



Velkommen til
Myrveien 23 B, 9440 Evenskjer

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Myrveien 23 B
9440 Evenskjer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	109 / 85 m ²
Soverom	2

Energimerke



Velkommen til Myrveien 23 B! En lettstelt og praktisk enebolig med alt på ett plan, beliggende i et barnevennlig og rolig område på Evenskjer.

Eiendommen ligger i en stille og tilbaketrukket vei med umiddelbar nærhet til skog og mark, perfekt for deg som setter pris på fredelige omgivelser. Her får du følelsen av å bo landlig, samtidig som alt du trenger i hverdagen er en kort spasertur unna. I sentrum finner du dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra. Fra boligen er det gangavstand til Skånland skole (1-10. trinn) og Evenskjer barnehage. Beliggenheten er også praktisk for pendlere, med omtrent 20 minutter til Harstad/Narvik lufthavn Evenes og rundt 30 minutter til Harstad sentrum. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og diverse beplantning.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myrveien 23 B, 9440 Evenskjer

Registerbetegnelse

Gnr. 16, Bnr. 693, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 563 590,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 62 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 63 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 15 811,- pr. år 2026

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Vannavgift: kr 2 449,- pr år (2026)

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig

Etasje: 85 m²

Garasje

Etasje: 18 m²

Utebod

Etasje: 6 m²

Meglernes kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

2

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygnings sakkyndige 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

Eiendommen disponerer en del av en dobbelgarasje, utstyrt med en eldre treport. I tillegg er det asfaltert innkjørsel og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det er ikke installert el-billader.

Tomt

Tomtestørrelse er 495 m² på eiet tomt.

Iht. målebrev datert 17.11.2008 av Skånland kommune.

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

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:

Byggegrunn er ikke kjent og er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringsløsningen fra ca. 1995 er ikke dokumentert. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens-/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmuren er oppført i betong. Frost- og fuktsikring er ikke verifisert.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vannforsyning fra Skånland vannverk via private stikkledninger. Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til vannforsyning. Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Byggeår

1995 i følge kommunen.

Innhold

Hovedbygning:

1. etasje

BRA-i 85 m²: Entré, hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

Garasje:

1. etasje

BRA-e 18 m²: Garasje.

Utebod:

1. etasje

BRA-e 6 m²: Bod.

Eiendommen har i tillegg balkong og terrasse på til sammen 57 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.07.1994. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.

Dette gjelder:

- Rominndelingen er endret ved at tidligere vaskerom og matbod er slått sammen til ett større vaskerom.
- Det er oppført balkong og terrasse som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene.

Oppføring av balkong og terrasse er normalt søknadspliktig. Omgjøring av bod til vaskerom er søknadspliktig tiltak.. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard

Eneboligen er fra 1995 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avsug til fri luft ble byttet i 2026.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2011. Veggene er kledd med våtromsplater og himlingen har malte takplater. Gulvet er flislagt med sluk plassert under kabinett. Sanitærutstyr inkluderer innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil med belysning, WC og dusjkabinett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tettesjikt og membran har ukjent oppbygning, med plastsluk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:

Vaskerommet ble oppgradert i 2022. Veggene er kledd med våtromsplater og himlingen har malte takplater. Gulvet har vinylbelegg med sluk. Innredningen består av nedfelt utslagskum, skuffer og skap, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder fra OSO på ca. 200 liter (produksjonsår 2018) er plassert her med avrenningsmulighet til sluk. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og luftespalte for tilluft. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet.

Overflater:

Gulv: Laminat, belegg og flis.

Vegger: Slettsparklede og malte bygningsplater.

Himling: Malte takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark. Etasjeskille er av betong.

Pipe og ildsted:

Boligen har pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen. Feieluke er også i stuen.

Innvendige dører:

Innvendige dører består av malte fyllingsdører.

Vannledninger:

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Badet har elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har elektrisk styrt vifte og luftespalte for tilluft. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avsug til fri luft.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder fra OSO på ca. 200 liter med produksjonsår 2018 er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:

El-fordelingssskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 7 kurser. Anlegget har hovedsikring på 32 A. Det elektriske anlegget ble installert i 1995.

Branntekniske forhold:

Det er ikke registrert avvik på det elektriske anlegget knyttet til brann eller varmgang.

Lagring:

Garasje: Boligen disponerer én del av en dobbelgarasje fra 1995 med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger og utvendig liggende

trekledning. Taket er tekket med takstein. Det er montert eldre tofløyet treport. Innvendig er garasjen med enkle trekonstruksjoner med synlig bindingsverk, plater og panel.

Utebod: Frittstående utebod med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med takstein. Malt ytterdør med glassfelt. Innvendig er boden enkel og uinnredet med synlige trekonstruksjoner, panel og åpne taksperrer, samt etablerte hyller og lagringsløsninger langs veggene.

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:

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen har noe mose.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Alder tilsier redusert restlevetid, og utskifting må påregnes på sikt. Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Våtrom Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

- Våtrom Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Våtrom Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Faglært arbeid: I 2026 ble det utbedret vannskade i tak på bad og vaskerom som følge av isdannelse på takhatt. Arbeidet inkluderte nye takplater, isolasjon og lister i tak på bad og vaskerom.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Vaskerommet ble oppgradert i 2022. Det ble fjernet en vegg og dør slik at det ble ett rom. Arbeidet inkluderte nye våtromsplater, takplater, spotter i tak, stikkontakter og gulvbelegg, samt ny baderomsinnredning med vaskekum og blandebatteri. Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2011 med nye baderomsplater og gulvfliser. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert etter selgers kjennskap.

Pkt. 4: Faglært arbeid: Den tidligere takhatten var for kort, slik at snø tettet igjen og dannet is som smeltet og rant ned. I 2026 ble takhatten byttet ut med en høyere utgave, undertaket ble utbedret, og isolasjon, takplater og lister på vaskerom og bad ble skiftet.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Huset, garasje, bod og rekkverk ble malt utvendig i 2025. Verandaen ble beiset samme år.

Pkt. 14: Ufaglært arbeid: I 2025 ble det utbedret vannskade i gulv på kjøkken som følge av lekkasje i vannrør under kjøkkenvask (sprukket kobling). Kjøkkenarmatur og koblinger ble byttet, og laminat, sponplate og isolasjon ble skiftet.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Takhatten ble byttet ut med en høyere utgave i 2026. Ufaglært arbeid: Kjøkkenviften ble byttet i 2026 etter at den ble ødelagt av vann fra den korte takhatten.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er en armert undertaksduk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket. Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.

Nedløp og beslag:

Takrenner, beslag og pipehatt er av lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995.

Dører:

Utvendig er det 1 stk. malt ytterdør med glassfelt og 1 stk. malt biingangsdør.

Balkonger/terrasser:

Balkong på 57 m² er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av vertikale rekkverksbord.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnert tre.

Garasje:

Garasje fra 1995 som utgjør én del av en dobbelgarasje. Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger og utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med takstein/takpanner. Det er montert leddport på den ene garasjedelen og en eldre tofløyet treport på den aktuelle delen. Innvendige vegger og himling er i hovedsak uisolerte/enkle trekonstruksjoner med synlig bindingsverk, plater og panel.

Utebod:

Utebod, antatt byggeår 1995, er oppført med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med takstein/takpanner. Det er montert en malt ytterdør med glassfelt. Innvendig fremstår boden som enkel/innredet, med synlige trekonstruksjoner, panel og åpne taksperrer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myrveien, en stille og tilbaketrukket vei på Evenskjer. Her bor du med gode solforhold og med umiddelbar nærhet til skog og mark. Området gir en følelse av å bo landleig og fredelig, samtidig som alt du trenger i hverdagen er en kort spasertur unna.

Fra boligen er det gangavstand til Skånland skole (1-10. trinn) og Evenskjer barnehage. I Evenskjer sentrum, en drøy kilometer unna, finner du dagligvarebutikker og andre servicetilbud. For fritidsaktiviteter ligger Skånland idrettsanlegg med fotballbane og et klatretårn i nærheten, og flere turstier starter like ved.

