

Velkommen til

Skånlandsveien 102, 9440 Evenskjer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skånlandsveien 102
9440 Evenskjer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	253 / 253 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Skånlandsveien 102! Enebolig over tre plan med utleie, sammenbygd garasje og romslige uteplasser.

Eiendommen ligger i et etablert område med gangavstand til Skånland skole og Evenskjer barnehage, samt turmuligheter i nærområdet. Hovedetasjen har en lys og romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord, et separat kjøkken samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til veranda og terrasse som strekker seg rundt baksiden av boligen. Loftsetasjen inneholder to soverom og en gang med utgang til egen veranda med ny 3-lags balkongdør fra 2025. Kjelleretasjen rommer en leilighet med stue og kjøkken i åpen løsning, soverom og bad/vaskerom, i tillegg til to boder og adkomst til garasjen. Det er gode lagringsmuligheter i boder i kjelleretasjen samt kottrom bak knevegger i loftsetasjen. Boligen har gjennomgått vesentlige oppgraderinger de seneste årene.

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!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skånlandsveien 102, 9440 Evenskjer

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 200 og Gnr. 16, Bnr. 733, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 758 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 91 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 92 340,- 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 9 270,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter betales over 12 terminer pr år.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 3 674,- pr år.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. vannavgift, veivedlikehold, strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 253 m²
BRA totalt: 253 m²
TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig med utleiedel og garasje.
Loftetasje: 28 m²,
Hovedetasje: 90 m²,
Kjelleretasje: 135 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
4
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 sammenbygd garasje, samt på gruset innkjørsel på egen tomt. Det er ikke montert elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 522 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 26.08.2026 av Tjeldsund kommune.

Eiendommen består av to bruksnummer, gnr 16 bnr 200 og bnr 733. Hhv 457 kvm og 65 kvm.

Eiendomsgrensene har varierende nøyaktighet, der grensen mot sørøst er registrert med lavere nøyaktighet enn øvrige grenser. Kjøper overtar risikoen forbundet med dette.

Tomta er opparbeidet med plen på fremsiden og ved siden av boligen, samt gruset innkjørsel som delvis er avgrenset med et gjerde i metall. Eiendommen har tinglyst rett til tre meter bred vei over gnr. 16 bnr. 9 til riksveien iht. skjøte fra 1960.

Det gjøres oppmerksom på at boligens veranda mot nord er bygget delvis over tomtegrense i følge kartdata. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av sprengstein.

Fuktsikring og drenering:
Det er ifølge eier montert drenering på husets bakside og forbi garasje i 2015. Resterende deler av drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i forskalt betong, og deler av grunnmuren er bygget opp med lettblokker.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i flatt terreng. Det er ifølge eier sørget for at vann har naturlig passasje vekk fra husets øvre side.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk (Skånland Vassverk) via private stikkledninger, samt privat avløp med overløp til grøft e.l. Hovedstoppekran ble oppgradert i 2021 ifølge eier.

Septiktank:
Septiktank i glassfiber fra 2014 med støpt fundament, tilrettelagt for kassett med lokk av industriell standard.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger

som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1950 Påbygget i 2016 ifølge kommunen. Garasje oppført 2016.

Innhold
Enebolig over tre plan med utleiedel og sammenbygd garasje. Boligen består av følgende rom:

Kjelleretasje
BRA-i 135 m²: Vindfang, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, annet rom med sluk, bod, gang 2, bod 2, garasje.

Hovedetasje
BRA-i 90 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom, kjøkken, stue.

Loftetasje
BRA-i 28 m²: Trapperom, gang, soverom, soverom 2.

Av utvendige arealer er det veranda og terrasse på 53 m² tilknyttet hovedetasjen, samt veranda på 3 m² ut fra loftetasjen.

I tillegg har loftsetasjen saltakkonstruksjon med kottrom bak knevegger. Inne i garasjen er det en hems med gulvareal på ca. 10 m², men arealet er ikke målbart.

Inngang til utleiedel er fra bakkenivå via ei trapp. Inngang til resterende rom i kjelleretasjen og utleiedelen skjer via inngangsdører fra sammenbygd garasje, og det er også utgang fra kjelleretasjen til bakkenivå. Utvendig trapp fra bakkenivå og veranda leder til hovedetasjen. Fra hovedetasjen går det innvendig trapp til loftetasjen. Det er utgang fra hovedetasje til veranda og terrasse på baksiden av bygningen, mens loftetasjen har utgang til veranda. Innkjøring til den sammenbygde garasjen er fra tomta.

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. Dette gjelder underetasje, hovedetasje og loftsetasje. Det gjelder også påbygg av loftsetasje.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Enebolig oppført i 1950 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning fra 2011 med profilerte fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Det er montert ventilator over komfyr med avtrekk til pipe. Gulv er belagt med laminat, vegger har malte plater og himling har himlingsplater av huntonitt. Belysning og stikkontakter er oppgradert i 2026.

Kjøkken utleiedel:
Kjøkkeninnredningen i kjelleretasjens utleiedel har slette fronter, laminerte benkeplater med metallbeslag og ventilator over komfyr. Rommet har laminat på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i tak.

Bad hovedetasje:
Badet i hovedetasjen er innredet med keramiske fliser og gulvvarme, baderomspaneler på vegger fra 2014 og huntonitt takplater med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med servant, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og plastsluk fra 2014. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk med ventil i vegg, og ny belysning ble montert i 2026. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom utleiedel:
Bad og vaskerom i kjelleretasjens utleiedel ble etablert i 2011 og har keramiske fliser og mosaikkfliser med gulvvarme, baderomsplater på vegger og takplater med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med servant, speil, veggmontert toalett, dusjbatteri i dusjnisje, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og elektrisk baderomsvifte i tak.

Overflater:
Gulv: Keramiske fliser, vinyl og laminat.
Vegger: Malt vinyltapet, malt panel og malte plater.
Himling: Malte plater, malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Hovedetasjen og loftetasjen har etasjeskille i trekonstruksjon, mens kjelleretasjen har gulv i betong.

Pipe og ildsted:
Murpipe fra byggeår som er murpusset og malt, med en vedovn fra 2010 og glassplate på gulv. Feieluke i metall.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp fra hovedetasje til loftsetasje.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører og profilerte dører med trekarmer.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør-system med rørfordelerskap plassert på vegg i gang/entré i kjelleretasjen fra 2021.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte rom og bad i hovedetasje. Bad/vaskerom i utleiedel har elektrisk avtrekksvifte i tak. Kjøkken i hovedetasje har ventilator med avtrekk til pipe, og kjøkken i utleiedel har ventilator over komfyr.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 liter er montert i kjelleretasjens rom med sluk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer fra 2011. Diverse elektrikerarbeid utført i forbindelse med utleiedel i 2014, installasjon av lys og stikkontakter i garasje i 2020, samt ny fast belysning og diverse stikkontakter i stue, bad, soverom, kjøkken og loft i 2026.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og brannvarslere.

Lagring:
Lagringsmuligheter i to boder i kjelleretasjen samt kottrom bak knevegger i loftsetasjen. Sammenbygd garasje fra 2016 har i tillegg en innvendig mesanin/hems for oppbevaring.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Ytterdører - 1: Det er ikke montert beslag i underkant av balkongdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på karm og terskel over tid.
- Hovedetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1: Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipa(mur/tegl-pipe).
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går

opp eller ned mangler. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
- Hovedetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Hovedetasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det mangler elastisk fuge og membran fra gulvet innvendig mot dørterskelen.
- Hovedetasje Bad - Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
- Kjelleretasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjelleretasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Kjelleretasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Underkanten av benkeplaten har stedvis fuktsvell.
- Kjelleretasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Rør i rørskapet er ikke merket.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling. Salt- og kalkutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere fuktproblemer og skader på bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes. God ventilering og å unngå innredning eller lagring mot slike overflater anbefales for å redusere risikoen for fuktskader.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Septiktank: Det er ikke installert lufting over tak fra septiktanken. Dette kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjon av anlegget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjelleretasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Oljetank: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og trappen har dårlig funksjonalitet.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, og fordelingsoversikt i sikringsskapet mangler.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom utført av faglærte (Badekarran AS 2011, Hålogaland Elektro 2011, LB-Rør AS 2014, Harstad Elektro 2014, Caverion 2021) med rørleggerarbeid, varmekabler og installasjon av dusjkabinett. Egeninnsats med montering av våtromsplater, membran (3 lag) og flislegging i 2011 og 2021. Nytt sluk i kjeller og hovedetasje montert av rørleggerfirma.

Pkt. 4: Komplett takskifte utført av Furnes Bygg og Innredning i 2024 med riving av gammelt tak, ny tro, Ferrari undertak, raftekasser, takrenner, takstige og pipebeslag. Vinduer på huset er byttet. Heve-/skyvedør i stue til terrasse fra 2014, verandadør fra 2008, ny verandadør i loftsetasjen fra 2025 og vindu fra 2022.

Pkt. 5: Etterisolering av yttervegg på tilbygg, montering av vindsperre, ny stående kledning og verandadør utført av Dysterud Bygg og Tak AS i 2025.

Pkt. 7: Garasjetilbygg oppført i perioden 2016-2020. Faglært støping av armert betonggulv utført av AS Hålogaland Grus og Betong i 2017, og tilkobling av strøm, lys og stikkontakter utført av Caverion i 2020. Øvrig oppføring, isolering (30 cm tak, 15 cm vegg), mesanin og flislegging utført som egeninnsats med fagkyndig snekkerassistanse.

Pkt. 8: Terrasse foran huset (oppført 2011) er ikke 100 % vannrett. Noe flassing på husets mur, noe avskallende murpuss og enkelte mindre sprekker.

Pkt. 9: Vannansamling avdekket ved forarbeid til garasjetilbygg i 2015. Etablert drensrør og naturlig passasje for vann forbi garasjetomt og vekk fra eiendommen av Kanebog Utvikling AS i 2015.

Pkt. 10: Fuktig inneklima opplevd i ytterkjeller ved overtakelse pga. manglende drenering på baksiden. Ny drenering lagt på husets bakside og forbi garasje av Kanebog Utvikling AS i 2015.

Pkt. 11: Ny drenering utført på husets bakside og forbi garasjetilbygg av Kanebog Utvikling AS i 2015.

Pkt. 13: Enkeltvise observasjoner av sølvkre/skjeggkre i garasje og gang/bad ved noen anledninger under byggeprosesser.

Pkt. 14: Slitasjehull i hovedvannledning ved stoppekran utbedret av LB-Rør AS i 2021 med oppgradering av stoppekran og installasjon av rør-i-rør-system til hele huset.

Pkt. 15: Ny septiktank i glassfiber montert med støpt fundament og kumlokk av industristandard av LB-Rør og Kanebog Utvikling AS i 2014.

Pkt. 16: Privat avløp via septiktank. Kloakklukt utendørs kan forekomme ved spesielle klimaforhold eller etter tømming, da lufting over tak ikke er installert.

Pkt. 17: Varmepumpe til hoveddel (Bosch) har vært i drift siden 2014.

Pkt. 18: Installasjon av varmepumper utført av Hålogaland Brønn og Energiboring AS (hoveddel 2014, utleiedel 2014/skiftet 2024, garasje 2017).

Pkt. 20: Installasjon av rentbrennende ovn (Dovre 510CB) i hoveddel i 2010 som ufaglært arbeid. Bytte av tak i stue og montering av brannmursplate på kjøkken utført av fagutdannet snekker.

Pkt. 23: Skifte av sikringsskap med automatsikringer utført av YIT Elektro i 2011. Fast installasjon av belysning og diverse stikkontakter i stue, bad, soverom, kjøkken og loft utført av Haneseth Harstad AS i 2026.

Pkt. 26: Boligen har garasjetilbygg og tilbygg i overetasjen (soverom/gjesterom). Tiltakene er omsøkt og godkjent med ferdigattest.

Pkt. 30: Eiendommen har utleiedel i kjelleretasjen som leies ut for kr 9 000,- per måned inkludert fiber og strøm, med 1 måneds gjensidig oppsigelsestid.

Pkt. 39: Startknapp på oppvaskmaskin på kjøkken er treg og krever et bestemt trykk for å starte.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon i tre med kottrom bak knevegger. Taktekking i metall. Undertak med trobord i tre. Deler av trobord og lettundertak(Ferrari) er skiftet i 2024.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag, takstige, snøfangere og pipehatt i metall fra år 2024.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har trekonstruksjoner, kledd med stående, malte trekledninger. Ytterveggen på tilbygget er etterisolert, og det er montert vindsperre, samt nye stående trekledninger i 2025.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og malte trekarmer fra 2005, 2014 og 2022.

Dører:
Isolert hovedinngangsdør med glassfelt og isolert kjellerdør med glass og trekarmer. Balkongdør i loftetasje er med 3-lags glass og trekarmer fra 2025. Brann og lyddør fra hovedetasje til garasje og isolert inngangsdør fra garasje til gang i kjeller som er fra nyere årstall. Ledd garasport i metall med vindusfelt. Balkongdør i hovedetasjen med 2-lags glass og trekarmer.

Balkonger/terrasser:
Veranda i hovedetasje er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materiale fra 2008. Malt rekkverket i tre. Veranda i loftetasje er oppført med konstruksjoner i impregnerte materialer og terrassebord i Royalimpregnerte materialer. Rekkverk med

impregnerte materialer som er beiset. Terrassen på baksiden av bygningen er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materialer fra 2011. Samlet terrasse- og balkongareal (TBA) er 56 m² (loftsetasje 3 m², hovedetasje 53 m²).

Utvendige trapper:
Trappen til hoveddel er oppført med konstruksjoner og trinn i Royal impregnerte materialer. Rekkverket er i tre, som er beiset.

