197238.15	-13122.25
6.	1197257.08	-13132.11
7.	1197239.67	-13118.21
8.	1197274.78	-13123.31

N

NONSÅSEN 18

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** 0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**36 min**

SKOLER

Kila skole (1-10 kl.) 419 elever, 29 klasser	**23 min** 1.7 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**10 min** 6.2 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**12 min** 8.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kilamyra	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

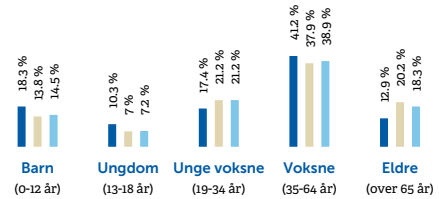
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**12 min** 0.9 km
Holtet barnehage (1-5 år) 69 barn	**7 min** 3.2 km
Sørhusan barnehager Avd Medkila (1-5 ... 39 barn	**6 min** 3.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kilamyra PostNord	**7 min** 0.5 km
Bunnpris Breivika Post i butikk, søndagsåpent	**10 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

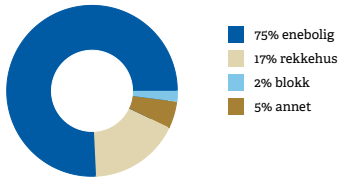
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Ruggevika nærmiljøanlegg Ballspill	**4 min** 0.3 km
Breivika nærmiljøanlegg ballbinge Ballspill, fotball	**11 min** 0.9 km
Feel24 Medkila	**5 min**
InterPadel Harstad	**9 min**

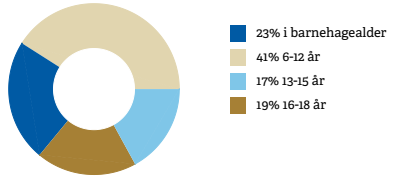
BOLIGMASSE



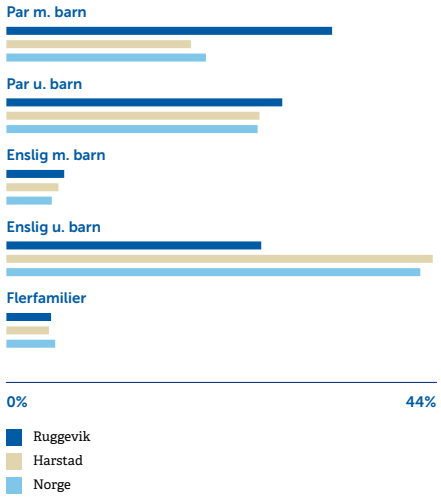
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**8 min**
Apotek 1 Kanebogen	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