Beliggenheten er også praktisk for pendlere. Med bil tar det omtrent 20 minutter til Harstad/Narvik lufthavn Evenes og rundt 30 minutter til Harstad sentrum. Dette gjør Evenskjer til et fint utgangspunkt med enkel tilgang til både arbeidsplasser og reisemuligheter i regionen.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Enebolig, garasje og utebod:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av 4 stk. boliger, boder og garasjer, datert 01.04.1996. 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. Ferdigattesten ble opprinnelig utstedt for gnr. 16, bnr. 509/510, men en merknad datert 05.02.2009 på dokumentet presiserer at attesten også gjelder for herværende eiendom (gnr. 16, bnr. 693).

Oppvarming

Boligen har en pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen. Det er i følge kommunal info ikke registrert ildsted i boligen.

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 D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør

Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie

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

Radon

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

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Reguleringsendring Mølnhågen 1985 (plan-ID 198501), vedtatt 21.03.1985.

Eiendommen omfattes av kommunedelplanen KDP Evenskjer (plan-ID 200807), vedtatt 07.02.2008. I planen er 495 m² av eiendommen avsatt til Annet byggeområde, Nåværende. Områdenavnet er angitt som 'Regulerte områder'.

Ny kommuneplan for Tjeldsund kommune, Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503), er under utarbeidelse. Planen er på forslagsstadiet og har foreløpig ingen rettsvirkning.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest 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.

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 (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». 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.

Vei, vann og avløp

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

Boligen har vanntilførsel fra Skånland vannverk. Vannavgift for 2026 er kr. 2.449,- pr år. I vannavgiften inngår vanntilførsel til bolig, administrasjon og vedlikehold. Det er ikke dugnadsplikt.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 462 273,- for 2024

Sekundærverdi kr 1 849 093,-

Andre opplysninger

Meglere 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.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Eier

Karina Tyssø

Heftelser og servitutter

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.

Meglernes vederlag

Fastprovisjon kr 40 000 (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 03-06-2026 av Kjetil Gjøsund.

Enebolig

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

Garasje

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

Utebod

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

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 03.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.05.2026
- Bygningstegninger datert 08.07.1994
- Ferdigattest datert 01.04.1996
- Reguleringsbestemmelser datert 30.07.1981
- Reguleringsplankart datert 12.05.2026
- Kommunep plankart datert 07.02.2008
- Nabolagsprofil

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 Guldhagen
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



Velkommen inn!



Stue - åpen løsning mot kjøkken.





Soverom nr. 1.



Soverom nr. 2.



Plantegning



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

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

MYRVEIEN 23B

Nabolaget Evenskjer - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Rundhaugen	11 min	
Linje 12, 210, 220	1 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	16 min	

SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.)	10 min	
220 elever, 16 klasser	0.9 km	
Stangnes Rå videregående skole	31 min	
600 elever, 40 klasser	29.9 km	
Heggen videregående skole	35 min	
480 elever, 18 klasser	31.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

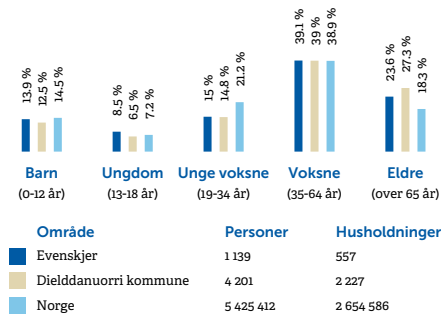
Evenskjer	12 min	
-----------	--------	--

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Evenskjer barnehage (1-5 år)	14 min	
57 barn	1.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Evenskjer	11 min	
Coop Extra Evenskjer	13 min	
Post i butikk, PostNord	1.2 km	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Samkjøring**

STØYnivåET
Lite støynivå 95/100

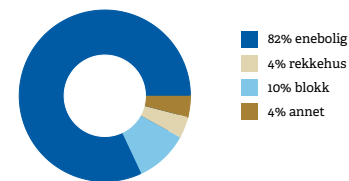
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING
Lett 84/100

SPORT

Skånland idrettsanlegg	8 min	
Fotball	0.7 km	
Elvemo Ballbinge	12 min	
Ballspill	1.1 km	
Kondis Treningssenter Evenskjer	15 min	

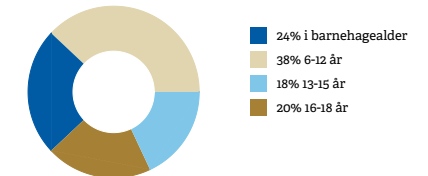
BOLIGMASSE



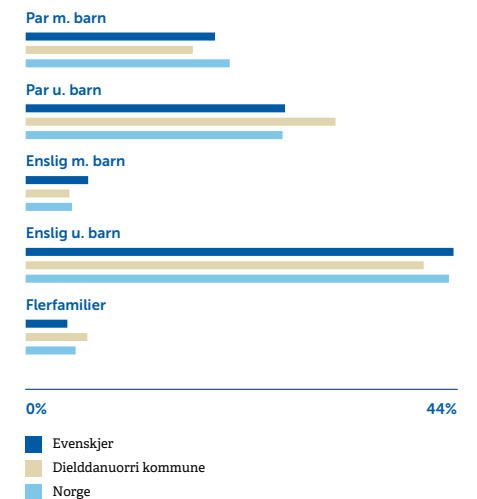
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	29 min	
Vitusapotek Evenskjer	14 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

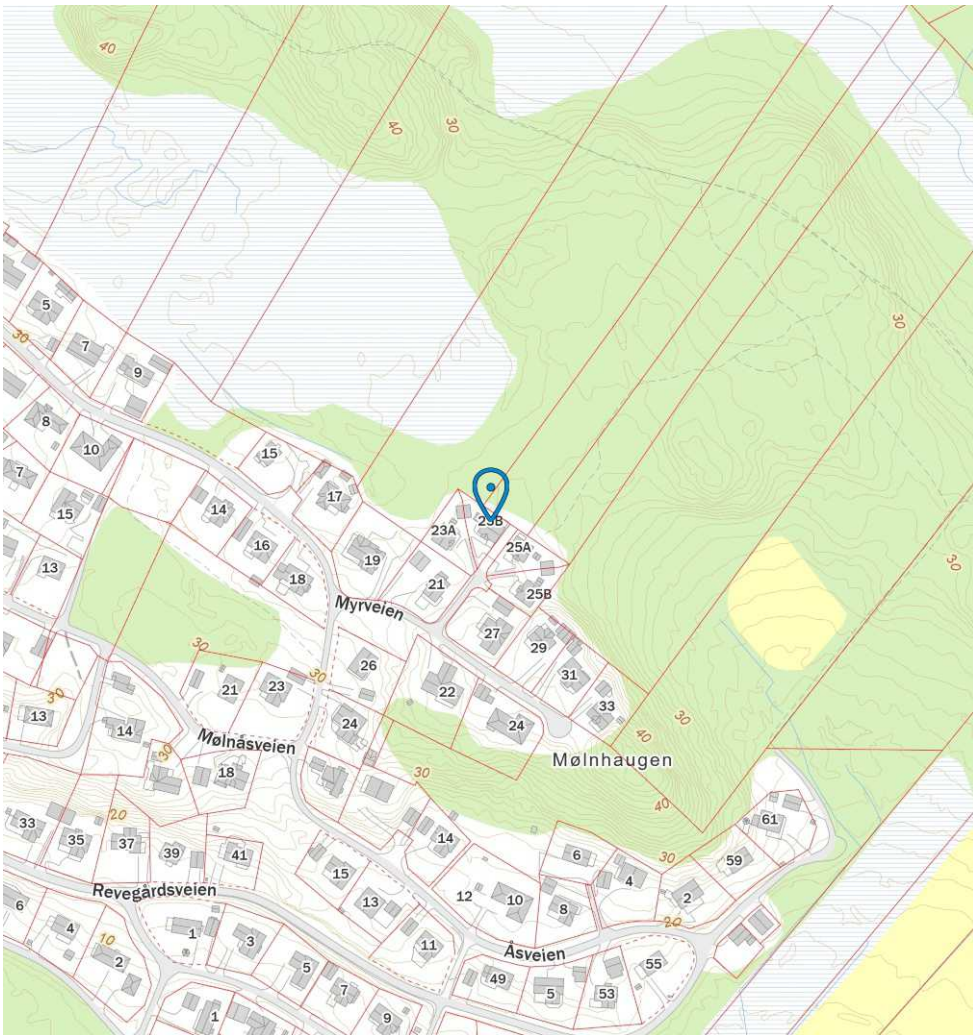


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Myrveien 23 B, 9440 EVENSKJER
TJELDSUND kommune
gnr. 16, bnr. 693

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 Rapportdato: 03.06.2026 Oppdragsnr.: 20925-1368 Eiendomsverdi ref nr: IY1202

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



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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.

Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.

Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1995 fremstår med normal standard og tilstand sett opp mot alder. Taket er tekket med betongtakstein og fremstår normalt vedlikeholdt fra bakkenivå. Tak, takkonstruksjon og skorstein er ikke besiktiget fra takflate eller stige, og vurderingen er derfor begrenset. Det er ikke montert snøfangere, noe som gir TG2 iht. NS 3600.

Yttervegger, takkonstruksjon, balkong, innvendige overflater og dører fremstår i hovedsak i normal stand ut fra alder og byggeskikk. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995 har redusert restlevetid, og utskifting må påregnes på sikt.

Badet er oppgradert i 2011, men det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran. Hulltaking er utført uten å påvise unormale verdier, men kontrollen er stikkprøvebasert. Vaskerommet er renovert i 2022, har våtromsplater, vinylbelegg med sluk og normal funksjon, men dokumentasjon foreligger ikke.

Kjøkken, synlige vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon og varmtvannsbereder fremstår uten registrerte funksjonsavvik. Vannrør er i kobber fra byggeår og har alder som tilsier økt risiko for fremtidige tiltak. Elektrisk anlegg er ikke faglig kontrollert. Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark. Drenering, frost- og fuktsikring er ikke dokumentert eller kontrollerbare uten inngrep, men det ble ikke observert synlige tegn til dreneringssvikt. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, parkeringsareal, plen, bed, terrassedekke og beplantning.

GENERELT

Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringsstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.

Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

av tilgjengelige overflater.

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Armert undertakduk. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved

stikkprøvekontroll. Alder tilsier likevel redusert restlevetid, og

utskifting må påregnes på sikt.

Det er registrert følgende dører:

- 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.

- 1 stk. malt biingangsdør.

Balkong er oppført i trykkimpregneret treverk med rekkverk bestående av vertikale rekkverksbord.

Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregneret tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat, belegg og flis på gulv. Slettparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.

Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.

Etasjeskille er av betong.

Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke også i stua. Innvendige dører består av malte fyllingsdører.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet opplyses å være oppgradert i 2011. Aktuell byggeforskrift er

Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende

dokumentasjon gir usikkerhet rundt lønsningens kvalitet.

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil

m/belysning. Wc og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.

Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt

andre plasser/vegger.

Vaskerom

Vaskerommet opplyses av eier å være fra 2022. Aktuell

byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Vinylbelegg på gulv med sluk. Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

Innredning med nedfelt utslagskum, skuffer, skap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenventilator over komfyr, med avslug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år

for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

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

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2018. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

EL-fordelingsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 7 kurser. Anlegget har hovedsikring på 32 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Bygningen er fundamentert på plate på mark (oppført ca. 1995) og har ingen rom/kjeller under terreng. Dreneringsløsning er ikke dokumentert og er i liten grad tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens -/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring. Ved befaring ble det ikke observert fuktmerker eller andre tegn som indikerer dreneringssvikt i tilgjengelige/innvendige arealer. Funksjon og tilstand på eventuelt drencsystem kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er likevel viktig at terreng har fall bort fra bygget og at takvann ledes vekk fra grunnmur.

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur er oppført i betong. Frost- og fuktsikring er ikke kontrollerbar uten inngrep, og er derfor ikke verifisert.

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

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

[Gå til side](#)

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

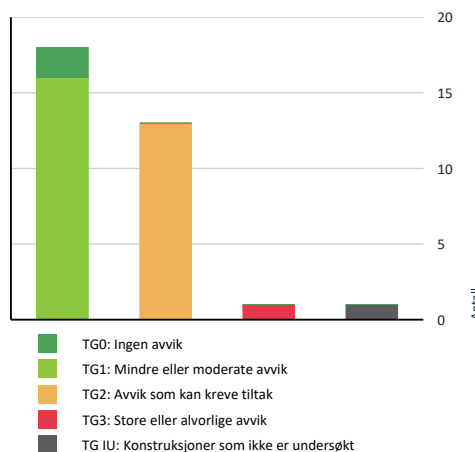
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigstest fra 01.04.1996 foreligger.

Rominnelingen er endret i ettertid og avviker fra opprinnelige byggetegninger. Tidligere vaskerom og matbod er slått sammen til ett større vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på om tiltaket er omsøkt eller godkjent.

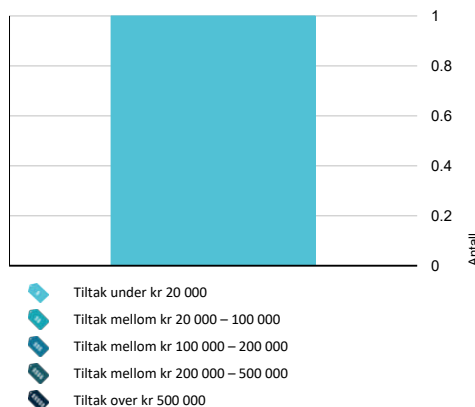
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadsppliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK
Utvendig > Takteking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikelregister.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overgang ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har noe mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes som del av normalt vedlikehold for å sikre god avrenning og redusere fuktbelastning på taktekingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler i tre. Armert undertaksduk. Konstruksjonen har luftet kaldt loft.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1995. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved stikkprøvekontroll. Alder tilsier likevel redusert restlevetid, og utskifting må påregnes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Alder tilsier likevel redusert restlevetid, og utskifting må påregnes på sikt.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg.



Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:

- 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.
- 1 stk. malt biingangsdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av vertikale rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved terrassen er utført med trykkimpregnet tre.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat, belegg og flis på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger og malte takplater i himlinger.

Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset elementpipe med vedfyringssovn plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbar materiale. Feieluke også i stua.

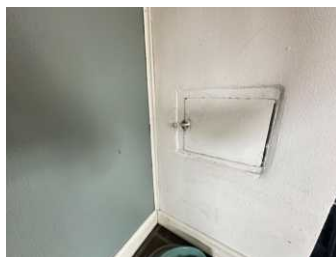
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses å være oppgradert i 2011. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningskvalitet.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer godt. Der er ingen tegn på lekkasje eller svikt.



ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og spill m/belysning. Wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



ETASJE > BAD

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses av eier å være fra 2022. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med sluk. Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 vaskerommet.



ETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbar resultat.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt utslagskum, skuffer, skap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapsekjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2018. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



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

EL-fordelingskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 7 kurser. Anlegget har hovedsikring på 32 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Når ikke alle arbeider på det elektriske anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, anbefales det el-kontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på plate på mark (oppført ca. 1995) og har ingen rom/kjeller under terreng. Dreneringsløsning er ikke dokumentert og er i liten grad tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens-/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring. Ved befaring ble det ikke observert fuktmerker eller andre tegn som indikerer dreneringssvikt i tilgjengelige/innvendige arealer. Funksjon og tilstand på eventuelt dressystem kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er likevel viktig at terreng har fall bort fra bygget og at takvann ledes vekk fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur er oppført i betong. Frost- og fuktsikring er ikke kontrollerbar uten inngrep, og er derfor ikke verifisert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Dagens byggeforskrift sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;">Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p style="text-align: center;">85 m²/85 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, Hall, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Utebod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 24 m²</p> <p style="color: #00897b;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;">Markedsverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 2 500 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="color: #00897b;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;">Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 2 650 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="color: #00897b;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 500 000</p> <hr/> <p>Konklusjon markedsverdi 2 500 000</p>

Markedsvurdering

Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked. Bruktboligmarkedet i Harstad og omegn vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mølnåsveien 6 ,9440 EVENSKJER 128 m ² 1977 3 sov	10-08-2022	3 100 000	3 570 000		3 570 000	26 642
2 Myrveien 23A ,9440 EVENSKJER 84 m ² 1996 2 sov	13-07-2020	1 950 000	2 200 000		2 200 000	26 190
3 Mølnåsveien 6 ,9440 EVENSKJER 128 m ² 1977 3 sov	05-06-2025	3 770 000	3 500 000		3 500 000	26 119
4 Kvelvahaugen 3 ,9440 EVENSKJER 86 m ² 1973 2 sov	22-03-2023	1 950 000	2 000 000		2 000 000	23 256
5 Åsveien 15 ,9440 EVENSKJER 103 m ² 1980 3 sov	07-07-2025	2 400 000	2 400 000		2 400 000	21 622
6 Kvelvahaugen 14 ,9440 EVENSKJER 138 m ² 1974 5 sov	14-10-2025	2 900 000	2 930 000		2 930 000	20 068

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon	Kr.	5 980
Avløp	Kr.	6 787
Eiendomsskatt	Kr.	1 712
Feiegebyr I	Kr.	637
Feietjenester, tilsyn boenhet	Kr.	694
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Kommentar

Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i leilighetens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 240 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi Kr. **400 000**

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **2 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

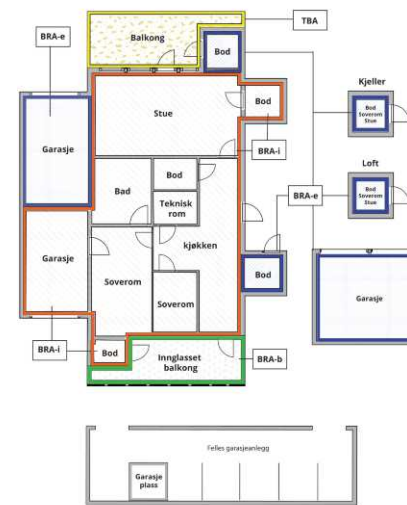
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85			85	57
SUM	85				57
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest fra 01.04.1996 foreligger.

Rominndelingen er endret i ettertid og avviker fra opprinnelige byggetegninger. Tidligere vaskerom og matbod er slått sammen til ett større vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på om tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	

SUM		6
SUM BRA	6	

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Kjetil Gjøvsund Karina Tyssø	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	16	693		0	495.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrveien 23 B

Hjemmelshaver

Tyssø Karina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Evenskjer, i en stille og rolig barnevennlig vei ca. 1,1 km fra Evenskjer sentrum. Evenskjer er administrasjonssted for nye Tjeldsund kommune. Ca. 30 min. til Harstad og 20 min. til Evenes.

Fin solgang og flott utsikt over deler av Tjeldsundet.

Gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker, skole, barnehage, kulturtilbud, idrettsbane og klatretårn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Skånland vannverk via private stikkledninger.

Det er ikke kjent om deler av rørnett er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plattning og trapp, treterrasser, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Eiendommen ligger i flatt eller lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen benyttes av eier.

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Beskrivelse

Garasje utgjør én del av dobbelgarasje. Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger og utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med takstein/takpanner. Det er montert leddport på den ene garasjedelen og eldre tofløyet treport på den aktuelle delen. Innvendige vegger og himling fremstår i hovedsak som uisolerte/enkle trekonstruksjoner med synlig bindingsverk, plater og panel.

Garasjen fremstår med enkel standard og normal bruksslitasje. Det registreres noe slitasje på utvendig treport og overflater, samt lagring/oppbevaring som begrenser deler av den visuelle kontrollen.

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



Utebod



Anvendelse

Benyttes av eier.

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

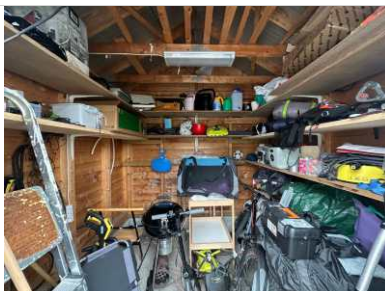
Uteboden er normalt vedlikeholdt i forhold til alder. På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

Beskrivelse

Utebod oppført med støpt gulv på grunn, bindingsverksvegger med utvendig liggende trekledning og saltak tekktet med takstein/takpanner. Det er montert malt ytterdør med glassfelt. Innvendig fremstår boden som enkel/uinnredet, med synlige trekonstruksjoner, panel og åpne taksperrer. Det er etablert hyller/lagringsløsninger langs veggene.

Boden fremstår med enkel standard og normal bruksslitasje. Det registreres noe slitasje på dør og utvendige overflater.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 tjenestetyper.

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal slitasje: 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.

Tyssø, Karina

19.05.2026

✓ 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

Karina Tyssø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrveien 23B

9440 Evenskjer

5512-16/693/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Har i år hatt en vannskade i taket på bad og vaskerom. Skaden var som følge av isdannelse på takhatt og smeltevann som har rent inn gjennom takhatten, takhatten var veldig kort.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Skaden var som følge av isdannelse på takhatt og smeltevann som har rent inn gjennom takhatten, takhatten var veldig kort. Nye takplater, isolasjon og lister i tak på bad og vaskerom.

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?:** 2022

Firmanavn: Grovfjord Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Renovert vaskerom. Fjernet en vegg og dør slik at det ble et rom. Nye våtromsplater, takplater, spotter i tak, stikkontakter og gulvbelegg. Nytt baderomsinnredning, samt vaskekum og blandebatteri.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Bogstrand AS

Beskrivelse av arbeidet: Ut ifra tidligere tilstandsrapport fra forrige eier ble badet oppgradert med nye badersomsplater og gulvfliser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Den forrige takhatten (avlufting) var for kort, slik at snø pakket/tettet igjen takhatten. Det dannet seg seg så is som smeltet og rant ned. Dette førte til vannskade i takplater på bad og vaskerom.

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

• **Ja**



Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vangen Harstad AS og Recover

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut takhatten med en høyere utgave. Utbedring av undertak. Skiftet isolasjon, taklister og lister på vaskerom og bad,

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Malt utvendig hus, garasje, bod og rekkverk. Beiset veranda.

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagde et dukkehus bak boden. Taket var der da jeg overtok huset.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

• Ja

Vannskade i gulv på kjøkken som følge av lekkasje i vannrør under kjøkkenvask. Den ene koblingen var sprukket.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenarmatur, koblinger, byttet laminat, sponplate og isolasjon.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 14

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Som følge av den korte takhatten (som nå er byttet ut), dryppet det vann fra kjøkkenviften når det hadde bygget seg opp mye snø og det smeltet. Det kom vann i motoren som gjorde at den ble ødelagt. Dette er utbedret og kjøkkenviften er byttet ut.

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vangen Harstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takhatt med en høyere utgave.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvifte.