Garasje:
Garasje er med gulv i betong. 30cm isolasjon i tak og 15cm isolasjon i vegger. Sperretak med Rantibjelker. Tak og vegger er kledd med GU vindsperreplater og vindsperre. Grunnmur er slemmet på begge sider. Stående utvendig malte trekledninger. Takplater og takrennesystem i metall i samme utførelse som boligen. Det er mesanin i deler av garasje og keramiske fliser på deler av innvendige vegger. Oppført år 2016.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og skjermet plassering på Evenskjer i Tjeldsund kommune, med et etablert eneboligstrøk og historiske Skånland kirke som nærmeste nabo. Nærområdet er åpent og solrikt, og fra boligen og uteplassen har du grønne omgivelser og utsyn mot kirkebakken og Haukebøtinden. Samtidig har du sentrum like i nærheten, med en kort spasertur på rundt 350 meter ned til butikker og servicetilbud.

For barnefamilier og etablerte er hverdagslogistikken enkel. Både Skånland skole med klassetrinn fra første til tiende klasse og Evenskjer barnehage ligger i gangavstand under én kilometer unna. I sentrum tar du enkelt unna de daglige innkjøpene, med både Coop Extra og Rema 1000 tilgjengelig til fots, i tillegg til apotek, kafé og lokale servicetilbud.

Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv og fritidsaktiviteter til alle årstider. Like ved finner du Skånlandhallen med idrettshall og klatrevegg, fotballbaner og ballbinge, samt treningssenter i sentrum. Det er direkte adkomst til fine turløyper i skog og mark, oppkjørte skiløyper om vinteren og rekreasjonsområder nede ved sjøen.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass en kort gåtur fra boligen, med ruter mot blant annet Harstad. Med bil er beliggenheten et utmerket knutepunkt i regionen; Harstad/Narvik lufthavn på Evenes ligger omtrent femten minutters kjøretur unna med hyppige flyavganger, og bysentrum i Harstad når du på rundt en halvtime.

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

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

Våpenskap medfølger ikke.

Medfølger ved salg av Skånlandsveien 102:

Loftsetasje:
Dobbelseng soverom 1
Enkelseng soverom 2
Fastmontert svevehylle soverom 2
I gang mellom soverom: 1stk brun kommode

Hovedetasje:
Fastmontert svevehylle x 3 stue
Kjøkken: Oppvaskmaskin
Master soverom: 1stk frittstående skap
Master soverom: 1stk speil på vegg.
Entre: Hvit frittstående kommode.

Leilighet entre: Frittstående klesskap x 2
Leilighet kjøkken: Oppvaskmaskin

Garasje:
70"(?) storskjerm på mesanin.
Fastmonterte industrihyller på mesanin.

Hobbyrom kjeller:
Stor arbeidsbenk
Husets verktøykiste
Div redskaper fra husets historie
Div reserve listverk og fliser

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen er oppført ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Påbygg til bolig:
Det foreligger ferdigattest for påbygg til bolig datert 08.05.2026. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger ferdigattest for garasje (utført som tilbygg til bolig) datert 08.05.2026. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i hoveddel (2014), varmepumpe i garasje (fra ca 2012) (installert brukt, i garasje i ca 2017) og luft-til-luft-varmepumpe i utleiedel (2024). Vedovn fra 2010 tilknyttet murpipe. Det er gulvvarme på bad i hovedetasjen og på bad i utleiedelen.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Utleie i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Det er et løpende leieforhold i utleiedelen i kjelleren. Månedlig leie er kr 9 000,- inkludert strøm og fiber, med en måneds gjensidig oppsigelsestid. Leietaker ønsker å videreføre leieavtale pr. dags dato.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger innenfor felt B10 i henhold til reguleringsplan Evenskjer sentrum (plan-ID 199401), vedtatt 23.06.1994. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP Evenskjer (plan-ID 200807), vedtatt 07.02.2008. I planen er eiendommen avsatt til Annet byggeområde, Nåværende. Denne planen er av nyere dato og har forrang foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503) er under arbeid.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas. Eiendommen ligger også i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men veien til eiendommen er privat og deles mellom to andre naboer. Kostnader til brøyting og vedlikehold av adkomstvei deles på spleis etter regning og avtale mellom naboer.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 16 bnr. 9 frem til offentlig vei, tinglyst 15.01.1960.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Skånland Vassverk) via private stikkledninger på tomten.
Hovedstoppekran/hovedvannsinntak samt alt av eksisterende rør i huset ble oppgradert til rør-i-rør i 2021. Vedlikehold av private stikkledninger påhviler eier for egen regning. Årlig vannavgift kr. 3.674,- som faktureres eier av bolig en gang i året.

Eiendommen har privat avløp via egen septiktank i glassfiber fra 2014 på tomten, med overløp til grøft. Det foreligger kommunal avtale om tømming annethvert år. Eier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av det private anlegget.

Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 613 168,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 452 672,-.

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
Petter Sandberg

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 165
Dato: 18.01.1960
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 22-09-2026 av Bjørnar Pedersen.
Boligen er på tre etasjer med utleiedel og sammenbygd garasje. Inngang fra bakkenivå via ei trapp til utleiedel. Inngang til resterende rom i kjelleretasje og utleiedel via inngangsdører fra sammenbygd garasje. Utgang fra kjelleretasje til bakkenivå. Utvendig trapp fra bakkenivå og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til loftetasje. Utgang fra hovedetasje til veranda og terrasse på baksiden av bygningen. Utgang fra loftetasje til veranda. Innkjøring til sammenbygd garasje fra tomta. Hems innvendig i garasje har et gulvareal på ca.10,0kvm.

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 22.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 28.08.2026
- Energiattest datert 17.09.2026
- Ferdigattest påbygg til enebolig datert 08.05.2026
- Ferdigattest garasje datert 08.05.2026
- Matrikkelrapport datert 26.08.2026
- Grunnkart datert 26.08.2026
- Kommuneplankart datert 26.08.2026
- Reguleringsplankart datert 07.02.2008
- Reguleringsbestemmelser datert 26.08.2026
- Tinglyste erklæringer datert 15.01.1960
- 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
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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





































Plantegning



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.

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.

SKÅNLANDSVEIEN 102

Nabolaget Evenskjer - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjøbakken	Linje 210, 220	3 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		14 min

SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.)	9 min
220 elever, 16 klasser	0.8 km
Stangnes Rå videregående skole	31 min
600 elever, 40 klasser	29.9 km
Heggen videregående skole	34 min
480 elever, 18 klasser	31.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Evenskjer	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

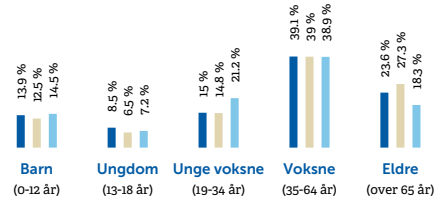
NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Evenskjer	1 139	557
Dielddanuorri kommune	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Evenskjer barnehage (1-5 år)	8 min
56 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Evenskjer	4 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Evenskjer	6 min
Post i butikk	0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

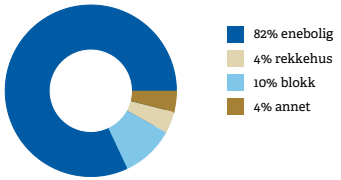
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Skånland skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Elvemo Ballbinge	7 min
Ballspill	0.6 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	4 min

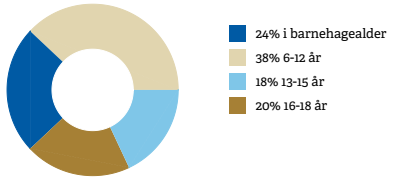
BOLIGMASSE



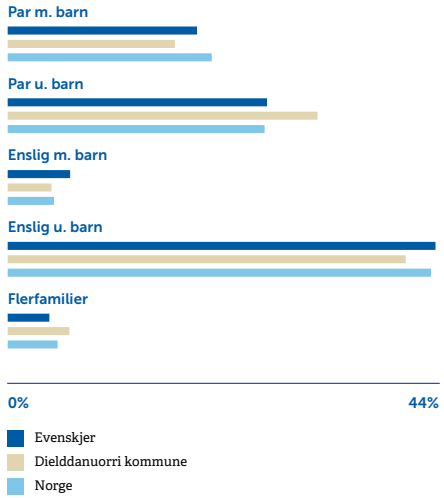
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	29 min
Vitusapotek Evenskjer	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

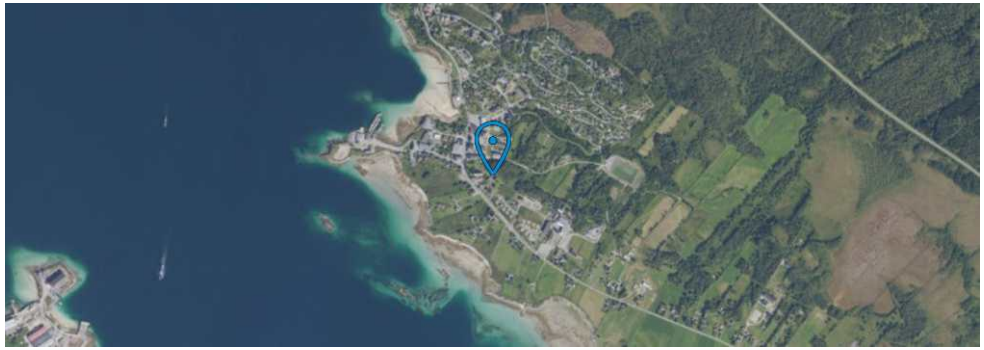


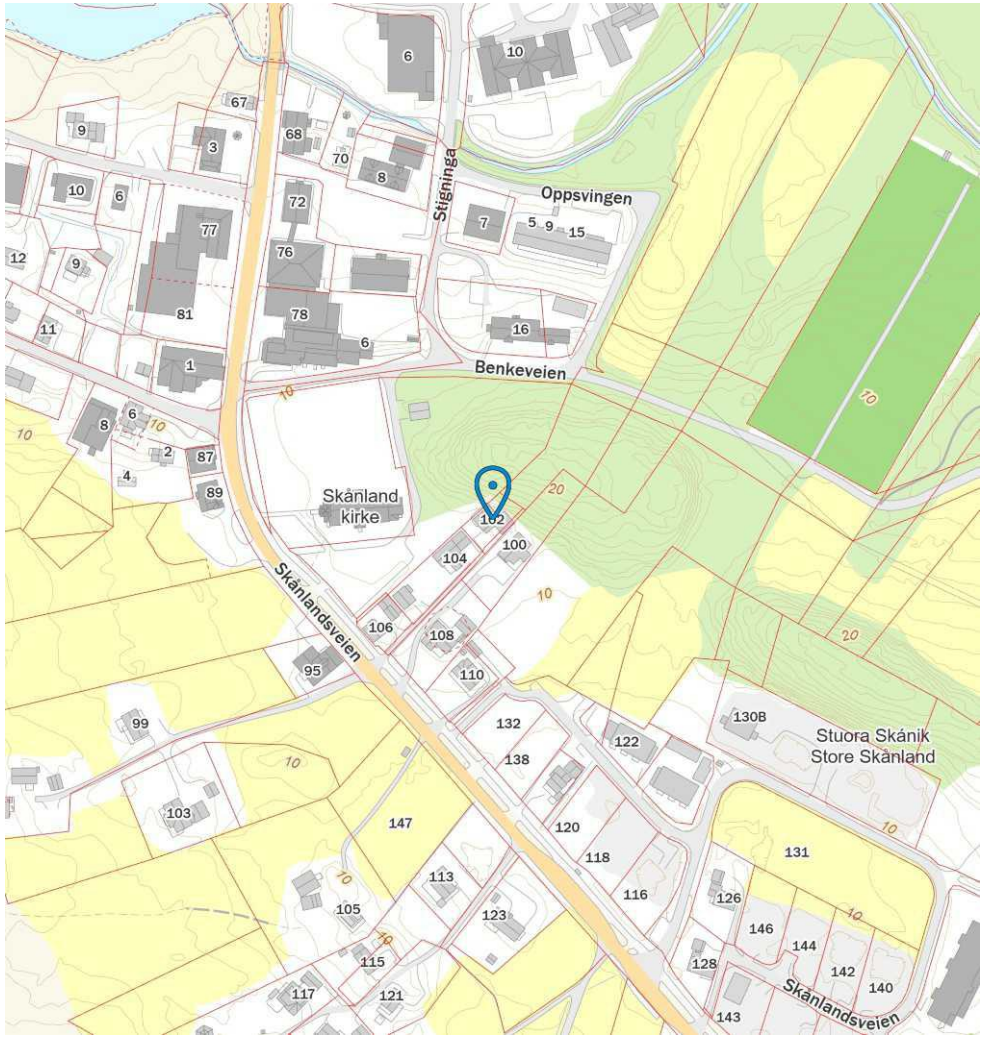
SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel og garasje.
Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
TJELDSUND kommune
gnr. 16, bnr. 200

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1571 **Eiendomsverdi ref nr:** NK2317

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er med en utleiedel og sammenbygd garasje som ligger skjermet og fint til ca. 350m fra Evenskjer sentrum.

Boliger bygd i 1950 ble regulert av Byggeforskrifter av 15. desember 1949, som var utferdiget med hjemmel i den nasjonale Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG:2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold, mangler og kostnadsestimater der det fremkommer TG:3 kan være ulovlige forhold, sikkerhetsmessige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Boligen er omfattende oppgradert og fremstår med bra standard.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG:2 og TG:3.

Enebolig med utleiedel og garasje. - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren i betong. Ytterveggene har trekonstruksjoner, kledd med stående, malte trekledninger.

Ytterveggen på tilbygget er etterisolert, og det er montert vindsperre, samt nye stående trekledninger i 2025.

Saltak i tre, kledd med taktekke i metall. Undertak med trobord i tre. Taktekke med beslag, deler av trobord og lettundertak(Ferrari) er skiftet i 2024.

Takrenner, beslag, takstige, snøfangere og pipehatt i metall. fra år 2024

Vinduer med 2-lags glass og malte trekarmer fra 2005, 2014 og 2022.

Isolert hovedinngangsdør med glassfelt og isolert kjellerdør med glass og trekarmer. Balkongdør i loftetasje er med 3-lags glass og trekarmer fra 2025.

Brann og lyddør fra hovedetasje til garasje og isolert inngangsdør fra garasje til gang i kjelleretasje som er fra nyere årstall.

