

Velkommen til

Bjønnshågen 2, 9445 Tovik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjønnshågen 2
9445 Tovik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	821 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
BRA/BRA-i	136 / 111 m²
Soverom	1

Energimerke F

Eiendomsmegler1 v/Sondre Jakobsen presenterer Bjønnshågen 2. Boligen ligger landlig til på Sandstrand på flat tomt med fine uteområder.

Dette er en praktisk og enkel enebolig med alt på et plan, samt uinnredet kjeller. Boligen har lyse overflater og holder enkel standard i alle rom. Utbedringer og moderniseringer må påregnes. Boligen inneholder vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, et soverom, bad og uinnredet kjeller. Boligen ligger landlig til i et veletablert boligfelt på Sandstrand. Gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen. Tomta er bebygd med enebolig, samt frittstående garasje fra 1995. Kort avstand til sjø og fine turområder.

For deg som er på jakt etter en prisgunstig enebolig er denne verdt å ta en nærmere titt på.

Ønsker dere velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjønnshågen 2, 9445 Tovik

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 77, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	821 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	835 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 20 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 21 090,- 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 9 447,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slam, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte

avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 2 500,-
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: 111 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 16 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
1
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 garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 742 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales. Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig. Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, støttemurer, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning. Vannledning fra privat vannverk. Avløp til privat septiktank.

Tomten er opparbeidet med adkomstvei, gårdsplass og nødvendige utearealer. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende/småkupert (tilpass etter faktisk forhold), og tomten består av en kombinasjon av naturtomt og opparbeidede flater. Det er etablert grunnlag for parkering på egen tomt. Utearealene fremstår funksjonelle for normal boligbruk. Vegetasjon og beplantning er av vanlig standard for området.

Byggeår
1971 for enebolig og 1995 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 54 m²: Trapperom, uinnredet kjellerrom.

1. etasje
BRA-i 57 m²: Vindfang, entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom.

Kjelleren har varierende takhøyde, målt fra ca. 2,07 til 2,14 meter. Dette er lavere enn moderne standard, men typisk for byggeperioden.

I tillegg medfølger garasje på 25 m².

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med lav standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Frontene er overflatebehandlet/malt opp igjen etter opprinnelig montering. Det er normal slitasje og stedvis ujevnheter i malingsfinish. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad, hovedetasje:
Badet fremstår med utførelse, materialbruk og tekniske løsninger som er typiske for sent 1980- til midten av 1990-tallet. Vegger består av eldre baderomsplater, gulv er belagt med vinylbelegg, og det er installert eldre plastsluk uten dagens membransystem. Himlingen består av eldre platekledning. Det er registrert slitasje, stedvise sprekker i himling, misfarging ved rørgjennomføringer og tegn til alder på rørinstallasjoner. Det mangler dokumentasjon på oppbygging og utførelse av membran og tettesjikt.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater på vegger, samt malte plater i himling. Overflatene er i hovedsak fra byggeåret/tidlig 1970-tallet og bærer preg av alder og slitasje. I stue, kjøkken og gang er gulvet av nyere dato. Overflater består ellers i hovedsak av datidens materialer som tapet, platekledde vegger og eldre himlingsplater. Det er stedvis merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde. Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering. Kjelleren er praktisk talt uinnredet. Delvis malt lukket kjellertrapp i tre. Innvendige dører består hovedsakelig av malte, glatte dører fra byggeår. Dørene har slitasje og elde, med stedvise overflateskader, malingsavskalling og tegn på bruksslitasje. Flere dører har behov for justering for korrekt lukking og funksjon. Dørene har passert forventet teknisk levetid og vurderes som vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted:
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert på kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov. Ifølge opplysninger fra kommunen/feiervesenet er det ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk forhold (eksisterende teglsteinspipe og vedovn) og kommunens registre. Det anbefales at eier tar kontakt med kommunen/feiervesenet for nærmere avklaring av registreringsstatus og for å innhente eventuell nødvendig kontroll/godkjenning før anlegget benyttes som ordinær fyringskilde.

Rom Under Terreng:
Hulltaking er ikke foretatt. Rom i kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Målingene viste en fuktverdi på 52,1 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer fuktskade i området. Det anbefales videre undersøkelser og tiltak.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekanisk vifte fra kjøkken.

Varmesentral:
Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Innedel plassert i stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra Altech, ca. 200 liter, med produksjonsår 2016. Berederen er plassert i kjeller og har avrenningsmulighet til sluk.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Rørnedløp er hoppet av i skjøt.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er

slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene og dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper: Trapp ved veranda mangler rekkverk.
- Grunnmur og fundamenter: Sprekkdannelsene synes å være moderate setningsskader.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist fuktskader på overflater. Gjelder kjeller.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Kjøkken: Overflatene har slitasje og kosmetiske skader.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

TG3 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktsjolder i takkonstruksjonen. Målinger viser aktiv lekkasje eller pågående fuktinntrenging.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Feieluke er skadet.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken: Kjøkkenventilatoren virker ikke.
- Varmesentral: Varmepumpen fungerer ikke.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Det er bestilt Norgespris på strøm.

Tilleggskommentar: Jeg har aldri bodd i huset og kjenner ikke til husets tilstand. Jeg var kontaktperson på vannskade kjøkken, lekkasje

kjøkkenkran des 2024, reparert gjennom forsikringsselskap. Nytt blandebatteri og skadet laminat skiftet ut, tørket opp i kjeller og ny isolasjon.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Takflater er tekket med shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak.

Nedløp og beslag:
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon med plassbygde w-takstoler i tre. Shingelen er lagt på bordtak (rupanel) som undertak.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjøkken- og baderomsvindu er fra 2007. Kjellervinduene er koblede vindu, også fra byggeår. Vinduene fra byggeår har betydelig elde. Det er registrert slitasje i karm og ramme, redusert funksjon og tegn på slitasje i overflater og tetninger. Vinduet har passert forventet teknisk levetid og vurderes som modent for utskifting.

Dører:
1 stk. malt ytterdør med glass av nyere modell.
1 stk. kjellerdør i tre fra byggeår.
1 stk. hvit balkongdør fra byggeår.
Dørene fremstår med normal aldrings- og bruksslitasje for alderen. Det er noe oppsprekking i treverket enkelte steder samt mindre bruksskader, men funksjonen er ikke vesentlig påvirket.

Balkonger og terrasser:
Veranda av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.

Utvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti i varmforsinket strekkmetall. Trapp ved
terrassen er utført med trykkimpregnert tre.