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



• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• **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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Skånland

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
**Trekon Norgeshus AS
Rødskjær
9430 Gausvik**

Byggherre (navn, adresse)
**Skånland kommune
9440 Evenskjer**

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Evenskjer	16	509/510		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
230596	Nybygg	4 stk. boliger, boder og garasjer	
Behandlingsvektak	Vedlegg dato	Saksnr.	
Teknisk sjef	061295	95/0002	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

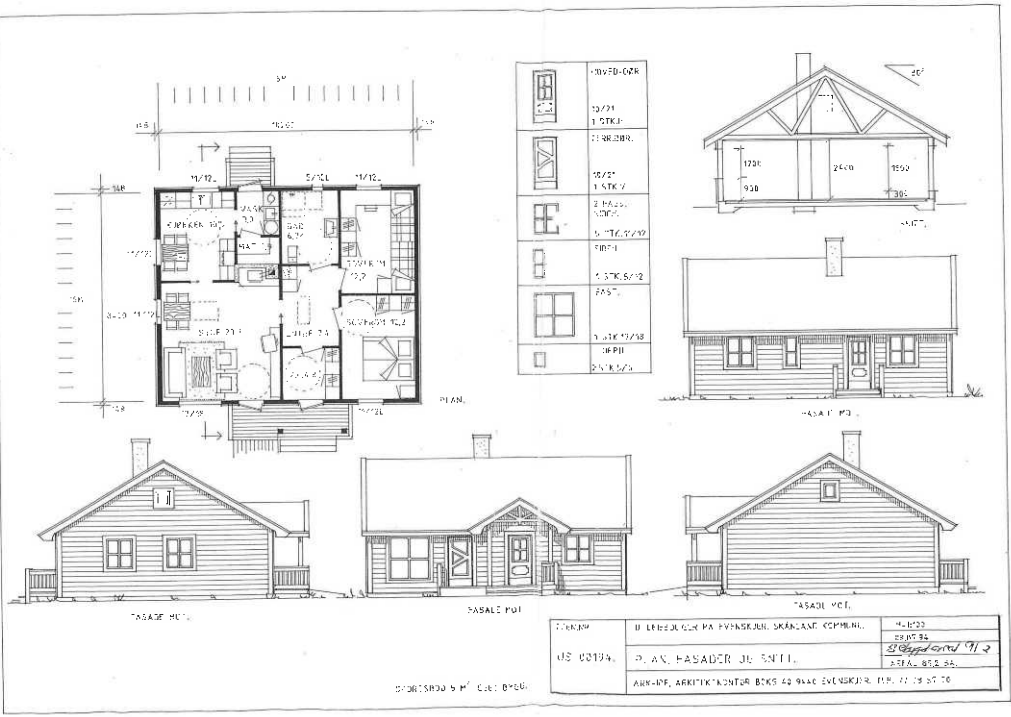
*NOTE OSO209:
DENNE GJELDER OGSÅ NÅVÆRENDE EIENDOMMER
16/692 og 16/693.*

Evenskjer 5/2-09
Skånland kommune
Teknisk, brann og vedlikehold
Driftsleder

Merknader

Underskrift	
Sted Evenskjer	Stempel/underskrift 
Dato 01.04.96	

Kopi sendt til			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn Kennir Arntsen	Adresse Rødskjær, 9430 Gausvik	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	



Utvendig-oppsett

13/271	13/272
11/48/208	15/271
15/272	15/273
15/274	15/275
15/276	15/277
15/278	15/279
15/280	15/281
15/282	15/283
15/284	15/285
15/286	15/287
15/288	15/289
15/290	15/291
15/292	15/293
15/294	15/295
15/296	15/297
15/298	15/299
15/300	15/301
15/302	15/303
15/304	15/305
15/306	15/307
15/308	15/309
15/310	15/311
15/312	15/313
15/314	15/315
15/316	15/317
15/318	15/319
15/320	15/321
15/322	15/323
15/324	15/325
15/326	15/327
15/328	15/329
15/330	15/331
15/332	15/333
15/334	15/335
15/336	15/337
15/338	15/339
15/340	15/341
15/342	15/343
15/344	15/345
15/346	15/347
15/348	15/349
15/350	15/351
15/352	15/353
15/354	15/355
15/356	15/357
15/358	15/359
15/360	15/361
15/362	15/363
15/364	15/365
15/366	15/367
15/368	15/369
15/370	15/371
15/372	15/373
15/374	15/375
15/376	15/377
15/378	15/379
15/380	15/381
15/382	15/383
15/384	15/385
15/386	15/387
15/388	15/389
15/390	15/391
15/392	15/393
15/394	15/395
15/396	15/397
15/398	15/399
15/400	15/401
15/402	15/403
15/404	15/405
15/406	15/407
15/408	15/409
15/410	15/411
15/412	15/413
15/414	15/415
15/416	15/417
15/418	15/419
15/420	15/421
15/422	15/423
15/424	15/425
15/426	15/427
15/428	15/429
15/430	15/431
15/432	15/433
15/434	15/435
15/436	15/437
15/438	15/439
15/440	15/441
15/442	15/443
15/444	15/445
15/446	15/447
15/448	15/449
15/450	15/451
15/452	15/453
15/454	15/455
15/456	15/457
15/458	15/459
15/460	15/461
15/462	15/463
15/464	15/465
15/466	15/467
15/468	15/469
15/470	15/471
15/472	15/473
15/474	15/475
15/476	15/477
15/478	15/479
15/480	15/481
15/482	15/483
15/484	15/485
15/486	15/487
15/488	15/489
15/490	15/491
15/492	15/493
15/494	15/495
15/496	15/497
15/498	15/499
15/500	15/501
15/502	15/503
15/504	15/505
15/506	15/507
15/508	15/509
15/510	15/511
15/512	15/513
15/514	15/515
15/516	15/517
15/518	15/519
15/520	15/521
15/522	15/523
15/524	15/525
15/526	15/527
15/528	15/529
15/530	15/531
15/532	15/533
15/534	15/535
15/536	15/537
15/538	15/539
15/540	15/541
15/542	15/543
15/544	15/545
15/546	15/547
15/548	15/549
15/550	15/551
15/552	15/553
15/554	15/555
15/556	15/557
15/558	15/559
15/560	15/561
15/562	15/563
15/564	15/565
15/566	15/567
15/568	15/569
15/570	15/571
15/572	15/573
15/574	15/575
15/576	15/577
15/578	15/579
15/580	15/581
15/582	15/583
15/584	15/585
15/586	15/587
15/588	15/589
15/590	15/591
15/592	15/593
15/594	15/595
15/596	15/597
15/598	15/599
15/600	15/601
15/602	15/603
15/604	15/605
15/606	15/607
15/608	15/609
15/610	15/611
15/612	15/613
15/614	15/615
15/616	15/617
15/618	15/619
15/620	15/621
15/622	15/623
15/624	15/625
15/626	15/627
15/628	15/629
15/630	15/631
15/632	15/633
15/634	15/635
15/636	15/637
15/638	15/639
15/640	15/641
15/642	15/643
15/644	15/645
15/646	15/647
15/648	15/649
15/650	15/651
15/652	15/653
15/654	15/655
15/656	15/657
15/658	15/659
15/660	15/661
15/662	15/663
15/664	15/665
15/666	15/667
15/668	15/669
15/670	15/671
15/672	15/673
15/674	15/675
15/676	15/677
15/678	15/679
15/680	15/681
15/682	15/683
15/684	15/685
15/686	15/687
15/688	15/689
15/690	15/691
15/692	15/693
15/694	15/695
15/696	15/697
15/698	15/699
15/700	15/701
15/702	15/703
15/704	15/705
15/706	15/707
15/708	15/709
15/710	15/711
15/712	15/713
15/714	15/715
15/716	15/717
15/718	15/719
15/720	15/721
15/722	15/723
15/724	15/725
15/726	15/727
15/728	15/729
15/730	15/731
15/732	15/733
15/734	15/735
15/736	15/737
15/738	15/739
15/740	15/741
15/742	15/743
15/744	15/745
15/746	15/747
15/748	15/749
15/750	15/751
15/752	15/753
15/754	15/755
15/756	15/757
15/758	15/759
15/760	15/761
15/762	15/763
15/764	15/765
15/766	15/767
15/768	15/769
15/770	15/771
15/772	15/773
15/774	15/775
15/776	15/777
15/778	15/779
15/780	15/781
15/782	15/783
15/784	15/785
15/786	15/787
15/788	15/789
15/790	15/791
15/792	15/793
15/794	15/795
15/796	15/797
15/798	15/799
15/800	15/801
15/802	15/803
15/804	15/805
15/806	15/807
15/808	15/809
15/810	15/811
15/812	15/813
15/814	15/815
15/816	15/817
15/818	15/819
15/820	15/821
15/822	15/823
15/824	15/825
15/826	15/827
15/828	15/829
15/830	15/831
15/832	15/833
15/834	15/835
15/836	15/837
15/838	15/839
15/840	15/841
15/842	15/843
15/844	15/845
15/846	15/847
15/848	15/849
15/850	15/851
15/852	15/853
15/854	15/855
15/856	15/857
15/858	15/859
15/860	15/861
15/862	15/863
15/864	15/865
15/866	15/867
15/868	15/869
15/870	15/871
15/872	15/873
15/874	15/875
15/876	15/877
15/878	15/879
15/880	15/881
15/882	15/883
15/884	15/885
15/886	15/887
15/888	15/889
15/890	15/891
15/892	15/893
15/894	15/895
15/896	15/897
15/898	15/899
15/900	15/901
15/902	15/903
15/904	15/905
15/906	15/907
15/908	15/909
15/910	15/911
15/912	15/913
15/914	15/915
15/916	15/917
15/918	15/919
15/920	15/921
15/922	15/923
15/924	15/925
15/926	15/927
15/928	15/929
15/930	15/931
15/932	15/933
15/934	15/935
15/936	15/937
15/938	15/939
15/940	15/941
15/942	15/943
15/944	15/945
15/946	15/947
15/948	15/949
15/950	15/951
15/952	15/953
15/954	15/955
15/956	15/957
15/958	15/959
15/960	15/961
15/962	15/963
15/964	15/965
15/966	15/967
15/968	15/969
15/970	15/971
15/972	15/973
15/974	15/975
15/976	15/977
15/978	15/979
15/980	15/981
15/982	15/983
15/984	15/985
15/986	15/987
15/988	15/989
15/990	15/991
15/992	15/993
15/994	15/995
15/996	15/997
15/998	15/999
15/1000	15/1001