Balkongdør i hovedetasjen med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør i loftetasje med 2-lags glass fra 2014. Ledd garasjeport med vindusfelt i metall.

Veranda i hovedetasje er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materiale. Malt rekkverket i tre.

Veranda i loftetasje er oppført med konstruksjoner i impregnerte materialer og terrassebord i Royalimpregnerte materialer. Rekkverk med impregnerte materialer som er beiset.

Terrassen på baksiden av bygningen er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materialer.

Trappen til hoveddel er oppført med konstruksjoner og trinn i Royal impregnerte materialer. Rekkverket er i tre som er beiset.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasjen og loftetasjen har gulv/etasjeskille i tre, mens kjelleretasjen har gulv i betong.

Keramiske fliser, vinyl og laminat på gulv. Veggene har malt vinyltapet, malt panel og malte plater. Malte plater, malt trepanel og himlingsplater i tak.

Malte fyllingsdører og profilerte dører med trekarmer.

Murpipe fra byggeår som er murpusset og malt, med en vedovn fra 2010 og glassplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall.

Vegg i rom som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, kledd med malt trepanel.

Hulltakning og fuktmåling ble foretatt i bunnsvill innvendig i vegg på soverommet i utleiedel som ligger yttervegg i tre under og mot terreng. Det ble målt en fuktkvotemåling(vekt%) i konstruksjonen på 0 vektprosent i bunnsvill. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Malt tretrapp fra hovedetasje til loftsetasje.

Garasje er med gulv i betong. 30cm isolasjon i tak og 15cm isolasjon i vegger. Sperretak med Rantibjelker. Tak og vegger er kledd med GU vindsperreplater og vindsperre. Grunnmur er slemmet på begge sider. Stående utvendig malte trekledninger. Takplater og takrennesystem i metall i samme utførelse som boligen. Det er mesanin i deler av garasje og keramiske fliser på deler av innvendige vegger.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje er med keramiske fliser og har varme i gulv. Våtroms-/baderomspaneler på veggene. Takplater av huntonitt med innfelte spotter i tak. Innredning med servant, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sluk i plast. Rommet ventileres via naturlig avtrekk med ventil i vegg.

Vegg mot våtrommet består av trekonstruksjoner, kledd med malte gipsplater. Hulltaking og fuktmåling ble utført innvendig i vegg og i bunnsvill fra vindfanget mot våtrommet.

Det ble målt en fuktkvote i konstruksjonen på 0 vektprosent. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen. Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.

Badet i utleiedel har keramiske fliser, mosaikkfliser og gulvvarme. Våtroms-/baderomsplater på vegger. Takplater med innfelte spotter. Innredning med servant, speil, veggmontert toalett, dusjbatteri i dusjnisje og røropplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Ventilasjon via elektrisk baderomsvifte i tak. Til-luft med flat terskel under døren mangler.

Hulltaking er ikke utført, da alle vegger som vender mot våtrommet er i betong eller mur. Ved overflatekontroll med fuktindikator i dusjsonen ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje er med laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater av huntonitt i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Ventilator over komfyr.

Kjøkkenet i utleiedelen har laminat på gulvet, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Innredningen består av slette fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Det er ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Luft-til-luft varmepumpe i hoveddel er fra 2014. Varmepumpe i garasjen fra 2012. Luft-til-luft varmepumpe i utleiedelen er fra 2024. Varmtvannsbereder på 200 liter er montert i kjelleretasjens rom med sluk. Septiktank(glassfiber) fra år 2014 med støpt fundament, som muliggjør å bruke en kassett m/lokk av industriell standard

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap år 2011. Diverse elektriker arbeid i forbindelse med utleiedel/leilighet år 2014. Installasjon av lys og stikk i garasje år 2020. Installasjon av belysning og diverse stikkontakter i stue, bad, soverom, kjøkken og på loft år 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med plen på fremsiden og ved siden av boligen, gruset innkjørsel dels er avgrenset med et gjerde i metall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m²
Totalpris	3 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

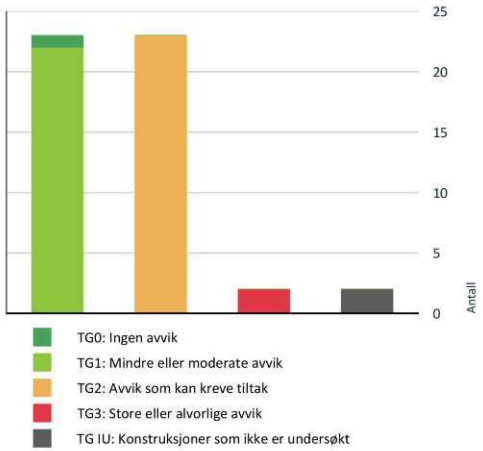
Enebolig med utleiedel og garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er med en godkjent utleiedel i deler av kjelleretasje og tilbygd garasje. Det er usikkert om det er brann og lydsikret mellom boenhetene.

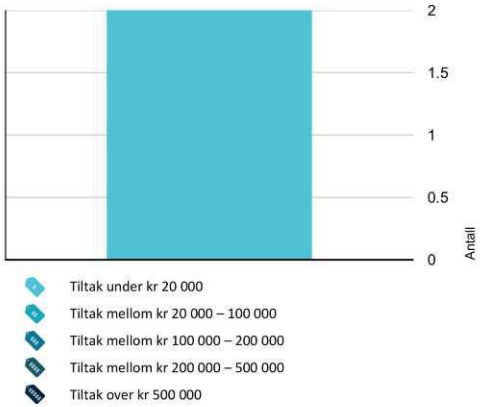
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved bygningen ut over det som fremkommer av tilstandsgradene.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av bygningens tilstand etter befaring ble utført.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og selger må gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel og garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Fordelingsoversikt i sikringsskapet mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL OG GARASJE.



Byggeår
1950

Kommentar
Boligen er tilbygd år 1960 og garasjen år 2016.

Anvendelse
Enebolig med utleiedel og garasje.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget virker og være bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking i metall. Undertak med trobord i tre. Deler av trobord og lettundertak(Ferrari) er skiftet i 2024.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og veranda fra loftetasjen, så er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige, snøfangere og pipehatt i metall.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre unødvendig fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.



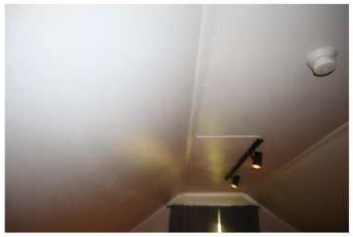
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med kottrom bak knevegger. Deler av trobord og lett undertak (Ferrari) er skiftet i 2024.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjoner, kledd med stående, malte trekledninger. Ytterveggen på tilbygget er etterisolert, og det er montert vindsperre, samt nye stående trekledninger i 2025. Trekledningen på fremsiden, røstveggene og baksiden ble kontrollert fra bakkenivå, fra verandaer og terrasse i hovedetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere råte, svekket konstruksjon og potensielle følgeskader på bygget.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og malte trekarmer fra 2005, 2014 og 2022.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Isolert hovedinngangsdør med glassfelt og isolert kjellerdør med glass og trekarmer. Balkongdør i loftetasje er med 3-lags glass og trekarmer fra 2025. Brann og lyddør fra hovedetasje til garasje og isolert inngangsdør fra garasje til gang i kjeller som er fra nyere årstall. Ledd garasport i metall med vindusfelt.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i hovedetasjen med 2-lags glass og trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag i underkant av balkongdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på karm og terskel over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag i underkant av balkongdøren for å hindre at vann trenger inn og forårsaker fuktskader på karm og terskel. Manglende beslag øker risikoen for råte og skader på bygningsdeler over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i hovedetasje er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materiale. Malt rekkverket i tre.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør monteres vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverkshøyden skal være på minimum 1,0m.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Veranda i loftetasje er oppført med konstruksjoner i impregnerte materialer og terrassebord i Royalimpregnerte materialer. Rekkverk med impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.
- Manglende beslag kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverkshøyden skal være på minimum 1,0m.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen på baksiden av bygningen er oppført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert materialer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres vinkelbeslag inn mot yttervegg og over første terrassebord for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen til hoveddel er oppført med konstruksjoner og trinn i Royal impregnerte materialer. Rekkverket er i tre, som er beiset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapper skal i henhold til dagens krav ha rekkverk eller håndlist på vegg, på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet på kjøkken, stue og soverom har vinyl og laminat på gulvet. Badet har keramiske fliser på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt vinyltapet, malt panel og malte plater. Himlingen består av malte plater, malt trepanel og himlingsplater i tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hovedetasjen og loftetasjen har gulv/etasjeskille i tre, mens kjelleretasjen har gulv i betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murpipe fra byggeår som er murpusset og malt, med en vedovn og glassplate på gulv. Sotluke/feieluke i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipa(mur/tegl-pipe).

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes at pipa kan ha behov for rehabilitering i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, svekket brannsikkerhet og behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

Rehabrør innvendig i pipa er et alternativ. Montering av rehabrør innvendig i pipa er søknadspliktig.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegg i rom som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, kledd med malt trepanel.

Hulltakning og fuktmåling ble foretatt i bunnsvill innvendig i vegg på soverommet i utleiedel som ligger yttervegg i tre under og mot terreng. Det ble målt en fuktkvotemåling(vekt%) i konstruksjonen på 0 vektprosent i bunnsvill. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
• Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggsoppvekst i konstruksjonen.
Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å oppdage eventuelle endringer over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra hovedetasje til loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører og profilerte dører med trekarmer.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved enkelte anledninger observert sølvkre og/eller skjeggkre i garasjen samt i området gang/bad. Observasjonene har hovedsakelig funnet sted under byggeprosesser med mye transport av materialer og esker inn og ut av hus og garasje.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å følge med på eventuell videre forekomst av fuktkrevende insekter, og vurdere tiltak for å redusere fukt og fjerne mulige skjulesteder. Ved vedvarende eller økende problem bør skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuelt tiltak, for å unngå økt risiko for skade på bygningsdeler og redusert bokomfort.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje er med gulv i betong. 30cm isolasjon i tak og 15cm isolasjon i vegger. Sperretak med Rantibjelker. Tak og vegger er kledd med GU vindsperreplater og vindsperre. Grunnmur er slemmet på begge sider. Stående utvendig malte trekledninger. Takplater og takrennesystem i metall i samme utførelse som boligen. Det er mesanin i deler av garasje og keramiske fliser på deler av innvendige vegger.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er vurdert i henhold til byggteknisk forskrift (TEK10) og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN). Selv om BVN ikke er lovpålagt, er den sterkt anbefalt og benyttes av seriøse aktører for å sikre kvalitet og lang levetid på våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og tettesjikt. Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke et krav etter forskriften til avhendingsloven.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtroms-/baderomspaneler på veggene. Takplater av huntonitt med innfelte spotter i taket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall på gulv mot sluk ble målt til 1,0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler elastisk fuge og membran fra gulvet innvendig mot dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det bør etableres elastisk fuge og membran fra gulvet innvendig mot dørterskelen for å sikre tilstrekkelig tetting. Konsekvensen av manglende fuge og membran er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og råte.





HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast fra år 2014. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel ble målt til 1,50 cm. Vanntette sjikt i våtromsgulvet er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

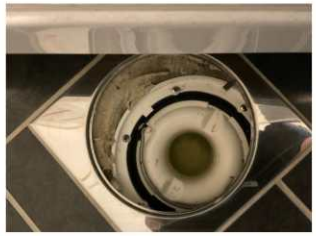
Tilstandsrapport

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
• Det bør gjennomføres utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer og overganger for å sikre at det vanntette sjiktet fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.





HOVEDETASJE > BAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mot våtrommet består av trekonstruksjoner, kledd med malte gipsplater. Hulltaking og fuktmåling ble utført innvendig i vegg og i bunnsvill fra vindfanget mot våtrommet.

Det ble målt en fuktkvote i konstruksjonen på 0 vektprosent. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen. Faren for råte- og muggsoppvekst øker dramatisk når fuktinnholdet i treverket overstiger 20 vektprosent.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er vurdert i henhold til byggteknisk forskrift (TEK10) og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN). Selv om BVN ikke er lovpålagt, er den sterkt anbefalt og benyttes av seriøse aktører for å sikre kvalitet og lang levetid på våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring





KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad/dusjrommet er dokumentert med bilder i eiendommens boligmappe. Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke et krav etter forskriften til avhendingsloven.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtroms-/baderomsplater på vegger. Takplater med innfelte spotter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulvet. Fall på gulvet mot sluk ble målt til 1,0 cm. Høydeforskjellen fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.





KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør er med motfall. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

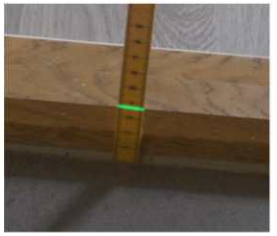
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygget.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport





KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil, veggmontert toalett, dusjbatteri i dusjnisje og røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen skjer via en elektrisk baderomsvifte i taket. Tilluft via flat terskel under døren mangler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da alle vegger som vender mot våtrommet er i betong eller mur. Ved overflatekontroll med fuktindikator i dusjsonen ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er at det kan være skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen som ikke oppdages, noe som kan føre til ytterligere skadeutvikling over tid.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hovedetasje er med laminat på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater av huntonitt i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Underkanten av benkeplaten har stedvis fuktsvell.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadet benkeplate for å hindre videre fuktopptak og utvikling av råte eller misfarging. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere skade på benkeplaten og underliggende konstruksjoner.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr med avtrekk til pipe.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i utleiedelen har laminat på gulvet, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Innredningen består av slette fronter og laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Det er ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle kravene som gjelder for installasjoner utført etter 1. juli 2010.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.





KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger som var synlige, er utført med rør-i-rør-system og rørskap plassert på vegg i gang/entré i kjelleretasjen år 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rør i rørskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon. Manglende merking kan føre til feil håndtering av rørsystemet, økt risiko for skader ved arbeid, og unødvendige kostnader ved fremtidig service.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler med naturlig avtrekk er installert i noen rom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i hoveddel fra år 2014. Varmepumpe i garasjen fra år 2012. Luft-til-luft varmepumpe i utleiedel fra år 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er montert i kjelleretasjens rom med sluk.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap i 2011. Diverse elektriker arbeid i forbindelse med utleiedel/leilighet år 2014. Installasjon av lys og stikk i garasje år 2020. Installasjon av belysning og diverse stikkontakter i stue, bad, soverom, kjøkken og på loft år 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Fordelingsoversikt i sikringsskapet mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare, personskade eller funksjonssvikt.
• Det bør utarbeides og monteres en oppdatert fordelingsoversikt i sikringsskapet. Manglende oversikt kan føre til usikkerhet ved feilsøking og øker risikoen for feil bruk eller overbelastning av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat og brannvarslere er installert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fra eier: Det er montert drenering på husets bakside og forbi garasje år 2015. Har ikke evnet å finne kvittering på arbeidet. Dokumentasjon på drenering som er skiftet er bredt dokumentert i form av bilder som ligger i eiendommens boligmappe. Resterende deler av drenering mot grunnmur er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Salt- og kalkutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere fuktproblemer og skader på bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes. God ventilering og å unngå innredning eller lagring mot slike overflater anbefales for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på utført dreneringsarbeid fra 2015 medfører usikkerhet om kvaliteten og omfanget av arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktproblemer. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få arbeidet vurdert av fagperson.

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført dreneringsarbeid fra 2015. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i forskalt betong, og deler av grunnmuren er bygget opp med lettblokker. Det er noe flassing på husets mur, og noe murpuss har falt av. Enkelte steder er det mindre sprekker i muren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å overvåke tilstanden og utføre nødvendige reparasjoner for å sikre murens stabilitet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i flatt terreng. Fra eier: Ved forarbeid av garasje/tomt avdekket at det lå vann i nærheten av bygningsmassen som ikke hadde naturlig passasje vekk fra husets øvre side. Nå har vannet naturlig passasje vekk fra øvre side

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsledning er av ukjent type. rivat avløp via egen septiktank på tomta, med overløp til grøft e.l. Vann fra privat vannverk(Skånland Vassverk). Fra eier: Hovedvannledningen som kommer inn på eiendommen, det var under området ved hovedstoppekrana. Stoppekrane ble også oppgradert i denne sammenheng år 2021.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank(glassfiber) fra år 2014 med støpt fundament, som muliggjør å bruke en kassett m/lokk av industriell standard

Vurdering av avvik:

- Det er ikke installert lufting over tak fra septiktanken. Dette kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjon av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til redusert driftssikkerhet og ubehagelig lukt i og rundt bygningen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er opparbeidet med plen på fremsiden og ved siden av boligen, gruset innkjørsel dels er avgrenset med et gjerde i metall.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Fordelingsoversikt i sikringsskapet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare, personskade eller funksjonssvikt.
- Det bør utarbeides og monteres en oppdatert fordelingsoversikt i sikringsskapet. Manglende oversikt kan føre til usikkerhet ved feilsøking og øker risikoen for feil bruk eller overbelastning av det elektriske anlegget.

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m²/253 m²

Enebolig med utleiedel og garasje.: Trapperom, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Garasje, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 650 000**

Markedsvurdering

Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningen i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i området og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skånlandsveien 130 C ,9440 EVENSKJER			21-04-2025		**3 000 000**		3 000 000	**37 037**
	77 m²	2024	2 sov						
2	Mølnåsveien 6 ,9440 EVENSKJER			05-06-2025	3 770 000	**3 500 000**		3 500 000	**26 316**
	133 m²	1977	3 sov						
3	Mølnåsveien 6 ,9440 EVENSKJER			11-08-2026	3 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**26 316**
	133 m²	1977	3 sov						
4	Myrveien 24 ,9440 EVENSKJER			05-05-2026	4 500 000	**4 250 000**		4 250 000	**25 449**
	167 m²	1985	4 sov						
5	Skånlandsveien 242 ,9440 EVENSKJER			26-01-2026	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**24 658**
	0 m²	2009	2 sov						
6	Mølnåsveien 2 ,9440 EVENSKJER			17-09-2025	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**16 667**
	204 m²	1974	3 sov						
7	Skånlandsveien 68 ,9440 EVENSKJER			19-01-2026	4 350 000	**3 800 000**		3 800 000	**15 768**
	241 m²	1960	0 sov						
8	Revegårdsveien 3 ,9440 EVENSKJER			12-05-2026	3 500 000	**3 200 000**		3 200 000	**15 459**
	198 m²	1984	2 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slamtømming som er fakturert på eiendommen i 2025.	Kr.		11 066
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**11 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel og garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 350 000
Verandaer, trapp og terrasse.	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel og garasje.	Kr.		**5 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 450 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 500 000**

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 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

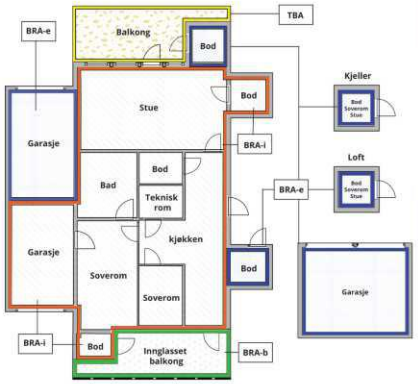
Hva er måleverdig areal?

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 med utleiedel og garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	28			28	3
Hovedetasje	90			90	53
Kjelleretasje	135			135	
SUM	**253**				**56**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Vindfang, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, annet rom med sluk, bod, gang 2, bod 2, garasje		

Kommentar

Boligen er på tre etasjer med utleiedel og sammenbygd garasje. Inngang fra bakkenivå via ei trapp til utleiedel. Inngang til resterende rom i kjelleretasje og utleiedel via inngangsdører fra sammenbygd garasje. Utgang fra kjelleretasje til bakkenivå. Utvendig trapp fra bakkenivå og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til loftetasje. Utgang fra hovedetasje til veranda og terrasse på baksiden av bygningen. Utgang fra loftetasje til veranda. Innkjøring til sammenbygd garasje fra tomta. Hems innvendig i garasje har et gulvareal på ca.10,0kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er med en godkjent utleiedel i deler av kjelleretasje og tilbygd garasje. Det er usikkert om det er brann og lydsikret mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER
Gnr 16 - Bnr 200
5512 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Hamnneset 201
9404 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Petter Sandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	16	200		0	457.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skånlandsveien 102

Hjemmelshaver

Sandberg Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og fint til ca. 350m fra Evenskjer sentrum. Området er solrikt og består av eneboliger og Skånland Kirke. Avstand med bil: Evenskjer sentrum med butikk, apotek og forretninger ca. 350m, Harstad ca. 35,0km, Harstad/Narvik lufthavn, Evenes ca. 16,0km, Skånland skole innenfor og Evenskjer barnehage mindre en 1,0km, offentlig transport ca. 100m og barnefam i gr.krets 30%.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra privat vannverk(Skånland Vassverk) via private stikkledninger på tomta.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via egen septiktank på tomta, med overløp til grøft e.l. Vann fra privat vannverk(Skånland Vassverk)

Regulering

Reguleringsplaner: Id 199401. Navn Evenskjer sentrum. Plantype Eldre reguleringsplan. Status Overstyrt. Ikrafttredelse 23.06.1994. Delarealer Delareal 457 m. Formål Boliger. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler eller kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel som dels er avgrenset med et gjerde. Området er solrikt og består av eneboliger og Skånland Kirke.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Felles adkomst tinglyst vei til eiendommen. Eiendommen er med Gnr: 16 og Bnr: 200 og tomt med Gnr: 16 og Bnr: 733(65,2 m²)fra innkjøringa til gårdsplassen som strekker seg forbi og bak garasjen følger naturligvis med eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.09.2026		Gjennomgått	6	Ja
Egenerklæringsskjema.	28.08.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	Rapporten godkjent av selger på e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

enova

Energiattest

Adresse	**Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER**
Dato for energimerking	**17.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-352958**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**191095863**
Gårdsnummer	**16**
Bruksnummer	**200**
Seksjonsnummer	—
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **253,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **253,57**



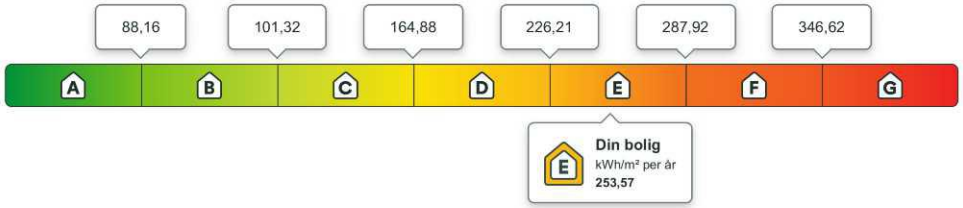
Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **91 303,17**	kWh/m² per år **360,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Sandberg, Petter
28.08.2026
Signed bankID

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

Petter Sandberg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skånlandsveien 102
9440 Evenskjer

5512-16/200/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Badekarran AS
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse rørleggerarbeid bad/dusj og resten av hus.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Hålogaland Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv bad/wc 1etg og i dusj kjeller.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: LB-Rør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse rørleggerarbeid i forbindelse med innstallasjon av dusjkabinett i hovedetasje.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Harstad Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabelinnstallasjon våtrom i forbindelse med innstallasjon av dusjkabinett i hovedetasje. Diverse elektrikerarbeid i forbindelse med utleiedel/leilighet i kjeller.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Caverion
   Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av varmekabler på nytt bad i kjeller, etter rivningsarbeid pga ett lite hull i vannledning på undersiden av huset, og overgang til "rør-i rør" system i hele huset.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av våtromsplater på bad i hovedetasje, flislegging på bad i hovedetasje (2011). Var ikke dusj i hovedetasjen før 2014. Montering av våtromsplater, smøring av membran (3 lag) avretting av gulv i dusjrom kjeller samt flislegging av gulv våtrom kjeller. (2011) Flislegging på nytt bad i kjeller (2021)

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

• **Ja**

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

Gulv i dusjrom kjeller fikk ny membran i 2011 (3 lag). Siden det er ett nærmest kvadratisk eget rom for dusj i kjelleretasjen, valgte snekker å bygge en ramme som ble dekket først med en duk av tilfredsstillende

spesifikasjon, og så smurt flere lag membran som strekker seg ca 20cm over gulvet. Det er smurt membran i hovedetasjen på badrom med dusjkabinett (2014). Arbeidet er utført av fagutdannet snekker.

Sluk i kjeller ble naturligvis oppgradert til moderne standard, da den eksisterende var fra 1950-tallet, dette ble utført av rørleggerfirma.
I hovedetasjen ble det montert sluk på designert sted av rørleggerfirma som spesifisert ovenfor.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hele taket på huset ble skiftet i 2024 av ett snekkerfirma, under denne prosessen viste det seg at "troa" på taket med slakkere fall enn resten var dårlig og måtte også skiftes.Det ble lagt ny "tro" på dette takpartiet, etterfulgt av ett undertak med tilfredsstillende spesifikasjon for tak med eksisterende fallvinkel. Undertaket heter Ferrari.

Alle vinduer på huset er i sin helhet byttet, både i hoveddel og utleiedel. Det er innstallert hev/skyvdør i stue til terasse (2014). Det er også innstallert en mindre verandadør i stue, denne er fra 2008. Det er innstallert ny verandadør i loftsetasjen i 2025 og nytt vindu på soverom på motsatt side i 2022. Det er innstallert 1stk brukt vindu i stue, opprinnelsesår er mest sannsynlig 2005. (vanskelig å tyde tekst i ramme). Det kan påregnes behov for skift etterhvert, vinduet er fremdeles tett.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Furnes Bygg og Innredning

Beskrivelse av arbeidet: Komplett takskift fra A-Å, inkl rivning av gammelt tak, ny tro på takpartiet med mindre fall, komplett nytt undertak, og undertak med spesiell spesifikasjon for tak med mindre fall, nye raftekasser og takrenner. I denne forbindelse fikk også huset ett tilbygg, som idag er soverom/gjesterom med egen veranda. Det er også innstallert godkjent takstige frem til nytt pipebeslag, pipehatt og feieplatå.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: DYSTERUD BYGG OG TAK AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering av yttervegg av tilbygg, montering av vindsperre, montering av ny stående kledning og verandadør til soverom/gjesterom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Kopling av strøm i garasjetilbygg, innstallasjon av lys og kontakter rundt i garasjelokalet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: AS Hålogaland Grus og Betong

Beskrivelse av arbeidet: Leveranse og støpning av garasjegulv. Det er lagt ned armeringsnett i gulv. Gulv ble tilstrekkelig vannet i nærmere en uke etter støping for å unngå sprekkdannelser. En liten tynn sprekk kan til tross for dette anes mot garasjeport.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Oppsetting av grunnmur til garasjetilbygg (2016) Tilbygg av garasje i henhold til spesifikasjoner som tilsvarer fullisolert standard. Isolasjon: 30 cm i tak og 15cm i vegger, sperretak utført I-bjelke. Tak og vegg er kledd med GU vindsperreplater. Tyvek vindsperre og gipsplater- Garasjemur er slammet på begge sider. Stående bordkledning, nye raftekasser og Alsvåg takplater i samme utførelse som nytt hustak inkl taknedløp. Garasjeportmontering, rørtrekking og innvendig takmontering. Konstruering av en mesanin på platået over parkeringsområdet, samt flislegging av garasjens vegger til slutt. Det er en linje midt på garasjegulvet med Acodrain, eventuelt tinevann fra kjøretøy i garasje går ut i terreng på tomt foran bygningsmasse i rør. Alt arbeidet er utført med egeninnsats og med fagkyndig snekkerassistanse.