Garasje:
Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betongblokker. Ytterveggene har stående trekledning av

eldre dato. Takverket består av prefabrikkerte takstoler med bølgeblikk-/stålplatetak. Bygget er uisolert, og innvendige konstruksjoner er synlige. Gulvet består av støpt betongplate som viser slitasje, misfarging og enkelte ujevnheter. Det er montert eldre leddport i tre med synlig slitasje. Vinduer er av enkel standard med aldringspreg. Det er registrert behov for generelt vedlikehold på både innvendige og utvendige overflater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Bjønnhågen i Tjeldsund kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og mindre boligbebyggelse, og har en landlig karakter med nærhet til natur- og friluftsområder. Det er adkomst via offentlig/privat vei, og området har gode sol- og utsiktsforhold typisk for terrenget i Tjeldsund. Avstanden til servicetilbud, skole, barnehage og dagligvare i Evenskjer er moderat, og kommunen har kort avstand til både sjø og turområder i nærliggende skog og mark. Eiendommen ligger i et småkupert terreng, og omkringliggende bebyggelse følger naturlige høydeforskjeller i området. Området fremstår som trygt og godt etablert med lett tilgang til friluftsaktiviteter og naturpregede omgivelser.

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen dokumentasjon som tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for enebolig og garasje. Enebolig er i midlertid registrert tatt i bruk i 1971, og garasje i 1995 iht. matrikkelrapport.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Eldre vedfyringsovn og elektrisk oppvarming. Det er varmepumpe installert, men den er defekt.

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.

Strømavtale - Norgespris:
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
•Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
•Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig, kjørevei, gang/sykkelvei og almennyttig formål iht. eldre reguleringsplan for Bjørnhågen med planID 198402, datert 22.03.1984. I følge kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligområde, og en mindre bit LNF.

Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Det registreres at eiendommen grenser til en ubebygd tomt som er avsatt til boligformål iht. gjeldende kommuneplan.

Eiendommen er berørt av bla. aktsomhetskart for kvikkleireskred, løsmasser, reindrift, marin leire og støykartlegging.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Vannforsyning via private stikkledninger fra Brattforsen Vassverk SA. Vannkvalitet er ikke målt. Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til vannforsyningen.
Eiendommen er tilknyttet privat septiktank via stikkledninger. Septiktank av ukjent type. En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes - i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 234 902,- for 2023
Sekundærverdi kr 939 606,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Solveig Hansen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2968
Dato: 20.05.1976
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1077
Dato: 21.02.1978
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 2968
Dato: 20.05.1976
LEIEAVTALE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2392
Dato: 04.06.1971
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2393
Dato: 04.06.1971
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-12-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.12.2025

Selgers egenerklæring, datert 27.11.2025
Matrikkelrapport, datert 26.11.2025
Grunnkart, datert 26.11.2025
Oversiktskart, datert 26.11.2025
Kommuneplan, datert 26.11.2025
Reguleringsplan, datert 26.11.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 25.03.1983
Bestemmelse om bebyggelse, datert 04.06.1971
Bestemmelse om bebyggelse, datert 04.06.1971
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
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
Epost: sondre.jakobsen@em1nn.no

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



- Boligen ligger landlig til og er oppført i 1971.



- Fra eiendommen har du utsikt over havet og nyter fin solgang.



- Velkommen inn! Boligens hovedplan er på 57 kvm og inneholder VF, entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.



- Romslig stue med nyere gulv og moderne farger på vegger.



- Fra stuevinduene ser du utover hav og fjell.



- Her kan du utforme ditt eget hjem slik du selv ønsker.



- Kjøkken med profilerte grå fronter og god oppbevaringsplass.











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
Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
TJELDSUND kommune
gnr. 4, bnr. 77

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1262 **Referansenummer:** RL9126

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1971. Boligen bærer preg av mangelfullt overflatevedlikehold. Konstruksjonene virker solid og uten skader. Våtrommet står foran renovering. Vinduer og dører kan vurderes å skiftes ut.
Med en del innsats og påkostninger og ikke minst en kjærlig hånd, vil standarden kunne heves betraktelig..
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side
Takflater er tekket med Shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak.

Siden taket (taktekking og skorstein) er kun observert utvendig, fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Taket var snødekt og det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når taket er snøfritt.
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde w-takstoler i tre. Shingelen er lagt på bordtak (rupanel) som undertak.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjøkken- og baderomsvindu er fra 2007. Kjellervinduene er koblede vindu, også fra byggeår.
Vinduene fra byggeår har betydelig elde. Det er registrert slitasje i karm og ramme, redusert funksjon og tegn på slitasje i overflater og tetninger. Vinduet har passert forventet teknisk levetid og vurderes som modent for utskifting
Dører består av:
1 stk. malt ytterdør med glass av nyere modell
1 stk. kjellerdør i tre fra byggeår
1 stk. hvit balkongdør fra byggeår
Dørene fremstår med normal aldrings- og bruksslitasje for alderen. Det er noe oppsprekking i treverket enkelte steder samt mindre bruksskader, men funksjonen er ikke vesentlig påvirket.
Veranda av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.
Trapp ved inngangsparti i varmforzinket strekkmetall. Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater på vegger, samt malte plater i himling.
Overflatene er i hovedsak fra byggeåret/tidlig 1970-tallet og bærer preg av alder og slitasje. I stue og kjøkke og gang er gulvet av nyere dato. Overflater består ellers i hovedsak av datidens materialer som tapet, platekledde vegger og eldre himlingsplater. Det er stedvis merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde.
Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering.
Kjelleren er praktisk talt uinnredet.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det på adressen er usikker aktsomhetsgrad.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av eventuelle radonforebyggende tiltak.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert på kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Ifølge opplysninger fra kommunen/feiervesenet er det ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk forhold (eksisterende teglsteinspipe og vedovn) og kommunens registre.

Det anbefales at eier tar kontakt med kommunen/feiervesenet for nærmere avklaring av registreringsstatus og for å innhente eventuell nødvendig kontroll/godkjenning før anlegget benyttes som ordinær fyringskilde.
Hulltaking i rom under terreng i kjelleren er ikke foretatt. Kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Målingene viste her en fuktverdi på 52,1 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer fuktskade i området. Det anbefales videre undersøkelser og tiltak.
Delvis malt lukket kjellertrapp i tre.
Innvendige dører består hovedsaklig av malte, glatte dører fra byggeår. Dørene har slitasje og elde, med stedvise overflateskader, malingsavskalling og tegn på bruksslitasje. Flere dører har behov for justering for korrekt lukking og funksjon. Dørene har passert forventet teknisk levetid og vurderes som vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

VÅTROM Gå til side
Bad
Badet fremstår med utførelse, materialbruk og tekniske løsninger som er typiske for sent 1980- til midten av 1990-tallet. Vegger består av eldre baderomsplater, gulv er belagt med vinylbelegg, og det er