TEKNISSJEF

15/1002 15/1003 15/1004 15/1005 15/1006 15/1007 15/1008 15/1009 15/1010 15/1011 15/1012 15/1013 15/1014 15/1015 15/1016 15/1017 15/1018 15/1019 15/1020 15/1021 15/1022 15/1023 15/1024 15/1025 15/1026 15/1027 15/1028 15/1029 15/1030 15/1031 15/1032 15/1033 15/1034 15/1035 15/1036 15/1037 15/1038 15/1039 15/1040 15/1041 15/1042 15/1043 15/1044 15/1045 15/1046 15/1047 15/1048 15/1049 15/1050 15/1051 15/1052 15/1053 15/1054 15/1055 15/1056 15/1057 15/1058 15/1059 15/1060 15/1061 15/1062 15/1063 15/1064 15/1065 15/1066 15/1067 15/1068 15/1069 15/1070 15/1071 15/1072 15/1073 15/1074 15/1075 15/1076 15/1077 15/1078 15/1079 15/1080 15/1081 15/1082 15/1083 15/1084 15/1085 15/1086 15/1087 15/1088 15/1089 15/1090 15/1091 15/1092 15/1093 15/1094 15/1095 15/1096 15

Kommune
Skånland

MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering
J.nr. **5/08**
Målebrev nr. -
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	16	510	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	639.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen viser resterende del av 16/510.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	11.11.2008	<i>Jan Egil Strand</i> Jan Egil Strand	<i>Per Gjertsen</i> Per Gjertsen

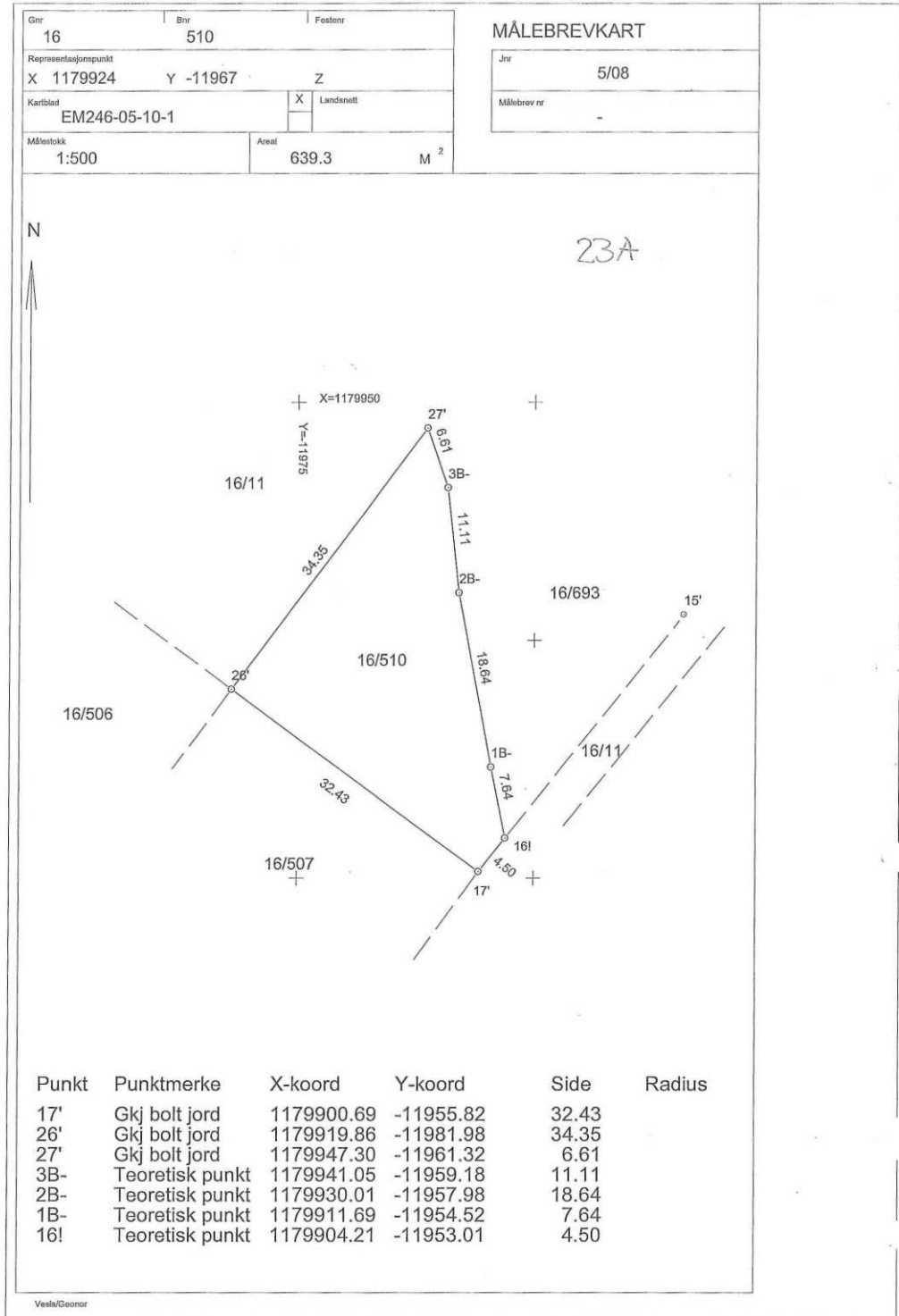
GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



Kommune
Skånland

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. **5/08**

Målebrev nr. **19/08**

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 16	Bnr. 693	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	496.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen er utgått fra 16/510.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	17.11.2008	<i>Jan Egil Strand</i> Jan Egil Strand	<i>Per Gjertsen</i> Per Gjertsen