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

• **Ja**

Hvis man trekker ei snor, kan man se at terassen foran huset ikke er 100% vannrett. Noe flass på husets mur, noe murpuss kan vises å ha falt av. Enkelte steder kan mindre sprekker vises. Terasse var oppført våren 2011 av fagkyndig snekker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Ved forarbeid til opparbeidelse av garasjetilbygg/tomt avdekket maskinfører at det lå vann i nærhet til bygningsmasse som ikke hadde naturlig passasje vekk fra husets øverside.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Kanebog Utvikling AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble besluttet å lede vannet vekk fra eiendommen forbi garasjetomt og ut mot naturlig terrengfall. Utfordringen med arbeidet var at store bergmasser måtte pigges vekk. Det ble lagt ned drensrør etter at en naturlig passasje til vannet var laget, det ble fylt igjen med singel og arbeidet kan fremdeles vises ved å gå bak huset og garasjen.

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

- **Ja**

Ytterkjellerens klima opplevdes som fuktig ved overtakelse, dette hadde sin forklaring i at drenering på husets bakside var fraværende.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Kanebog Utvikling AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på husets bakside og forbi garasje. Har ikke evnet å finne kvittering /dokumentasjon på arbeidet.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Kanebog Utvikling AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på husets bakside.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Husets bakside og forbi garasjens tilbygg.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har enkeltvis observert ett og annet sølvkre/skjeggkre i garasjen og i området gang/bad ved noen anledninger, hovedsaklig under byggeprosesser med mye transport inn og ut av hus/garasje med materiale og esker.
Har ikke vært problematisk for nåværende eier.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Slitasjehull i hovedvannledningen som kommer inn på eiendommen, det var under området ved hovedstoppekrana. Dette ble utbedret av fagkyndig rørleggerfirma.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: LB-Rør

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasjen ble utbedret iht gjeldende spesifikasjoner. Det ble lagt ned styrodur og singel etterpå. Stoppekrane ble også oppgradert i denne sammenheng.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: LB-rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av rør-i-rør system til hele huset med kontrollrom/tilkoplingspunkt i ytterkjeller

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: LB-Rør

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt septikktank oppfylte ikke kriteriene for moderne drift, og ble besluttet byttet i 2014. Dette arbeidet ble utført av fagkyndige rørleggere.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kanebog Utvikling AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeid ifm installasjon av ny septikktank og tilkjørsel av tilfredsstillende masser. Det ble i denne sammenheng også støpt ett platå oppå septiktank og installert ett kumlokk av industristandard som tyngre kjøretøy kan kjøre over uten å ødelegge. (Brøytebil, traktor eller søppelbil).

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Ved spesielle inntreffende klimafaktorer eller rett etter tømming av septikk kan man kjenne kloakklukt ved trapp. Det er ikke innstallert lufting over tak fra septikktank, noe som ville eliminert dette. Lufting står øverst på veggen utenfor toalett ved trappeoppgang til hoveddel.

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

• **Ja**

Varmepumpe til hoveddel kan med fordel byttes til ett mer moderne varmepumpeanlegg. Stått i drift siden 2014. Denne er av merket "Bosch".

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Hålogaland Brønn og Energiboring AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av varmepumpe til hoveddel. (2014) (Bosch) Innstallasjon av varmepumpe til utleiedel. (2014) (Mitsubishi Lenta Silent) Bytte av varmepumpe til utleiedel (2024) (Mitsubishi Kaiteki) Innstallasjon av varmepumpe til garasje. (2017) (Mitsubishi Kirigamine Hara)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Det ble innstallert en rentbrennende ovn av merket Dovre 510CB i hoveddel, ved overtakelse var det oljefyring her. Ildsted i kjeller ble i denne sammenheng også tatt vekk, denne var av den gamle typen Jøtul1. Faglært snekker byttet i denne sammenheng tak i stue, med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale vegg og tak. Det ble i denne sammenheng innstallert brannmursplate på kjøkken som tilstøter pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: YIT Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skift av sikringsskap med tilhørende nødvendig arbeid. Innstallasjon av automatsikringer.

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

   Firmanavn: Haneseth Harstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fastinnstallasjon av belysning og div.stikk i stue, bad, soverom, kjøkken, loft.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset har garasjetilbygg og tilbygg i øveretasjen der det nå er ett soverom/gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er omsøkt både garasje og tilbygg med positivt resultat og med ferdigstillelsesattest.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i matrikkelen.

Leilighet i kjeller leies ut til kr 9000,- Dette inkluderer fiber og strøm.
Leieavtalen er løpende og med 1 måneds gjensidig oppsigelse av kontrakten.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Startknapp på oppvaskmaskin kjøkken er treg og krever ett skikkelig trykk for å starte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker 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.

enova

Energiattest

Adresse	**Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER**
Dato for energimerking	**17.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-352958**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**191095863**
Gårdsnummer	**16**
Bruksnummer	**200**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **253,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **253,57**

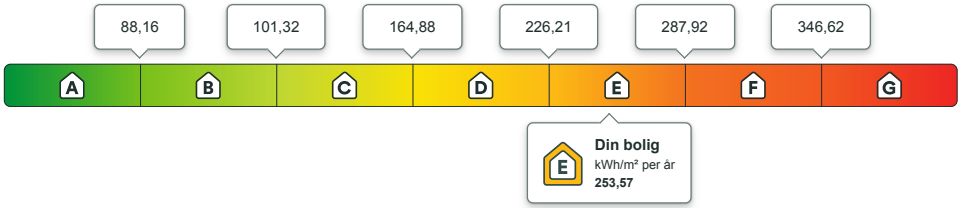
Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **91 303,17**	kWh/m² per år **360,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

E-7

Snitt inv

Plan inv

for

E-8



etter

Dielddanuori suohkan | Tjeldsund kommune

Samfunn og infrastruktur

Petter Sandberg
Skånlandsveien 102
9440 EVENSKJER

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
07.05.2026	23/1688 - 7 / JOHO	08.05.2026

Gnr. 16 bnr. 200 - påbygg til bolig - Skånlandsveien 102
Ferdigattest

Dielddanuori suohkan | Tjeldsund kommune

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 26/7133

Tiltakshaver:
Petter Sandberg
Skånlandsveien 102
9440 EVENSKJER

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Skånlandsveien 102	16	200		

Tiltakets/byggets art: Påbygg til bolig

Vedtaksdato	**Saksnr**
08.05.2026	23/1688

Dato for søknad om ferdigattest:	07.05.2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

E-post post@tjeldsund.kommune.no
Hjemmeside www.tjeldsund.kommune.no
Besøksadresse Skånlandsveien 72/76, 9440 Evenskjer
Postadresse Postboks 240, 9439 Evenskjer
Telefon +47 77 08 95 00
Kontonummer 4760 02 02134
Organisasjonsnummer 959469326

Sted Evenskjer	**Dato** 08.05.2026	**Underskrift** Johan Hovind *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

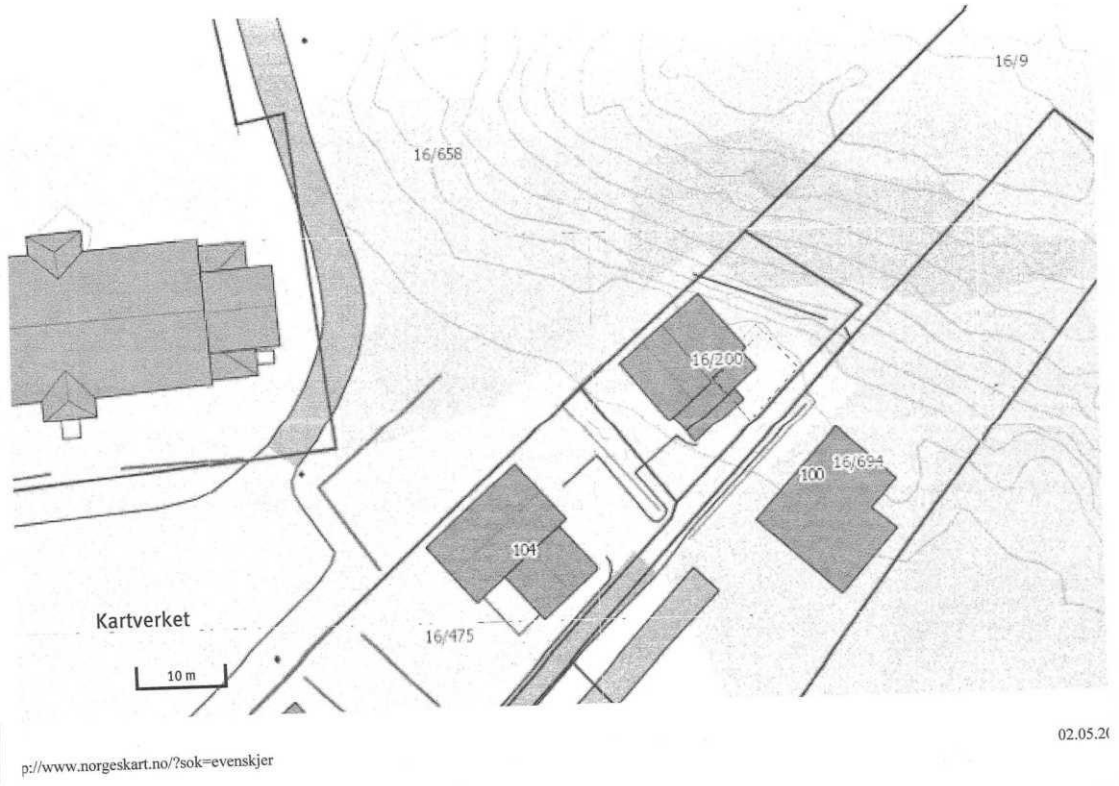
Med hilsen

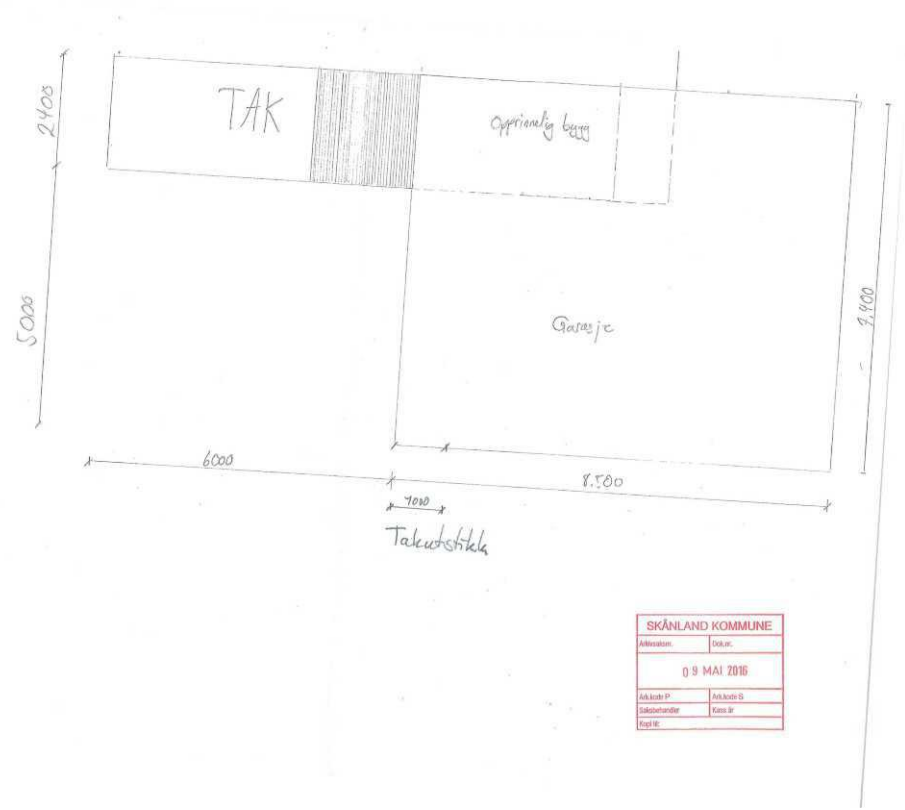
Johan Hovind
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

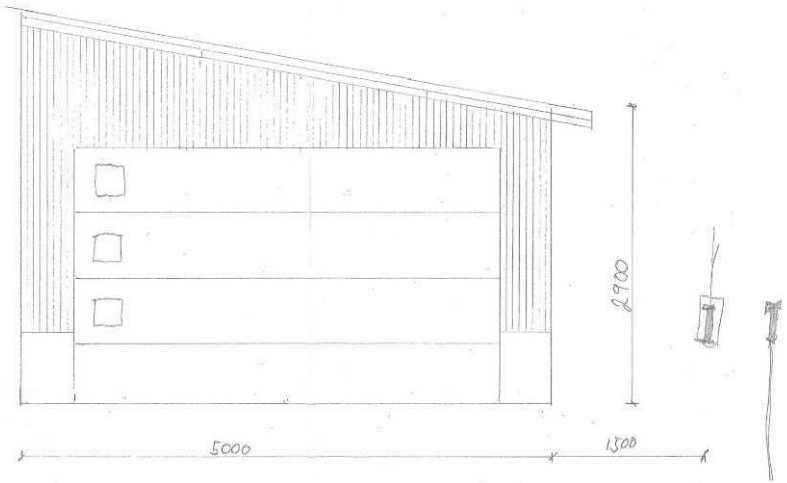
Petter Sandberg	Skånlandsveien 102	9440	EVENSKJER





SKÅNLAND KOMMUNE

Arkivsaksnr.	Dok.nr.
09 MAI 2016	
Arkivkode P	Arkivkode S
Saksbehandler	Kons.år
Kopi til:	



Dielddanuori suohkan | Tjeldsund kommune

Samfunn og infrastruktur

Petter Sandberg
Skånlandsveien 102
9440 EVENSKJER

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
07.05.2026	23/1688 - 6 / JOHO	08.05.2026

Gnr 16 bnr 200 - Garasjetilbygg - Skånlandsveien 102
Ferdigattest

Dielddanuori suohkan | Tjeldsund kommune

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 26/7131

Tiltakshaver:
Petter Sandberg
Skånlandsveien 102
9440 EVENSKJER

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skånlandsveien 102	16	200		

Tiltakets/byggets art: Garasje. Utført som tilbygg til bolig. Tidligere sak 16/501

Vedtaksdato	Saksnr
08.05.2026	23/1688

Dato for søknad om ferdigattest:	07.05.2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