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

installert eldre plastsluk uten dagens membransystem. Himlingen består av eldre platekledning. Det er registrert slitasje, stedvise sprekker i himling, misfarging ved rørgjennomføringer og tegn til alder på rørinstallasjoner. Det mangler dokumentasjon på oppbygging og utførelse av membran og tettesjikt.
Våtrommet har oppnådd og passert forventet teknisk levetid.
Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og løsningen innebærer økt risiko for fukt- og lekkasjeskader. Rommet vurderes som modent for full renovering og gis TG3.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Frontene er overflatebehandlet/malt opp igjen etter opprinnelig montering. Det er normal slitasje og stedvis ujevnheter i malingsfinish.
Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål.
Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekanisk vifte fra kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Innedel plassert i stue.
Varmtvannsbereder fra Altech, ca. 200 liter, med produksjonsår 2016. Beredereen er plassert i kjeller og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det er registrert svikt i den utvendige dreneringen. Fuktmålinger og visuell kontroll viser forhøyede fuktverdier i utforede vegger mot terreng. Det er også påvist saltutslag, noe som indikerer fukttransport fra grunnen og langvarig fuktbelastning. Løsningen med utforede vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader. Tilstanden vurderes som alvorlig og dreneringen vurderes å være funksjonssvekket. Tiltak med forbedring/utskifting av drenering samt utbedring av berørte veggkonstruksjoner anbefales.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.
Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, støttemurer, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

Vannledning fra privat vannverk. Avløp til privat septiktank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

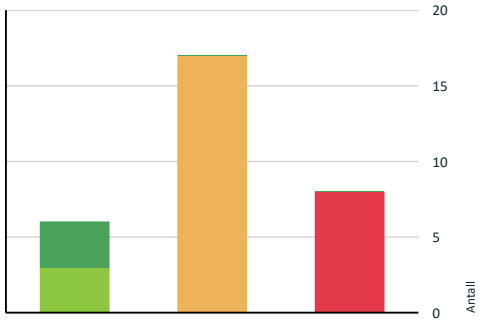
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I følge Tjeldsund kommune foreligger det ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Sammendrag av boligens tilstand

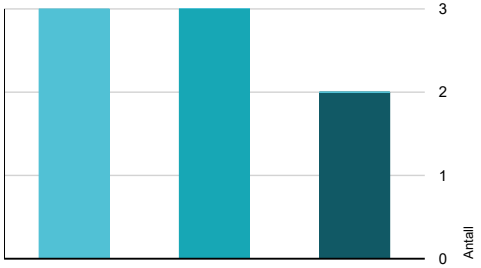
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med Shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak.

Siden taket (taktekking og skorstein) er kun observert utvendig, fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Taket var snødekt og det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når taket er snøfritt.

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

Taktekking er snødekt, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rørnedløp er hoppet av i skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløp må repareres.







Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

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

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde w-takstoler i tre. Shingelen er lagt på bordtak (rupanel) som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktsjolder i takkonstruksjonen. Målinger viser aktiv lekkasje eller pågående fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjøkken- og baderomsvindu er fra 2007. Kjellervinduene er koblede vindu, også fra byggeår. Vinduene fra byggeår har betydelig elde. Det er registrert slitasje i karm og ramme, redusert funksjon og tegn på slitasje i overflater og tetninger. Vinduet har passert forventet teknisk levetid og vurderes som modent for utskifting

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.







TG 2 Dører

Dører består av:
1 stk. malt ytterdør med glass av nyere modell
1 stk. kjellerdør i tre fra byggeår
1 stk. hvit balkongdør fra byggeår
Dørene fremstår med normal aldrings- og bruksslitasje for alderen. Det er noe oppsprekking i treverket enkelte steder samt mindre bruksskader, men funksjonen er ikke vesentlig påvirket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmene og dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av balkongdør og kjellerdør i løpet av de kommende årene på grunn av alder og overskredet forventet levetid. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales inntil utskifting skjer.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens bestemmelser sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.

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

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti i varmforzinket strekkmetall. Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp ved veranda mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv. Malte bygningsplater på vegger, samt malte plater i himling.
Overflatene er i hovedsak fra byggeåret/tidlig 1970-tallet og bærer preg av alder og slitasje. I stue og kjøkke og gang er gulvet av nyere dato.
Overflater består ellers i hovedsak av datidens materialer som tapet, platekledde vegger og eldre himlingsplater. Det er stedvis merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde. Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering.
Kjelleren er praktisk talt uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Gjelder kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert på kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Ifølge opplysninger fra kommunen/feiervesenet er det ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Det foreligger dermed et avvik mellom faktisk forhold (eksisterende teglsteinspipe og vedovn) og kommunens registre.

Det anbefales at eier tar kontakt med kommunen/feiervesenet for nærmere avklaring av registreringsstatus og for å innhente eventuell nødvendig kontroll/godkjenning før anlegget benyttes som ordinær fyringskilde.

Vurdering av avvik:
• Feieluke er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rom i kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig for å foreta fuktmåling. Målingene viste en fuktverdi på 52,1 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer fuktskade i området. Det anbefales videre undersøkelser og tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å øke ventilasjon og temperatur for å redusere risiko for kondens og fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Innvendige trapper

Delvis malt lukket kjellertrapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består hovedsaklig av malte, glatte dører fra byggeår. Dørene har slitasje og elde, med stedvise overflateskader, malingsavskalling og tegn på bruksslitasje. Flere dører har behov for justering for korrekt lukking og funksjon. Dørene har passert forventet teknisk levetid og vurderes som vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene vurderes som utskiftningsmodne.







VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet fremstår med utførelse, materialbruk og tekniske løsninger som er typiske for sent 1980- til midten av 1990-tallet. Vegger består av eldre baderomsplater, gulv er belagt med vinylbelegg, og det er installert eldre plastsluk uten dagens membransystem. Himlingen består av eldre platekledning. Det er registrert slitasje, stedvise sprekker i himling, misfarging ved rørgjennomføringer og tegn til alder på rørinstallasjoner. Det mangler dokumentasjon på oppbygging og utførelse av membran og tettesjikt.
Våtrommet har oppnådd og passert forventet teknisk levetid. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og løsningen innebærer økt risiko for fukt- og lekkasjeskader. Rommet vurderes som modent for full renovering og gis TG3.

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Frontene er overflatebehandlet/malt opp igjen etter opprinnelig montering. Det er normal slitasje og stedvis ujevnheter i malingsfinish. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Overflatene har slitasje og kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Ventilatoren er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet. Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekanisk vifte fra kjøkken.





TG 3 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Innedel plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

Varmepumpen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra Altech, ca. 200 liter, med produksjonsår 2016. Berederen er plassert i kjeller og har avrenningsmulighet til sluk.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Eiendommen selges for dødsbo. Selger er ikke kjent med hvorvidt det foreligger uoppfylte krav eller pålegg fra eltilsynet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eiendommen selges for dødsbo. Selger er ikke kjent med hvorvidt det foreligger uoppfylte krav eller pålegg fra eltilsynet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

Generell kommentar

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





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert svikt i den utvendige dreneringen. Fuktmålinger og visuell kontroll viser forhøyede fuktverdier i utforede vegger mot terreng. Det er også påvist saltutslag, noe som indikerer fukttransport fra grunnen og langvarig fuktbelastning. Løsningen med utforede vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader. Tilstanden vurderes som alvorlig og dreneringen vurderes å være funksjonssvekket. Tiltak med forbedring/utskifting av drenering samt utbedring av berørte veggkonstruksjoner anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekkdannelsene synes å være moderate setningsskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, støttemurer, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning fra privat vannverk. Avløp til privat septiktank.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type. En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes – i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, 2 Trapperom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 900 000

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	**800 000**
Konklusjon markedsverdi	**800 000**

Markedsvurdering
Salgsverdien er vurdert med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og generelle kvaliteter.