GAB

Registreringsstempel

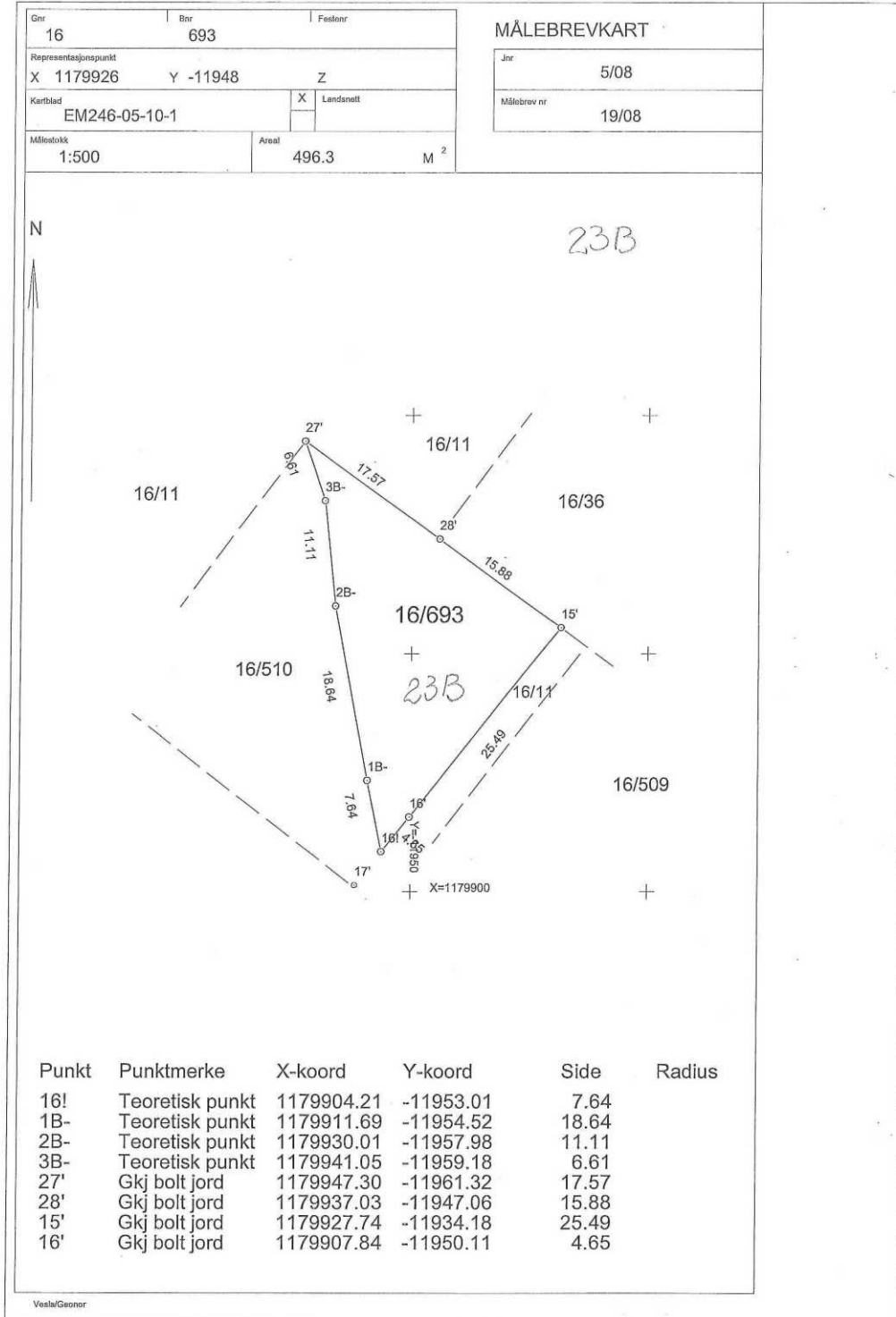
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. **93 7 775**
19 NOV. 2008
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gerd Ragnhild Larsen
Saksbehandler



Kommune
Skånland

MÅLEBREV x uten grensejustering med grensejustering
J.nr. **5/08**
Målebrev nr. **18/08**
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 16	Bnr. 692	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	607.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen er utgått fra gnr. 16 bnr. 509

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	11.11.2008	<i>Jan Egil Strand</i> Jan Egil Strand	<i>Per Gjertsen</i> Per Gjertsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

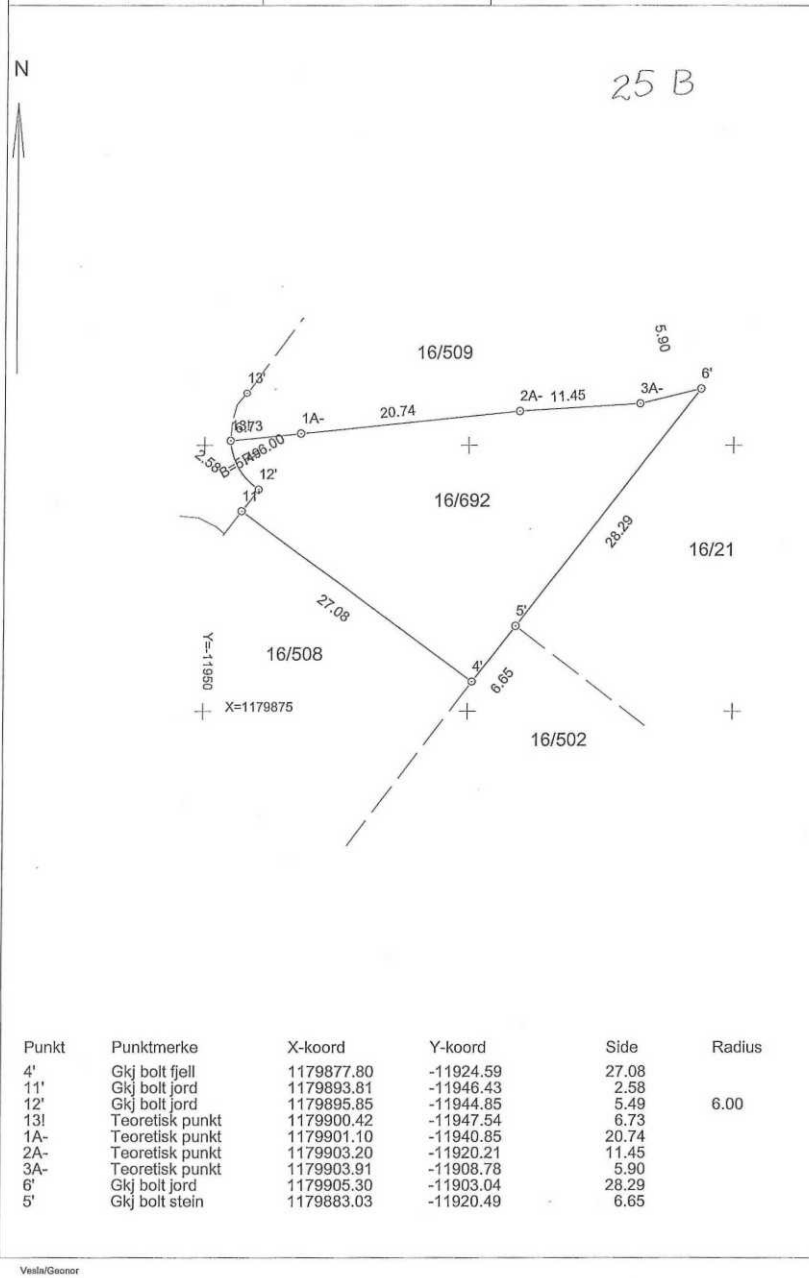
TINGLYST
DAGBOKNR: **937976**
19 NOV. 2008
STATENS KARTVERK
Gerd Bagnhild Larsen
Saksbehandler

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr. 16	Bnr. 692	Festenr.
Representasjonspunkt X 1179892 Y -11925 Z		
Kartblad EM246-05-10-3	X Landsnett	
Målestokk 1:500	Areal 607.8	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr **5/08**
Målebrev nr **18/08**



Kommune	Skånland
---------	----------

MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	5/08	
Målebrev nr.	-	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	16	510	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	639.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen viser resterende del av 16/510.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	11.11.2008	<i>Jan Eirik Strand</i>	<i>Per Gjertsen</i>