E-post post@tjeldsund.kommune.no
Hjemmeside www.tjeldsund.kommune.no
Besøksadresse Skånlandsveien 72/76, 9440 Evenskjer
Postadresse Postboks 240, 9439 Evenskjer
Telefon +47 77 08 95 00
Kontonummer 4760 02 02134
Organisasjonsnummer 959469326

Sted	Dato	Underskrift
Evenskjer	08.05.2026	Johan Hovind *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Med hilsen

Johan Hovind
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Petter Sandberg Skånlandsveien 102 9440 EVENSKJER

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	KIRKEVOLL	Beregnet areal	457.3
Etablert dato	03.10.1959	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	16/200
Sammenslåing Sammenslåing	06.05.2021 06.05.2021	21/27	Tinglyst 06.05.2021	5412-16/734 (-36,2), 16/200 (36,1)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/200
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.08.2016 29.08.2016		Tinglyst 20.10.2016	16/9 (-61,6), 16/733 (61,5) 16/8, 16/171, 16/200, 16/475, 16/663, 16/694, 16/704
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.08.2016 29.08.2016			16/9, 16/171, 16/200, 16/475, 16/694, 16/733
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.08.2016 29.08.2016		Tinglyst 03.09.2016	5412-16/734 (36,2), 16/475 (-36,2) 16/9, 16/200, 16/658, 16/704, 16/726, 16/733
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.02.2015 09.02.2015	2/14	Tinglyst 19.02.2015	16/658 (-43,5), 16/726 (43,5) 16/9, 16/200, 16/475, 16/512, 16/564, 16/663, 16/695, 16/704
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	17.09.2013 17.09.2013			16/9, 16/200, 16/475, 16/658
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.08.2012 20.08.2012			1913-Mnrmangler, 1913-16/9/1, 16/8, 16/9, 16/15, 16/171, 16/200, 16/475, 16/512, 16/564, 16/567, 16/658, 16/694
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.02.2011 04.02.2011			16/171, 16/200
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.02.2011 04.02.2011			16/171, 16/200
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.02.2011 04.02.2011			16/9, 16/200, 16/475, 16/658
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.02.2011 04.02.2011			1913-Mnrmangler, 16/8, 16/9, 16/15, 16/171, 16/200, 16/475, 16/512, 16/564, 16/567, 16/658, 16/694
Skyldeling Skyldeling	03.10.1959			16/9, 16/200

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7608613.78	564198.62	0	Ja	457.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDBERG PETTER F131082*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKÅNLAND 9440 EVENSKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skånlandsveien 102

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9440 EVENSKJER	Kirkesogn	11020601 Skånland
Grunnkrets	105 Skånland-Bø-Elvenes	Tettsted	8031 Evenskjær
Valgkrets	2 Skånland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191095863		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
2	191095863	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	08.05.2026

1: Bygning 191095863: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	46,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1950	12.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skånlandsveien 102	H0101	16/200	159	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	137,8	0	137,8	0	0	0
U01	0	49	0	49	0	0	0

2: Bygningsendring 191095863-1: Tilbygg, Ferdigattest 08.05.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	45,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.05.2016	16.06.2017	
Ferdigattest	08.05.2026	08.05.2026	Acos 23/1688

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skånlandsveien 102	H0101	16/200	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45,8	0	45,8	0	0	0

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 16, Bruksnr 733 **Kommune:** 5512 Tjeldsund

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.10.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	65,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5512/16/733	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5512/16/733	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2016	Avgiver	5512/16/475	-36,2
	Matrikkelført:	29.08.2016	Berørt	5512/16/9	0,0
			Berørt	5512/16/200	0,0
			Berørt	5512/16/658	0,0
			Berørt	5512/16/704	0,0
			Berørt	5512/16/726	0,0
			Berørt	5512/16/733	0,0
			Mottaker	5412/16/734	36,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2016	Avgiver	5512/16/9	-61,6
	Matrikkelført:	29.08.2016	Berørt	5512/16/8	0,0
			Berørt	5512/16/171	0,0
			Berørt	5512/16/200	0,0
			Berørt	5512/16/475	0,0
			Berørt	5512/16/663	0,0
			Berørt	5512/16/694	0,0
			Berørt	5512/16/704	0,0
			Mottaker	5512/16/733	61,5
Annen forretningstype	Forretning:	29.08.2016	Berørt	5512/16/9	0,0
	Matrikkelført:	29.08.2016	Berørt	5512/16/171	0,0
			Berørt	5512/16/200	0,0
			Berørt	5512/16/475	0,0
			Berørt	5512/16/694	0,0
			Berørt	5512/16/733	0,0

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 733 i 5512 TJELDSUND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.09.2026 13:08 – Sist oppdatert 22.09.2026 13:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart



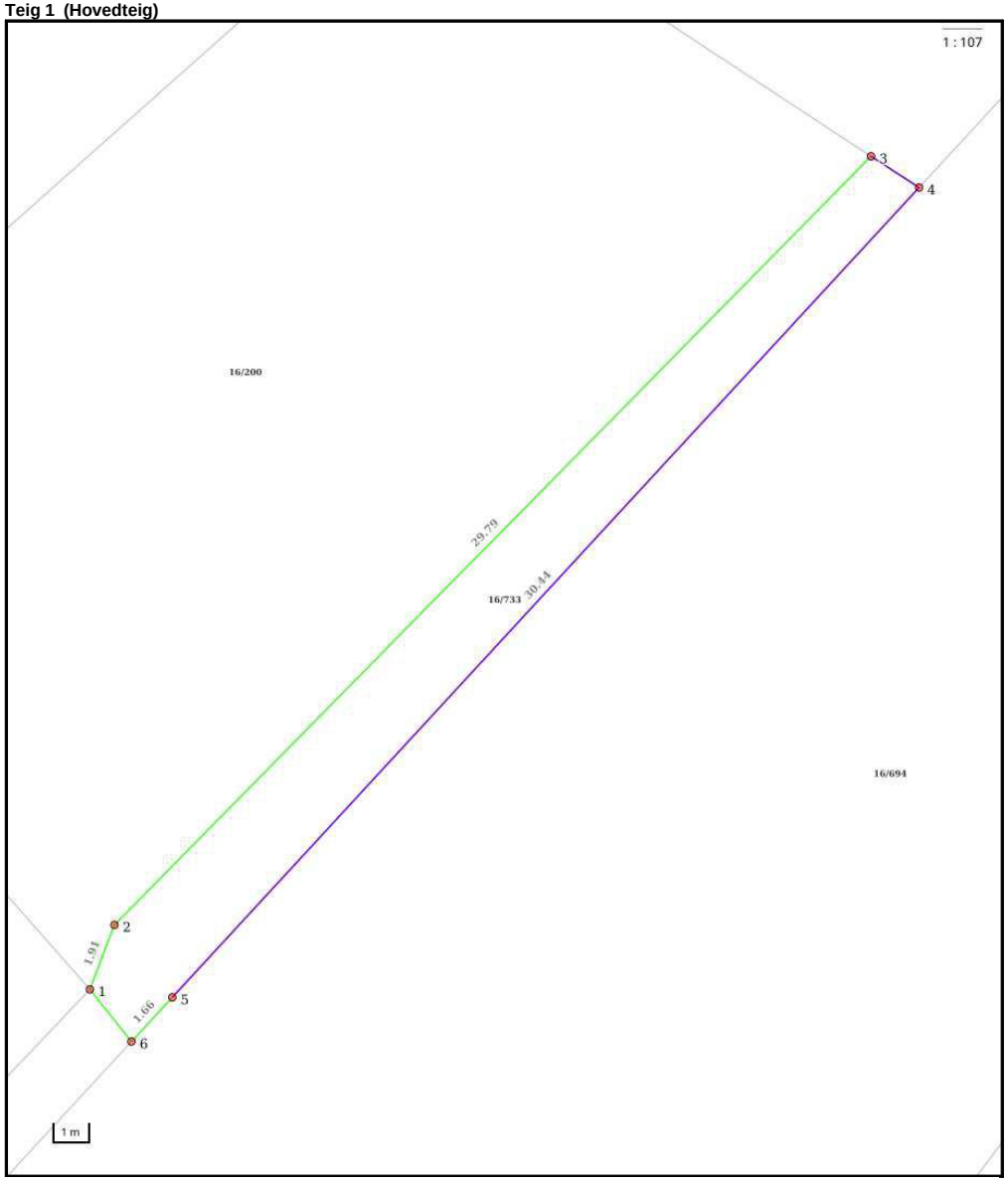
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 65,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 608 596,73	564 194,78	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
2	7 608 598,51	564 195,46	29,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
3	7 608 619,72	564 216,38	1,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 608 618,86	564 217,71	30,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
5	7 608 596,51	564 197,06	1,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
6	7 608 595,29	564 195,93	1,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

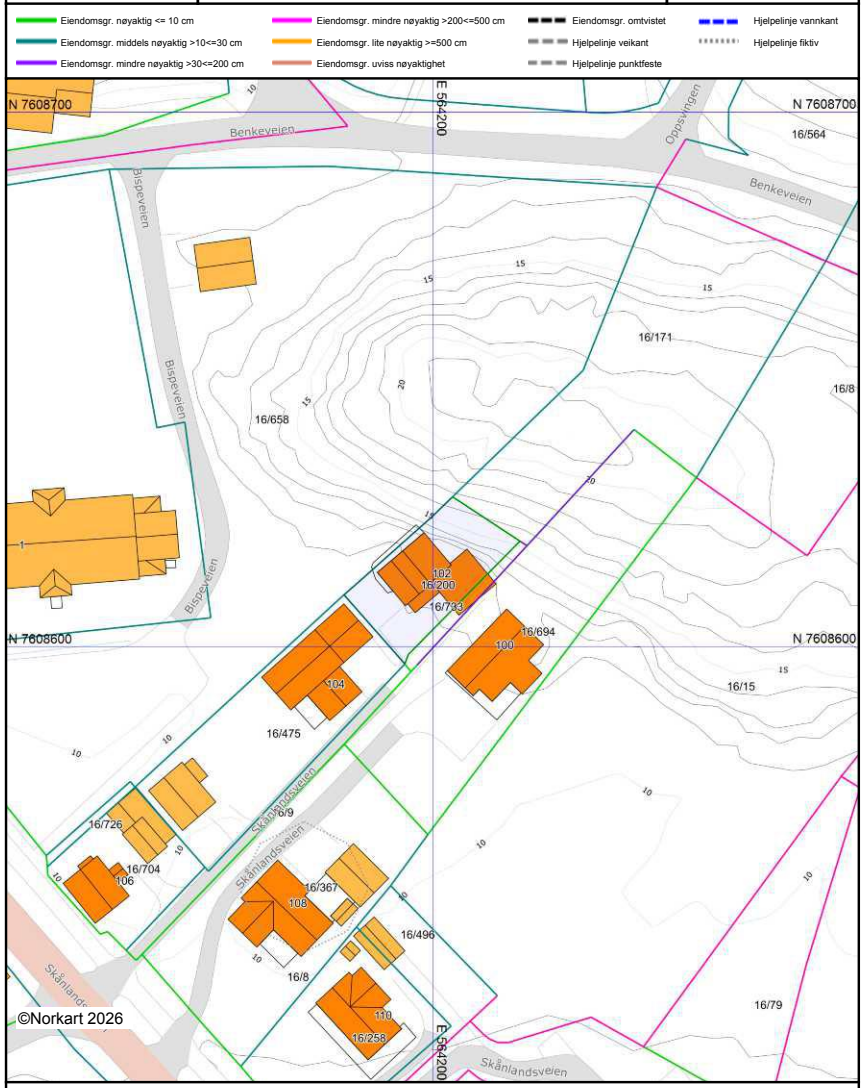
Grunnkart

Tjeldsund kommune

Eiendom: 16/200
Adresse: Skånlandsveien 102
Dato: 26.08.2026
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: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 5512 - 16/200//



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	457,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7608613,78	**Øst**	564198,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7608628,01792897	564203,7340851	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
2	7608619,72	564216,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,13	
3	7608598,51	564195,46	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	29,79	
4	7608596,73	564194,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	1,91	
5	7608609,68	564183,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,27	
6	7608611,4	564185,35	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	2,64	
7	7608624,2	564199,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,29	

Utskriftsdato: 26.08.2026

Oversiktskart for eiendom 5512 - 16/200//



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.