Verdien gjenspeiler hva som anses som et realistisk nivå i dagens marked.

Bruktboligmarkedet i Harstad og omegn fremstår som stabilt, til tross for flere renteøkninger og et relativt høyt antall boliger for salg. Etterspørselen vurderes som tilfredsstillende, og eiendommer med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt solide priser.

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fuhrveien 7 ,9445 TOVIK									
	138 m²	1975	3 sov		09-08-2022	2 300 000	**2 175 000**		2 175 000	**15 761**
2	Fagerligata 1 ,9445 TOVIK									
	92 m²	1955	4 sov		19-08-2024	1 300 000	**1 410 000**		1 410 000	**15 326**
3	Sandstrand 198 ,9445 TOVIK									
	102 m²	1960	2 sov		13-03-2025	1 500 000	**1 750 000**		1 750 000	**12 411**
4	Sandstrand 99 ,9445 TOVIK									
	157 m²	1975	3 sov		20-03-2018	1 650 000	**1 650 000**		1 650 000	**10 510**
5	Bjønnshågen 66 ,9445 TOVIK									
	120 m²	1999	4 sov		08-11-2018	1 400 000	**1 250 000**		1 250 000	**10 417**
6	Tovika 21 ,9445 TOVIK									
	123 m²	1936	4 sov		06-05-2024	1 250 000	**1 200 000**		1 200 000	**9 756**
7	Sandstrand 79 ,9445 TOVIK									
	155 m²	1950	4 sov		28-06-2022	1 400 000	**1 400 000**		1 400 000	**9 032**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	6 585
Slamtømming	Kr.	1 439
Eiendomsskatt	Kr.	604
Feietjenester, tilsyn boenhet	Kr.	819
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**9 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**820 000**

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**100 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**900 000**

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

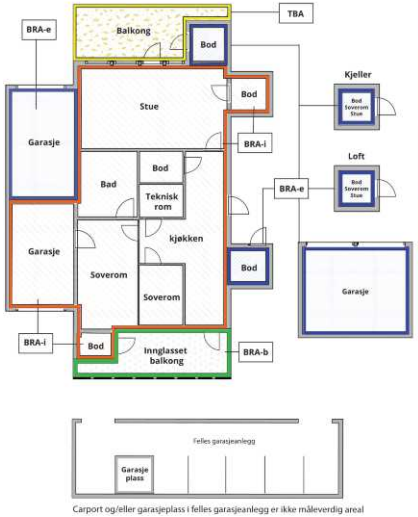
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57			57	16
Kjeller	54			54	
SUM	**111**				**16**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom		
Kjeller	Trapperom, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I følge Tjeldsund kommune foreligger det ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

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: Utbedring av vannskade i kjøkkengulvet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren har varierende takhøyde, målt fra ca. 2,07 til 2,14 meter. Dette er lavere enn moderne standard, men typisk for byggeperioden.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	63	48
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Solveig Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	4	77		0	742.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjønnshågen 2

Hjemmelshaver
Hansen Jorunn Elis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Bjønnhågen i Tjeldsund kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og mindre boligbebyggelse, og har en landlig karakter med nærhet til natur- og friluftsområder.
Det er adkomst via offentlig/privat vei, og området har gode sol- og utsiktsforhold typisk for terrenget i Tjeldsund. Avstanden til servicetilbud, skole, barnehage og dagligvare i Evenskjer er moderat, og kommunen har kort avstand til både sjø og turområder i nærliggende skog og mark. Eiendommen ligger i et småkupert terreng, og omkringliggende bebyggelse følger naturlige høydeforskjeller i området. Området fremstår som trygt og godt etablert med lett tilgang til friluftsaktiviteter og naturpregede omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank via stikkledninger.
En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes – i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
I kommuneplanen ligger eiendommen delvis innenfor gul hensynsone for støy fra vei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomstvei, gårdsplass og nødvendige utearealer. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende/småkupert (tilpass etter faktisk forhold), og tomten består av en kombinasjon av naturtomt og opparbeidede flater. Det er etablert grunnlag for parkering på egen tomt.
Utearealene fremstår funksjonelle for normal boligbruk. Vegetasjon og beplantning er av vanlig standard for området.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten, som det anbefales å undersøke nærmere:
- Bestemmelser om vann/kloakk
- Erklæringer/avtaler

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

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

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

Beskrivelse
Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betongblokker. Ytterveggene har stående trekledning av eldre dato. Takverket består av prefabrikkerte takstoler med bølgeblikk-/stålplatetak. Bygget er uisolert, og innvendige konstruksjoner er synlige. Gulvet består av støpt betongplate som viser slitasje, misfarging og enkelte ujevnheter. Det er montert eldre leddport i tre med synlig slitasje. Vinduer er av enkel standard med aldringspreg. Det er registrert behov for generelt vedlikehold på både innvendige og utvendige overflater.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Statens Kartverk			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei
Teknisk etat			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjønnshågen 2 , 9445 TOVIK
Gnr 4 - Bnr 77
5512 TJELDSUND

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 27.11.2025
Hansen, Solveig Elis

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

Solveig Hansen

Boligen

Bjønnshågen 2
9445 Tovik

5512-4/77/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Jeg har aldri bodd i huset og kjenner ikke til husets tilstand.
Jeg var kontaktperson på vannskade kjøkken, lekkasje kjøkkenkran des 2024, reparert gjennom forsikringsselskap. Nytt blandebatteri og skadet laminat skiftet ut, tørket opp i kjeller og ny isolasjon.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tjeldsund kommune: Grunneiendom 5512-4/77

Norkart
Utskriftsdato: 26.11.2025 11:58

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSLETT	Beregnet areal	742.9
Etablert dato	18.10.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	4/77
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/77
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning med grensejustering	03.01.2019 03.01.2019			5412-4/230, 4/3, 4/49, 4/61, 4/75, 4/77, 4/84, 4/171, 4/229
Skyldeling Skyldeling	18.10.1946			4/3, 4/77

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619886.31	572968.62	0	Ja	742.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Bjønnshågen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9445 TOVIK	Kirkesogn	11020603 Tovik
Grunnkrets	201 Sandstrand-Tennevik	Tettsted	
Valgkrets	3 Sandstrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191111273		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1971
2	11477291		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1995

3	191111265		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 191111273: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1971	12.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjønnshågen 2	H0101	4/77	95	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	49	0	49	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygning 11477291: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.06.1994	13.06.1994
Igangsettingstillatelse	07.06.1994	06.02.1998
Tatt i bruk	01.01.1995	06.02.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