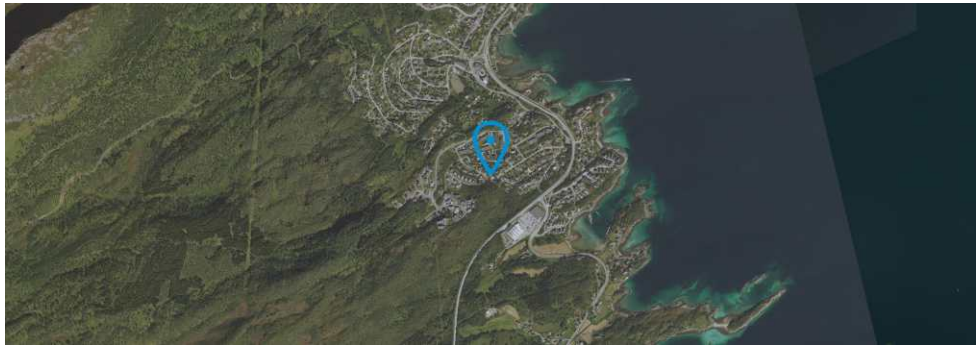
FAMILIESAMMENSETNING

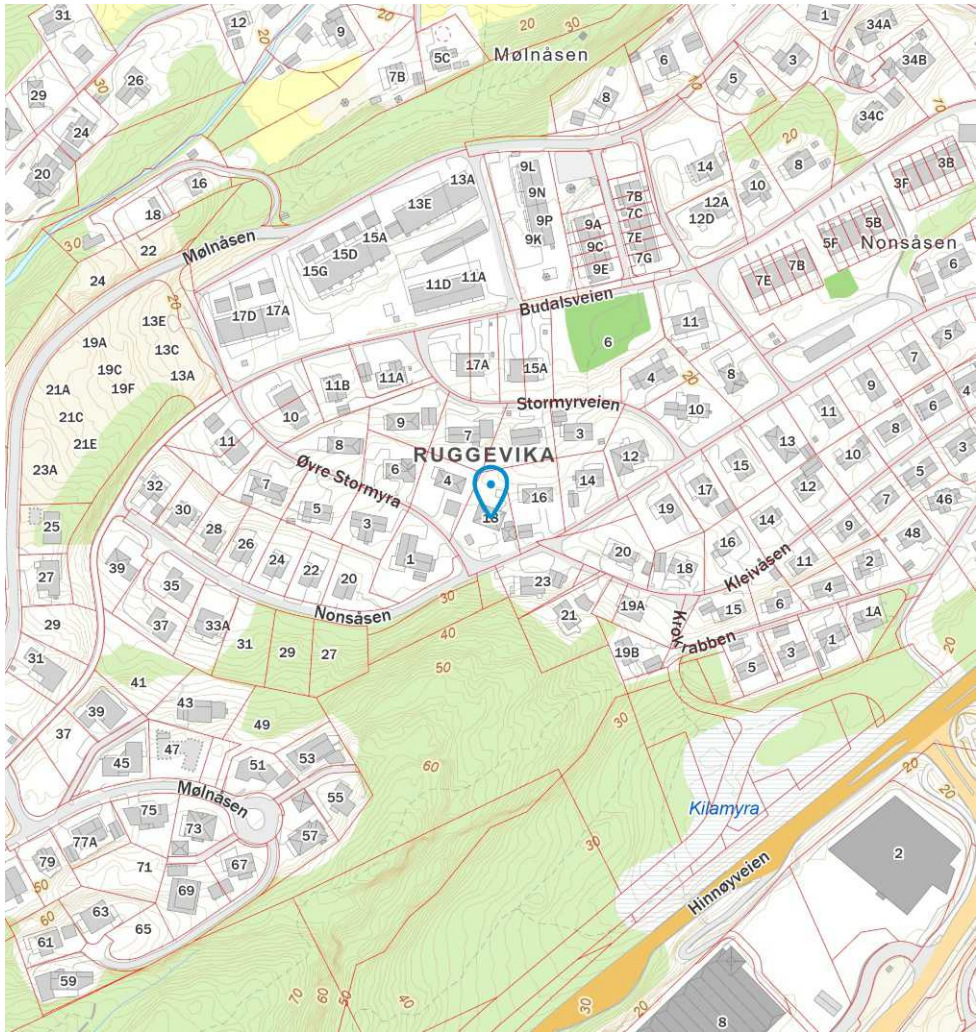


SIVILSTAND

	Ruggevik	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 2025





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

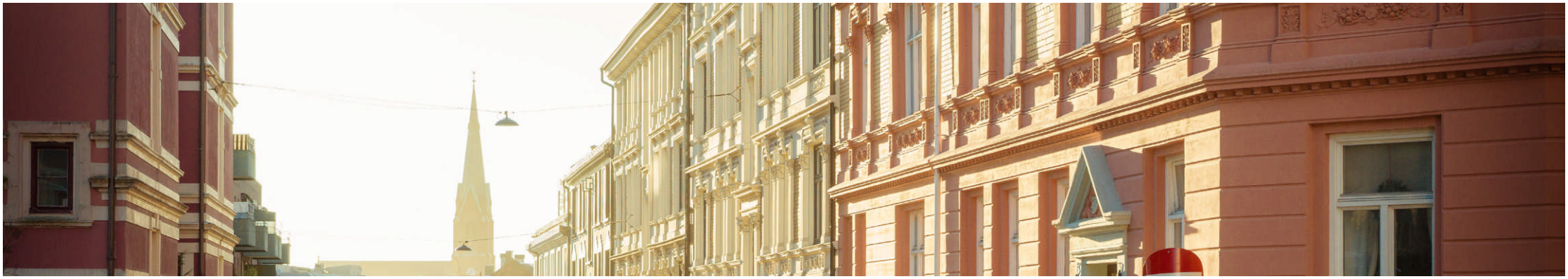
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250007 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Nonsåsen 18, 9415 Harstad.
Gnr. 50, Bnr. 464, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 3250007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.03.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no