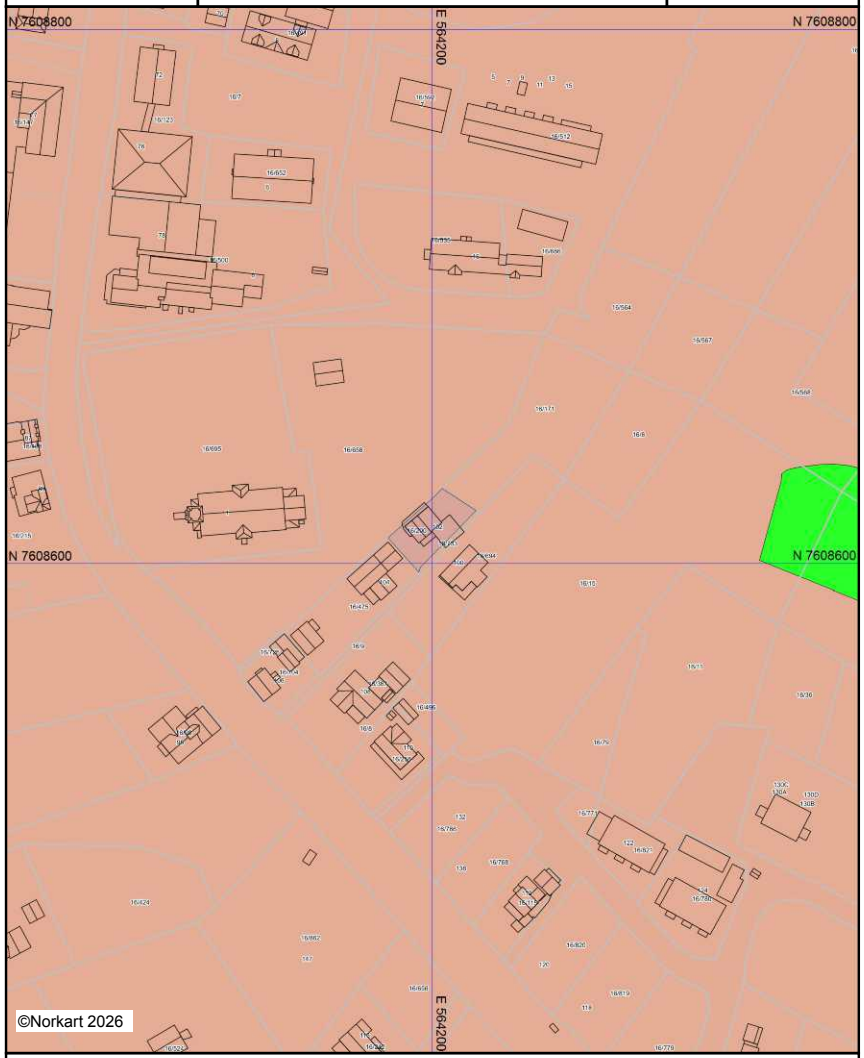
Kommuneplankart

Tjeldsund kommune

Eiendom: 16/200
Adresse: Skånlandsveien 102
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

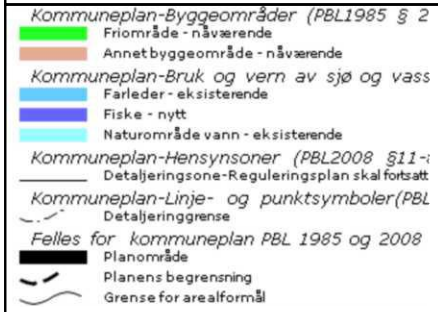
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 26.08.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skånlandsveien 102, 9440 EVENSKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200807
Navn	KDP Evenskjer
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/359/Evenskjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 457 m^2 **Arealbruk** Annet byggeområde,Nåværende **Områdenavn** Regulerte områder

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

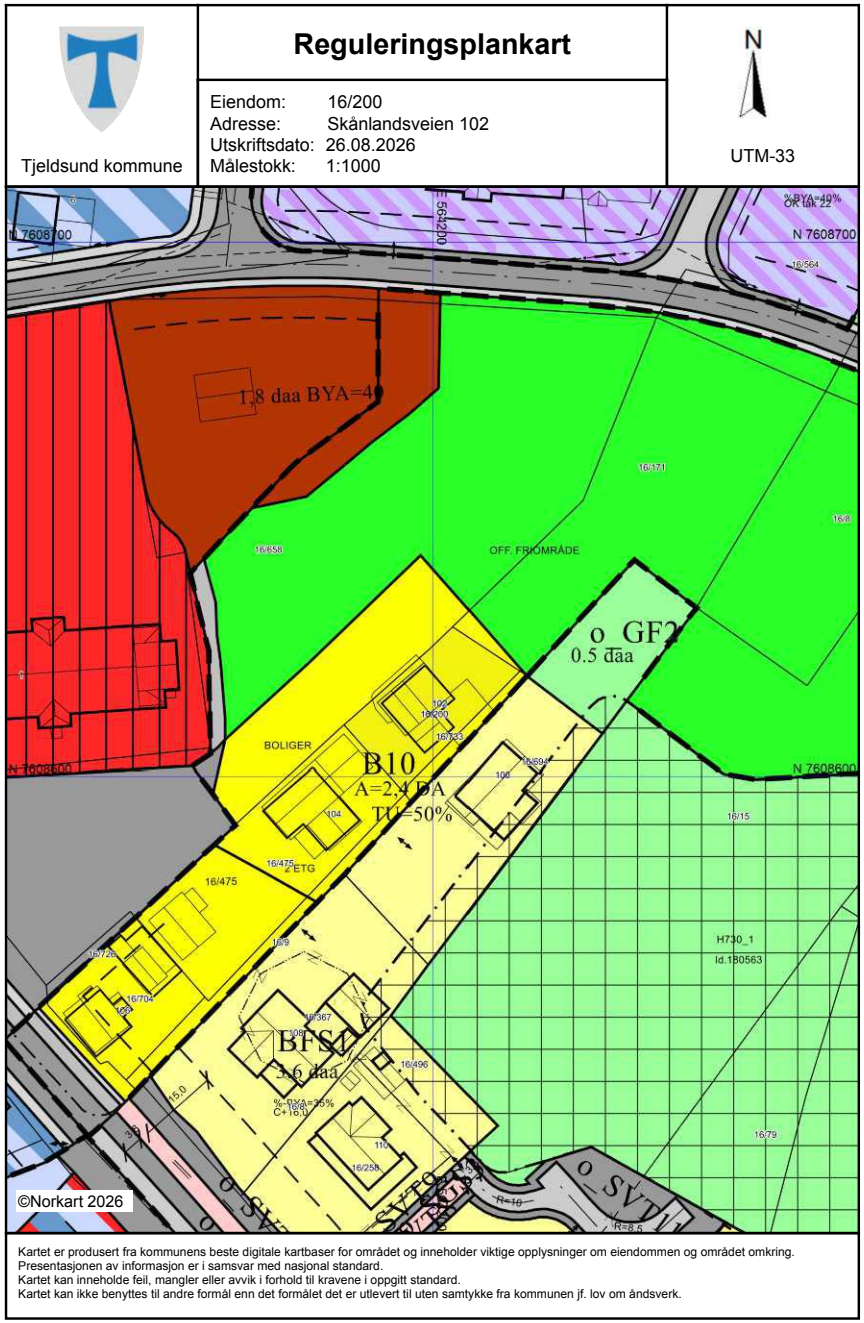
Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199401
Navn	Evenskjer sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	23.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/10/43%20Reg%20best%20Evenskjer%20sentrum%201991-94.pdf
Delarealer	**Delareal** 457 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B10



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig kirke
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Grav- og urnelund
- Bevaring av bygninger

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Lekeplass
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

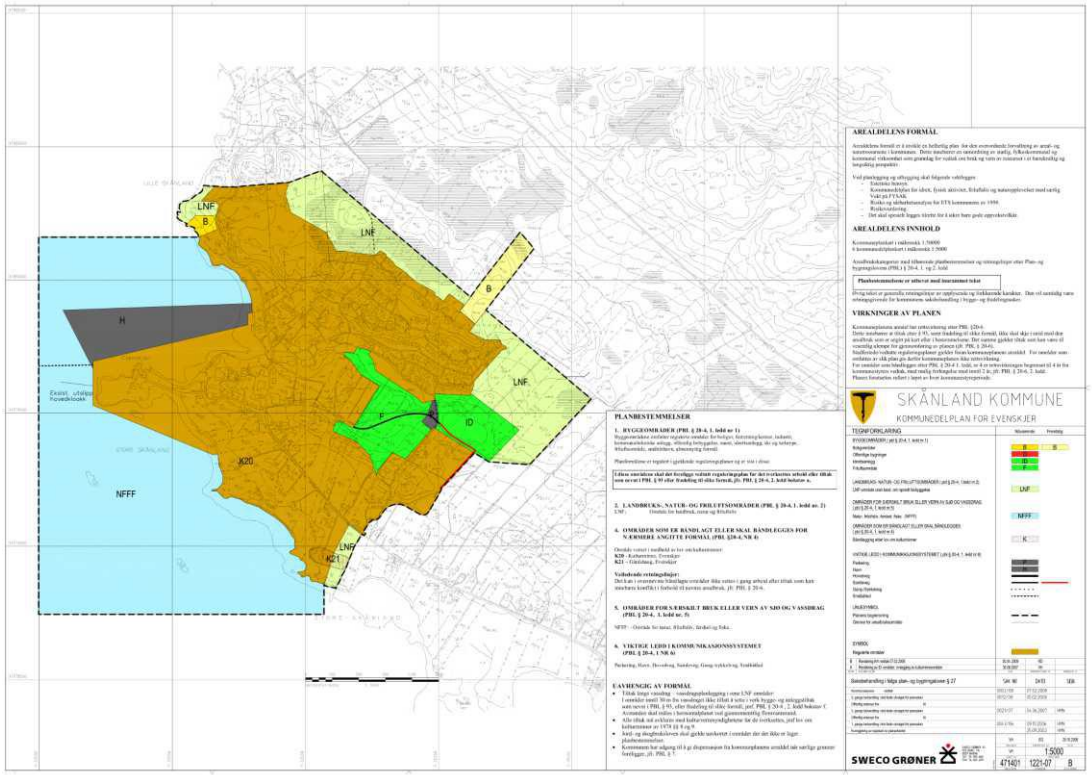
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Båndlegginggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel

- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5512 16/200		
Utskriftsdato	26.08.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

12 Berørte datasett

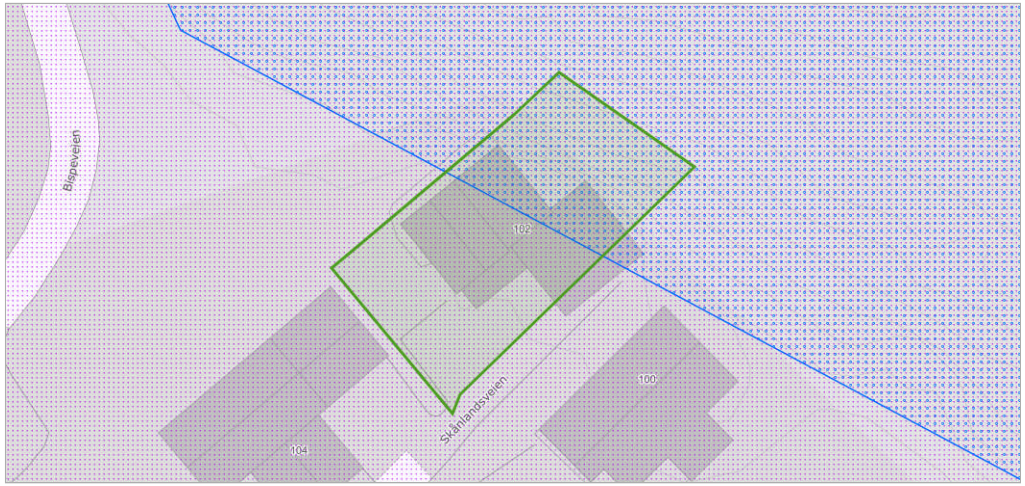
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

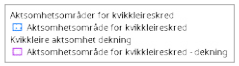
Kilde	NVE	**Versjon**	25.08.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

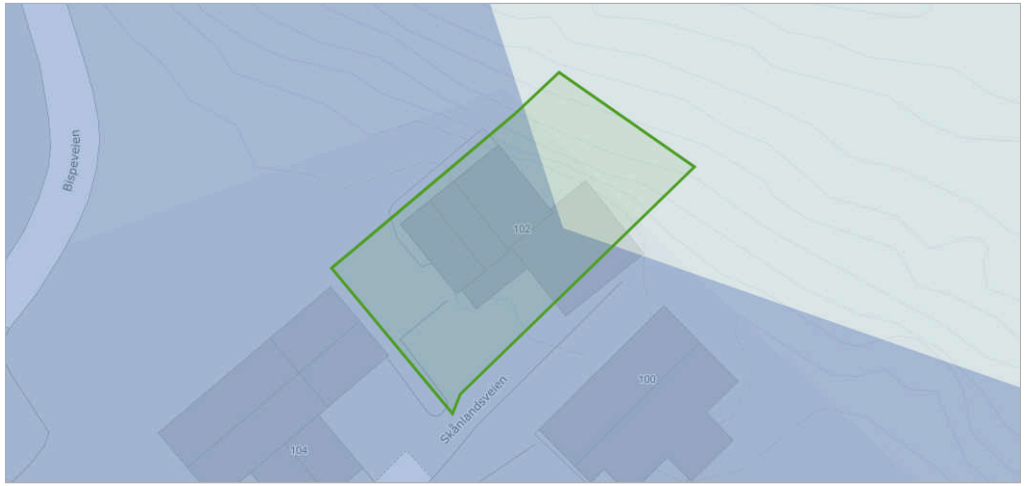
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

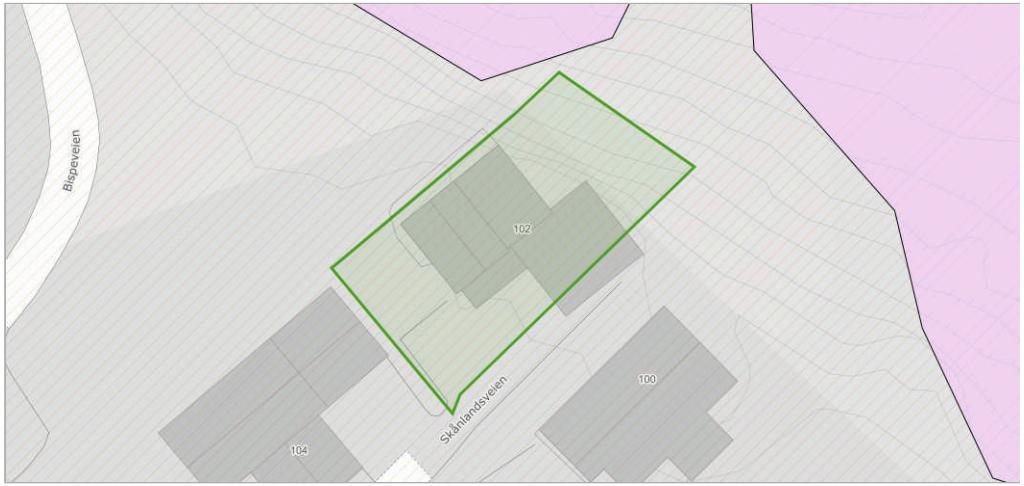
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