3: Bygning 191111265: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.09.2008
Bygningsnummer utgått		25.02.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/77	-	-	-	-	-

Tjeldsund kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/77
Adresse: Bjønnshågen 2
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

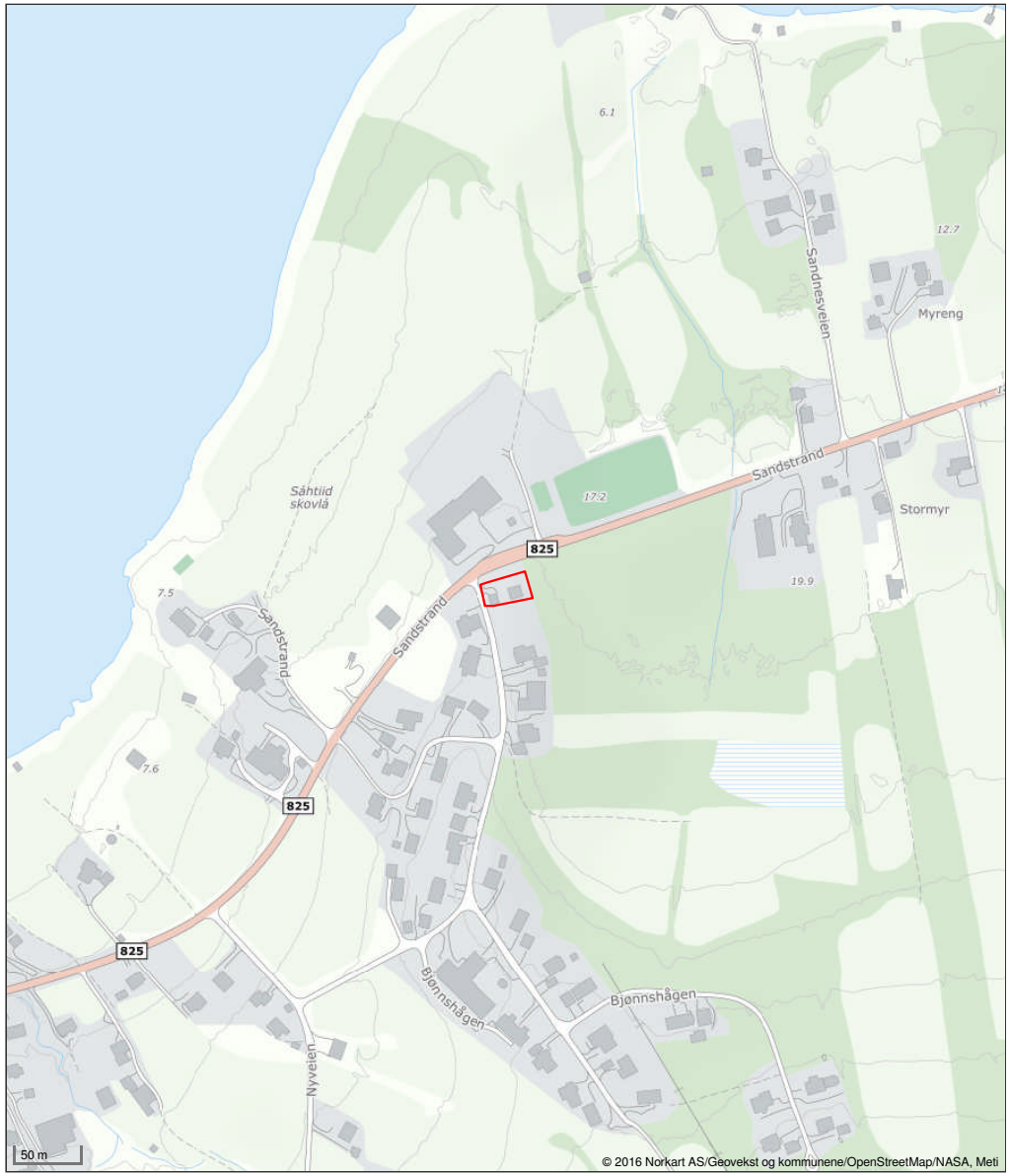
UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 26.11.2025

Oversiktskart for eiendom 5512 - 4/77//



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.

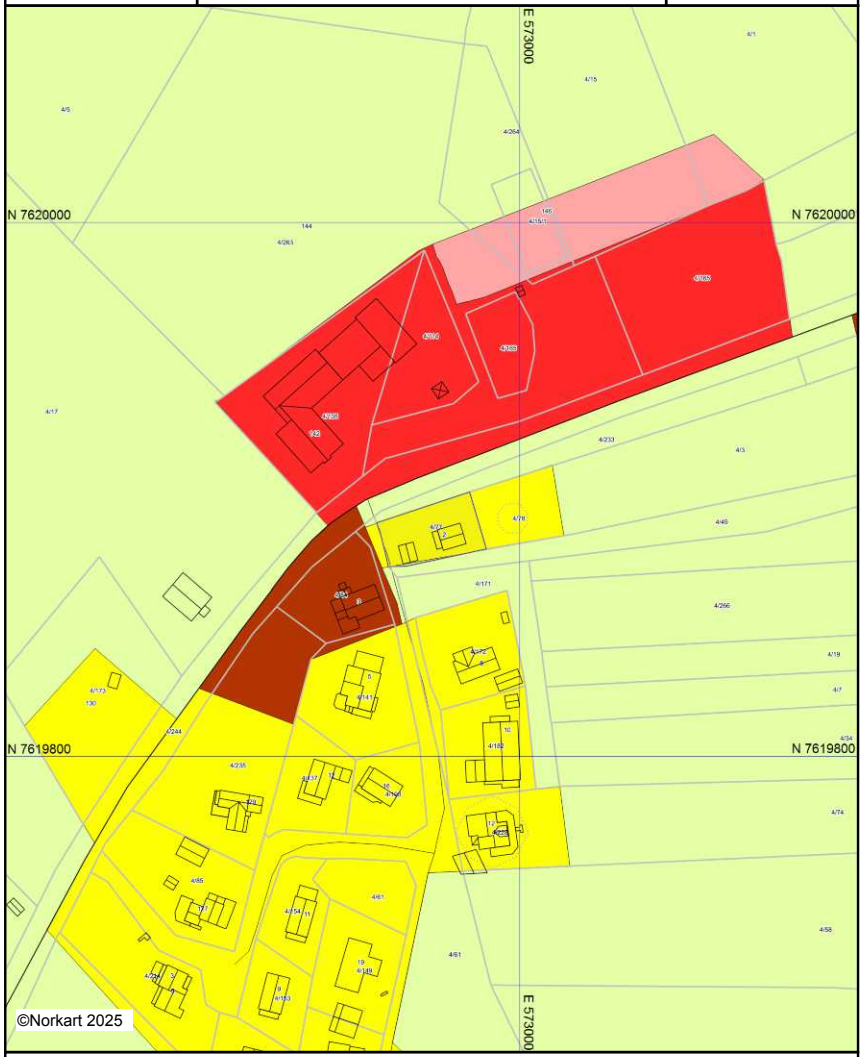
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/77
Adresse: Bjønnshågen 2
Utskriftsdato: 26.11.2025
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-Byggeområder (PBL1985 § 2
Boligområde - nåværende
Offentlige bygninger - nåværende
Offentlige bygninger - framtidig
Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Adkomstveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende

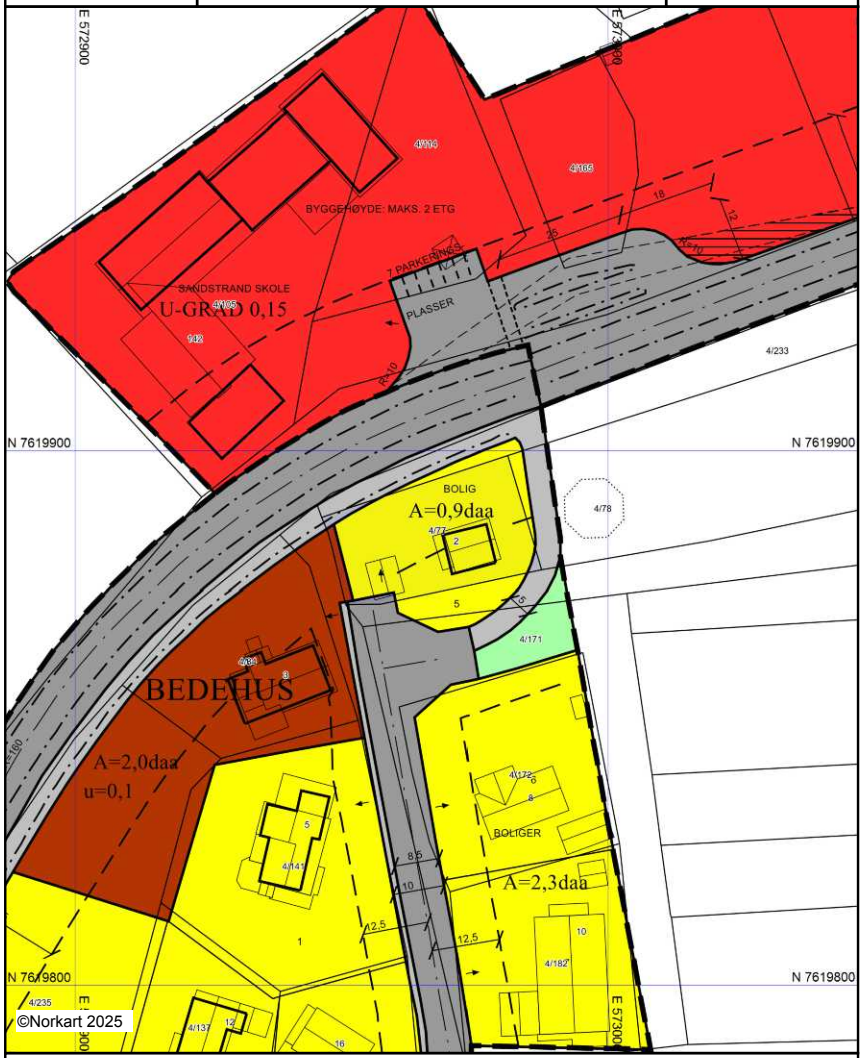
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/77
Adresse: Bjønnshågen 2
Utskriftsdato: 26.11.2025
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
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Område for særskilt angitt almennyttig formå
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Turveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Regulert fotgjengerfelt
Målelinje/Avstandslinje
Innkjøring
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØNSHÅGEN, SANDSTRAND.

Siste revisjon av planen: Sak nr. 45/84 av 33.03.84 i bygningsrådet.
Kommunestyrets vedtak: Sak nr. 21/83 av 25.03.83.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- byggeområder
- landbruksområder
- trafikkområder
- friområder.

BYGGEOMRÅDER:

Paragraf 1.1. BOLIGER

a)
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I området skal bebyggelsen oppføres med 1 etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,3 jfr. byggeforskriftene.

b)
For hver enkel leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/uthus samt plass for oppstilling for minst 1 bil. Garasje/uthus kan oppføres som tillegg til bolighus eller som frittstående bygg. Garasje/uthus skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

c)
Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med høydeangivelse. Dette gjelder også boder og garasjer m.v. selv om dette ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse, jfr. bygningslovens paragraf 69.

Paragraf 1.2. OFFENTLIGE FORMÅL

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

Paragraf 1.3. ALLMENNYTTIGE FORMÅL.

a)
Aldershjem: I området skal oppføres alders-/pleiehjem for Røde Kors. Mønehøyden for 1 etasje inkl. underetasje skal ikke overstige 8 meter. I området regulert til alders-/pleiehjem, kan der ellers oppføres inntil to trygde-/eldreboliger i tilknytning til aldershjemmet. Mønehøyden for disse skal ikke overstige 6 meter. Utnyttelsesgraden for arealet regulert til aldershjem må ikke bli høyere enn 1,2, jfr. byggeforskriftenes definisjon. Det må på egen tomt avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser for besøkende og institusjonspersonell.

Bedehus: I området skal oppføres bygg for menighets-/bedehus med tilhørende parkering for frikirken. Mønehøyden for 1 etasje skal ikke overstige 6 meter. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,1.

Paragraf 2. LANDBRUKSOMRÅDER.

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

Paragraf 3. TRAFIKKOMRÅDER.

a)
I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveger m/ fortau
- gang- og sykkelveger

b)
Oppgitte skjeringer/fyllinger er retningsgivende. Mindre justeringer kan med bygningsrådets samtykke foretas.

Paragraf 4. FRIOMRÅDER.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller konstruksjon som har naturlig tilknytning til områdets bruk som friområde, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Paragraf 5. FELLESBESTEMMELSER.

a)
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

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

c)
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d)
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e)
Avkjørsler fra offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f)
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g)
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven.

h)
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

STADFESTET 22/6-84
FYLKESMANNEN I TROMS
Martin Buvik

Kopi sendt Bdd nT
Tilsvarende 26/7 84

Kommunalavdelingen i Skånland
Journ. nr. 269 Ark. nr.

FYLKESMANNEN I TROMS
TELEFON (083) 87 530
POSTGIRO 5 04 93 58

T.F.JNR. 6429/84
ARK. 714.8
KS/ib

9001 TROMSØ
POSTBOKS 595
, 22. juni 1984

Skånland kommune

9440 EVENSKJER

ENDRING AV STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR BJØRNHÅGEN,
SANDSTRAND - SKÅNLAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR BJØRNHÅGEN - K.SAK 21/83

Viser til oversendelse datert 28. juni 1983.