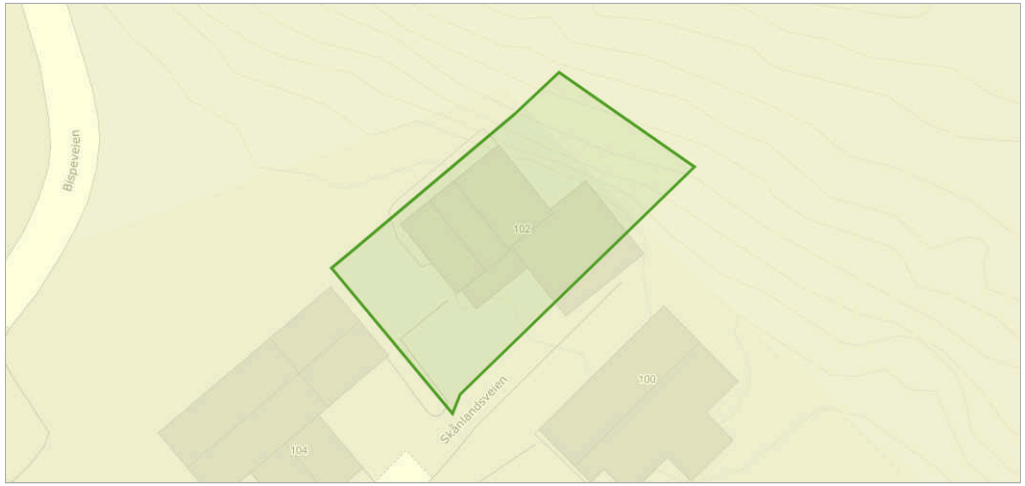


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skånland	Norconsult AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	25.08.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	25.08.2026



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B14

Bonitet lauv
- B7
- B11

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

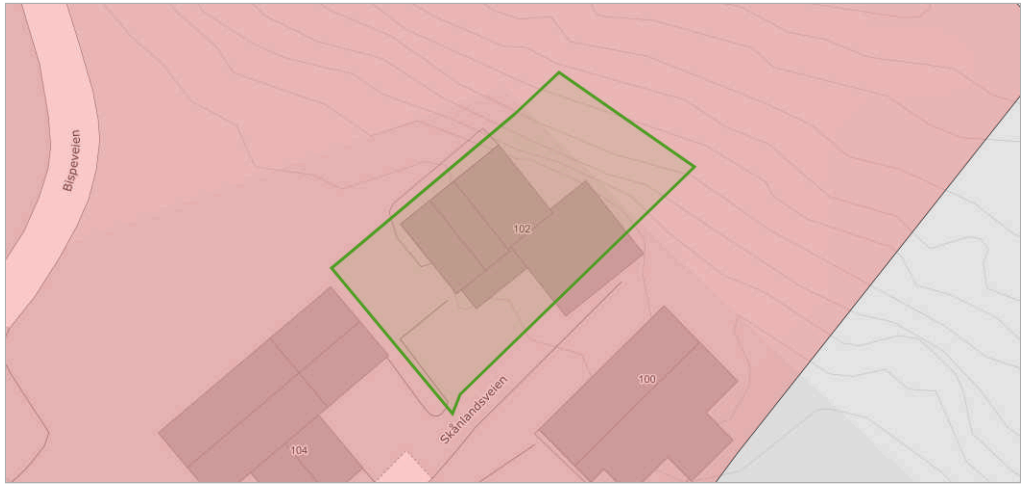
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
45	15	10	14	7	2020	89	5	HUF_2020_0	61	50

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

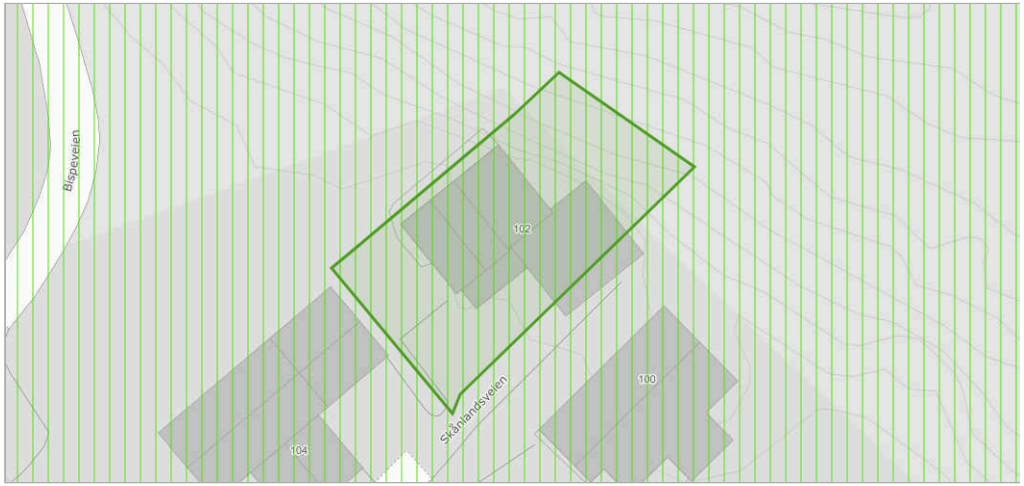
Tettsteder
- Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8031	Evenskjær	822	0.859930924161338

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

Nr. 41. a
EINERETT: SEM & STEMERSEN A/S. OSLO
11-54.

Til innhefting i panteboka.

Skuespelmerke kr. 5,-

Skjøte.

Undertegnede Olav Mathiassen,
Skånland, Evenskjer. *født* 16/12 - 1891
(Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til sønn
Mathias Mathiassen, Skånland *født* 5/1 - 1921
(Dato og årstall)

min/vår eiendom tomten "Kirkevoll" av Skånland-storе

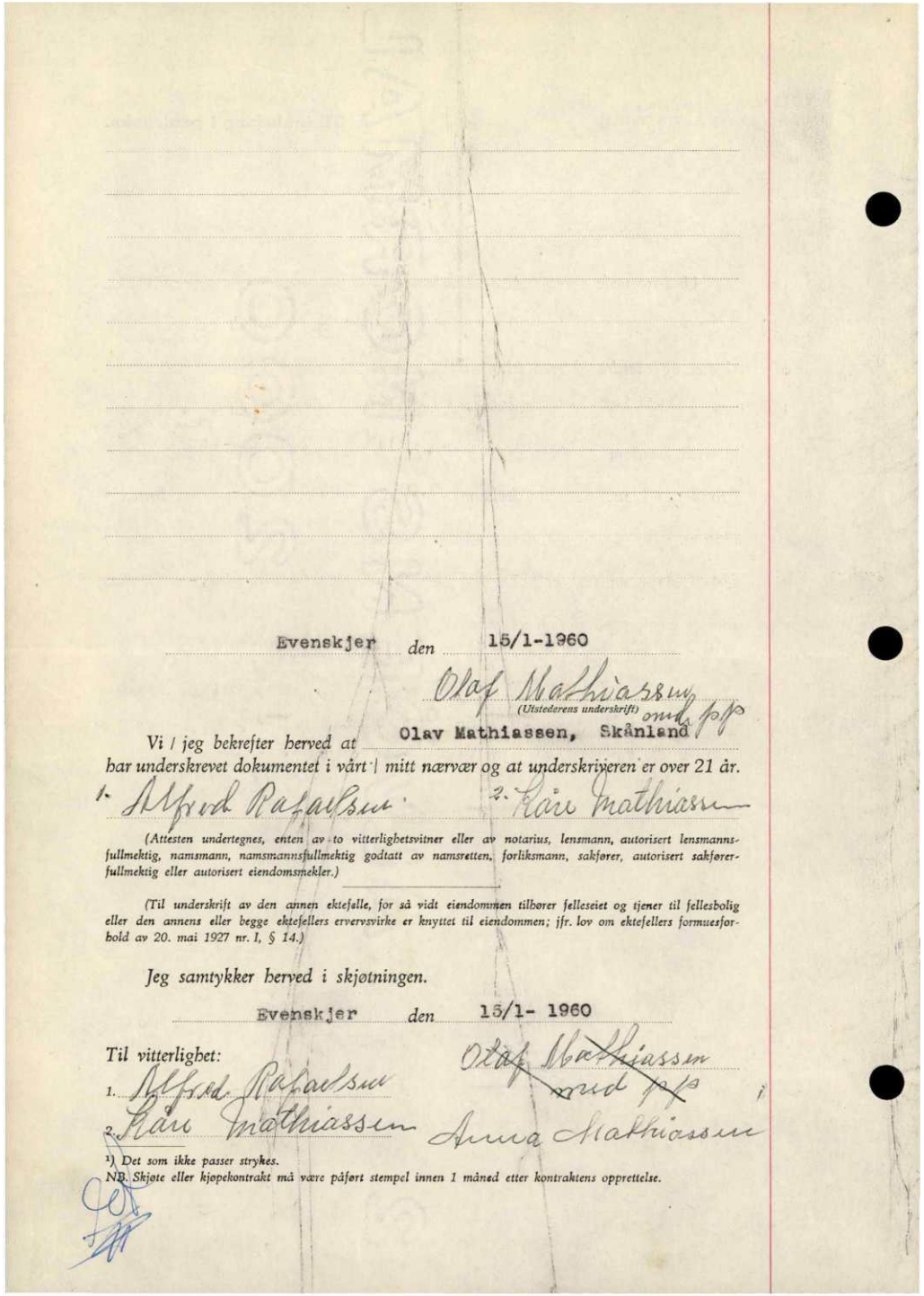
g.nr. 16. *br.nr.* 200 *av skyld mk.* 0,01 *i* Skånland - *herred')*

matr.nr. *i* Troms fylke. ')

for en kjøpesum stor kr. 0,- som gave. Verdi kr. 500,-- femhundrekr.

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten har rett til 3. tre mt. bred vei på søndre side av denne og så langt som tomten rekker- og derfra videre over br.nr. 16/9 til riksveien.



Evenskjer den 15/1-1960

Olaf Mathiassen
(Utstederens underskrift) ord. pp

Vi / jeg bekrefter herved at Olav Mathiassen, Skånland
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Alfred Pedersen 2. Kåre Mathiassen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Evenskjer den 15/1- 1960

Til vitterlighet:

1. Alfred Pedersen Olaf Mathiassen ord pp
2. Kåre Mathiassen Anna Mathiassen

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

SKÅNLANDSVEIEN 102

Nabolaget Evenskjer - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjøbakken Linje 210, 220	**3 min** 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**14 min**

SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.) 220 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**31 min** 29.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**34 min** 31.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

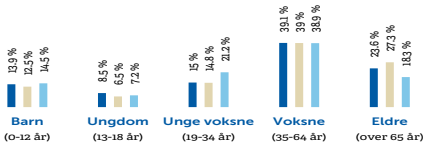
Evenskjer	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Evenskjer	1 139	557
Dielddanuorri kommune	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Evenskjer barnehage (1-5 år) 56 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Evenskjer PostNord	**4 min** 0.4 km
Rema 1000 Evenskjer Post i butikk	**6 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

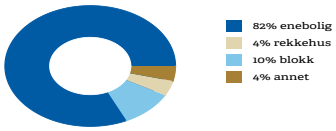
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING
Lett 84/100

SPORT

Skånland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Elvemo Ballbinge Ballspill	**7 min** 0.6 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**4 min**

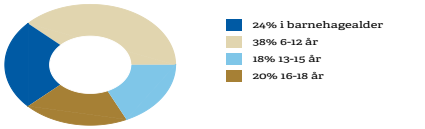
BOLIGMASSE



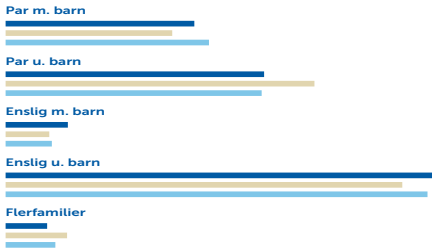
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**29 min**
Vitusapotek Evenskjer	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

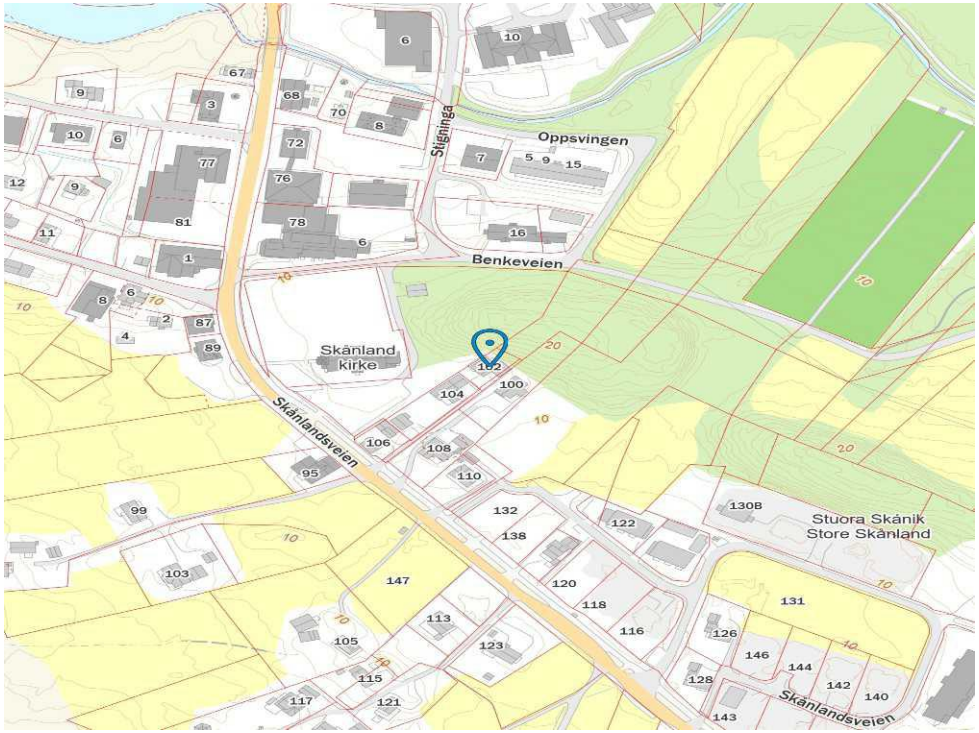


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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: 3260267 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Skånlandsveien 102, 9440 Evenskjer.
Gnr. 16, Bnr. 200 og Gnr. 16, Bnr. 733, 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: 3260267
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no