I medhold av bygningslovens § 27 nr. 5/28 nr. 1 - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv av 2. juli 1973 - og under henvisning til merknader nedenfor, stadfester fylkesmannen vedtak i Skånland kommunestyre av 25. mars 1983 om ovennevnte reguleringsendring med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Merknader:

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse. En vil minne om fylkesmannens presisering i stadfestingesbrev av 3. januar 1979 om at utslipp ikke er tillatt før særskilt utslippstillatelse er innhentet.

Plankartet er endret noe i samsvar med bygningsrådets vedtak i sak 45/84 i samband med uttalelse til fylkesmannen under stadfestingsbehandlingen. Endringen er av en slik karakter at en ikke finner det nødvendig med ny behandling i kommunestyret.

Det stadfestede reguleringskartet med reguleringsbestemmelser
./. slik de skal lyde, og noen av saksdokumentene legges ved.

For kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5.

Fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplanen kan påklages til Miljøverndepartementet. Eventuell klage må sendes fylkesmannen i Troms innen 3 uker fra ovennevnte kunngjøring. Om klage og omgjøring viser en forøvrig til forvaltningslovens regler. Melding om klageadgang skal gis i kunngjøringen.

Martin Buvik

Kristin Solberg

./.

Gjenpart: - Miljøverndepartementet
- Skånland kommune
- Fylkeslandbrukskontoret, jordbruksetaten
- Vegsjefen i Troms
- Troms fylkeskommune, plan og utbyggingsavdelingen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/2392/79
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:53

Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 2392 1971
4/6
Trondenes sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G.

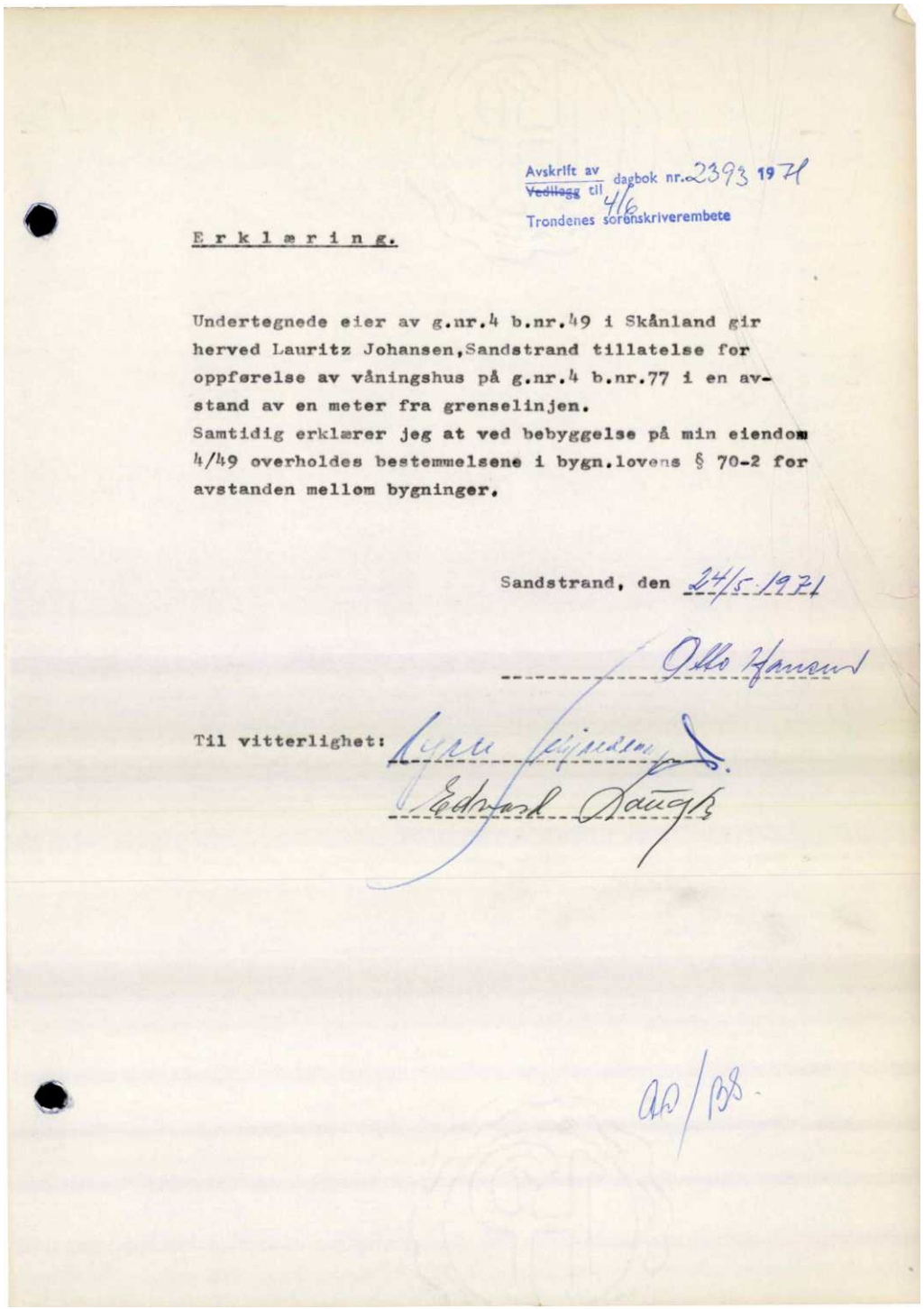
Undertegnede eier av g.nr.4 b.nr.3 i Skånland gir herved Lauritz Johansen, Sandstrand tillatelse for oppførelse av våningshus på g.nr.4 b.nr.77 i en avstand av en meter fra grenselinjen.
Samtidig erklærer jeg at ved bebyggelse på min eiendom 4/49 overholdes bestemmelsene i bygn.lovens § 70 - 2 for avstanden mellom bygningene.

Sandstrand, den 24/5-71

Edvin Olsen

Til vitterlighet: Harida Olsen

Jarlov Larsen



Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 2393 1971
4/6
Trondenes sorenskriverembete

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av g.nr.4 b.nr.49 i Skånland gir herved Lauritz Johansen, Sandstrand tillatelse for oppførelse av våningshus på g.nr.4 b.nr.77 i en avstand av en meter fra grenselinjen.
Samtidig erklærer jeg at ved bebyggelse på min eiendom 4/49 overholdes bestemmelsene i bygn.lovens § 70-2 for avstanden mellom bygninger.

Sandstrand, den 24/5 1971

Otto Hansen

Til vitterlighet:

Edvard Dahl

AD/DS

BJØNNSHÅGEN 2

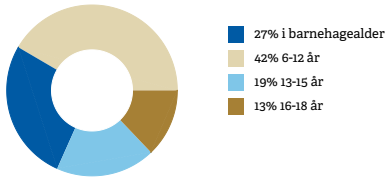
OFFENTLIG TRANSPORT

Sandstrand skole Linje 220	**1 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**25 min**

SKOLER

Sandstrand Montessoriskole (1-7 kl.) 23 elever, 2 klasser	**2 min** 0.2 km
Grov skole (1-10 kl.) 76 elever, 7 klasser	**16 min** 17.5 km
Skånland skole (1-10 kl.) 234 elever, 15 klasser	**18 min** 19.3 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**36 min** 38.3 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**39 min** 40 km

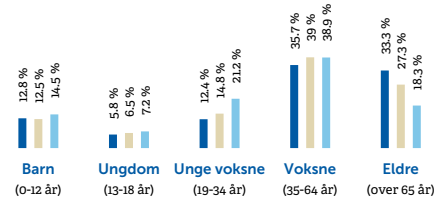
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandstrand-te...	258	142
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sandstrand barnehage (1-5 år) 9 barn	**2 min** 0.2 km

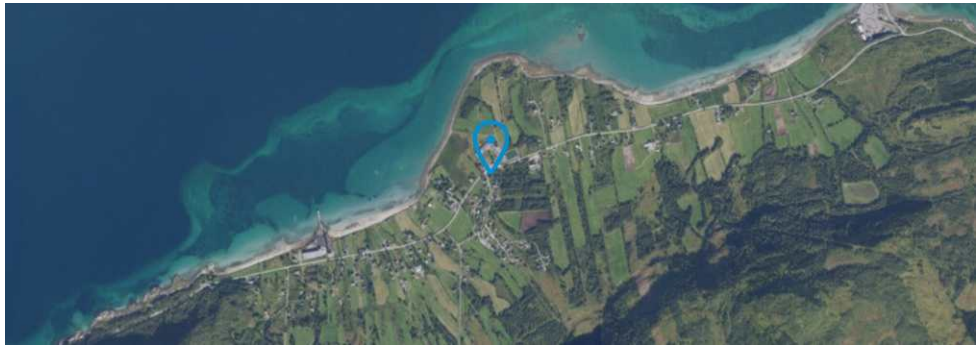
DAGLIGVARE

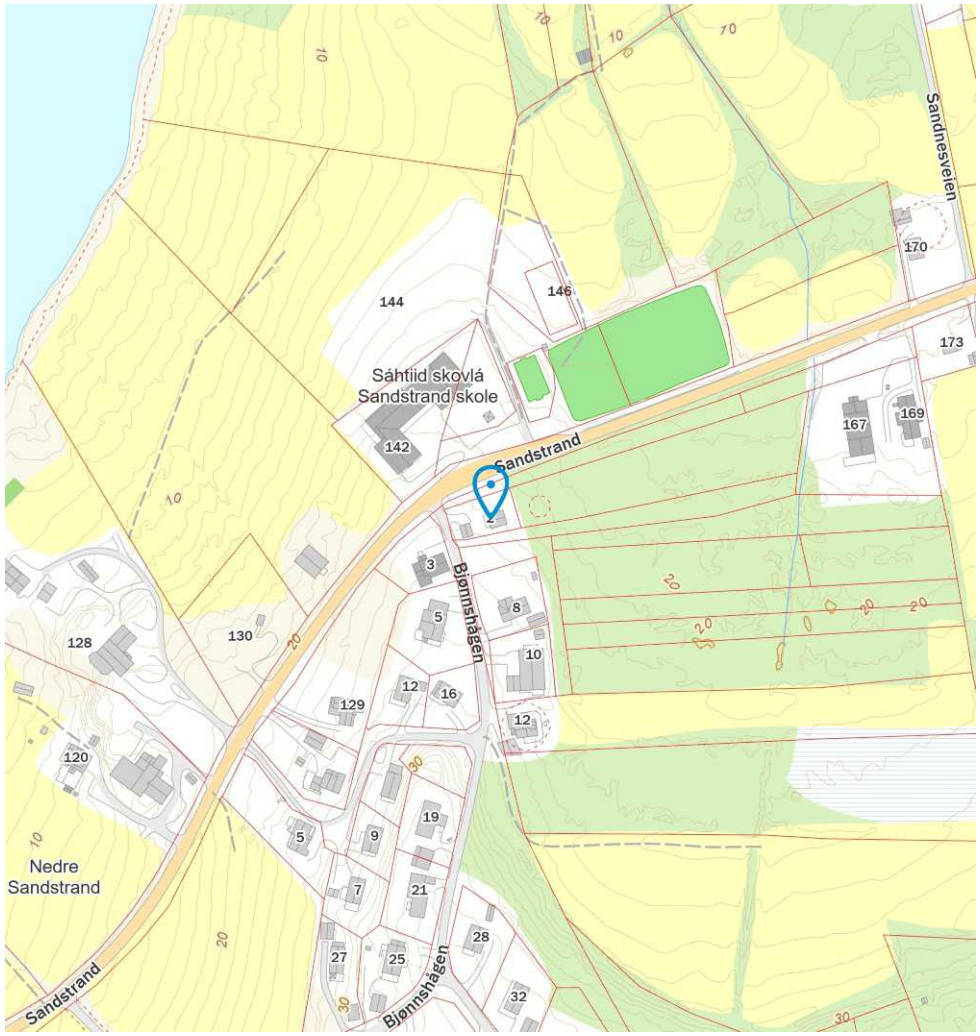
Matkroken Grovfjord Post i butikk, PostNord	**16 min** 18 km
Rema 1000 Evenskjer	**16 min**

SPORT

Sandstrand skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**1 min** 0 km
Aktivitetshall/gymsal/idrettshall Aktivitetshall	**2 min** 0.1 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**17 min**

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





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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

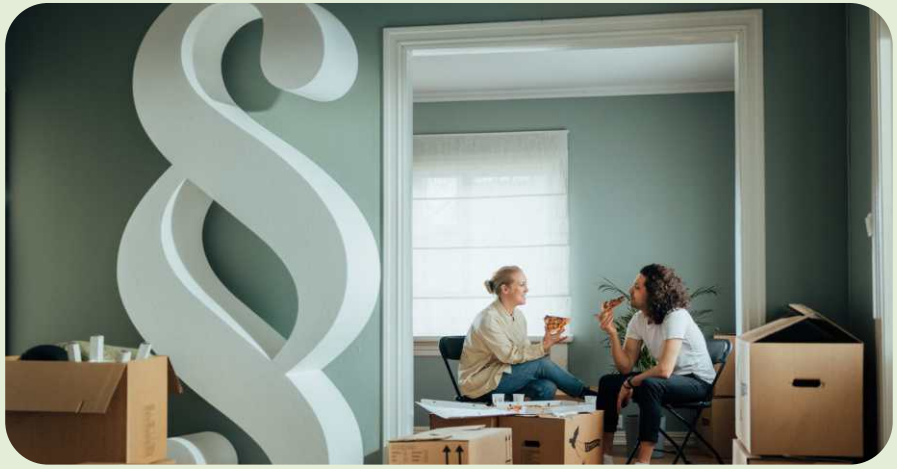
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250258 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Bjønnshågen 2, 9445 Tovik.
Gnr. 4, Bnr. 77, Tjeldsund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3250258
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.12.2025

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no