GAB

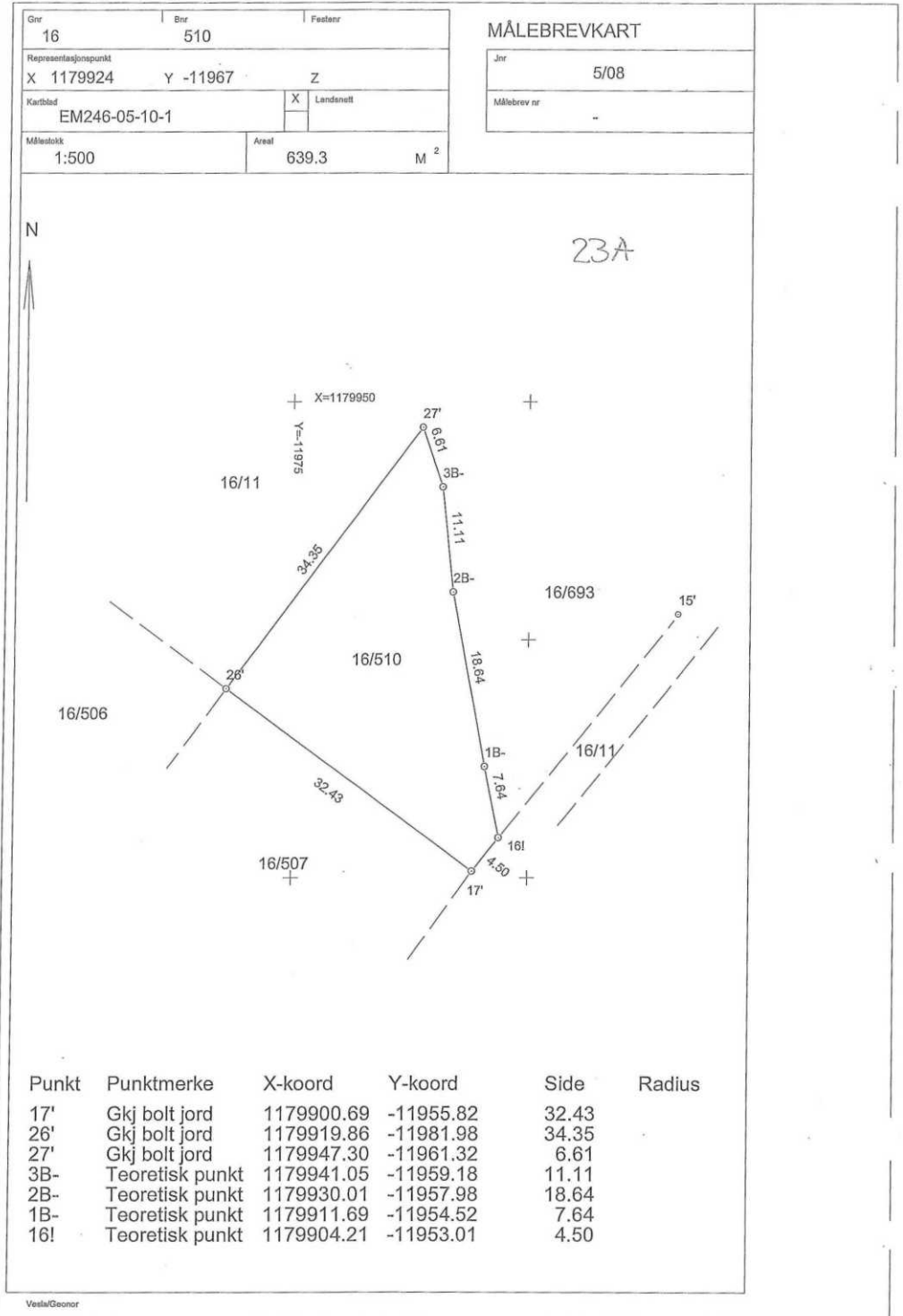
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Kommune
Skånland

MÅLEBREV x uten grensejustering med grensejustering
J.nr. **5/08**
Målebrev nr. **19/08**
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 16	Bnr. 693	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	496.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen er utgått fra 16/510.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	17.11.2008	<i>Jan Egil Strand</i> Jan Egil Strand	<i>Per Gjertsen</i> Per Gjertsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: **98 775**
19 NOV. 2008
STATENS KARTVERK

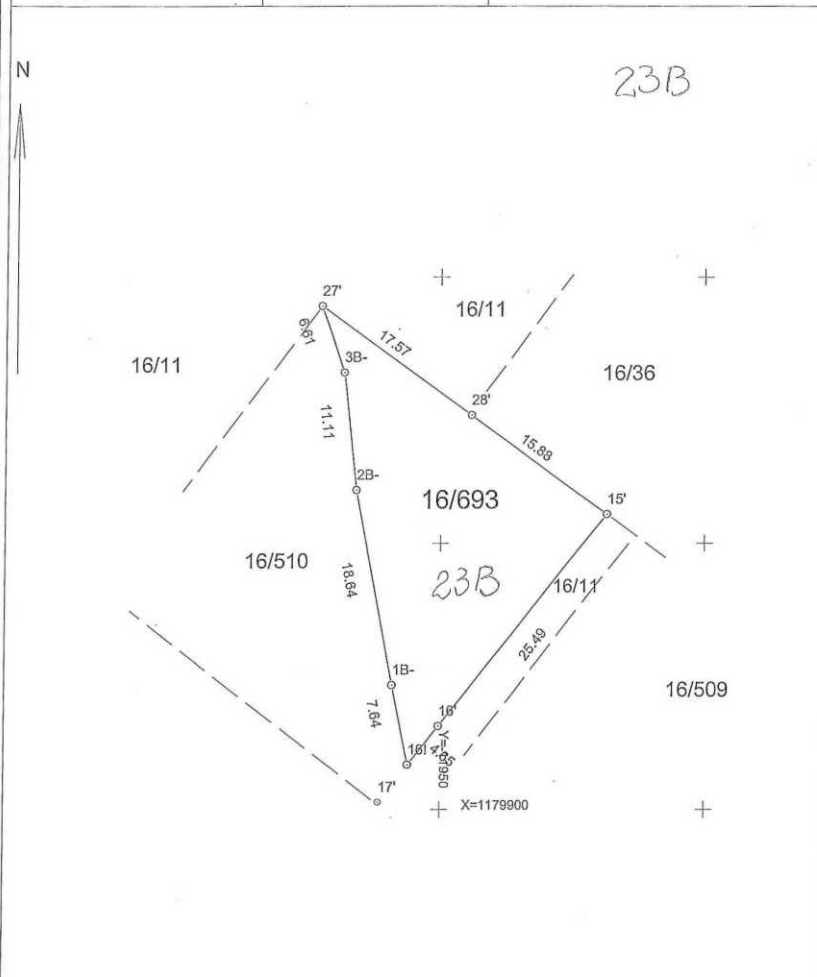
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gerd Ragnhild Larsen
Saksbehandler

MÅLEBREVKART

Gnr **16** Bnr **693** Festenr
Representasjonspunkt
X **1179926** Y **-11948** Z
Kartblad **EM246-05-10-1** X Landsnett
Målestokk **1:500** Areal **496.3** M²

Jnr **5/08**
Målebrev nr **19/08**



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
16!	Teoretisk punkt	1179904.21	-11953.01	7.64	
1B-	Teoretisk punkt	1179911.69	-11954.52	18.64	
2B-	Teoretisk punkt	1179930.01	-11957.98	11.11	
3B-	Teoretisk punkt	1179941.05	-11959.18	6.61	
27'	Gkj bolt jord	1179947.30	-11961.32	17.57	
28'	Gkj bolt jord	1179937.03	-11947.06	15.88	
15'	Gkj bolt jord	1179927.74	-11934.18	25.49	
16'	Gkj bolt jord	1179907.84	-11950.11	4.65	

Kommune
Skånland

MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering
J.nr. 5/08
Målebrev nr. 18/08
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	16	692	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	607.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skånland kommune
Bestyrer	Per Gjertsen
Forretning	Parsellen er utgått fra gnr. 16 bnr. 509

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evenskjer	11.11.2008	<i>Jan Egel Strand</i> Jan Egel Strand	<i>Per Gjertsen</i> Per Gjertsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 937976
19 NOV. 2008
STATENS KARTVERK
Gerd Bagnhid Larsen
Saksbehandler

Påtegninger (rettelser o.l.)

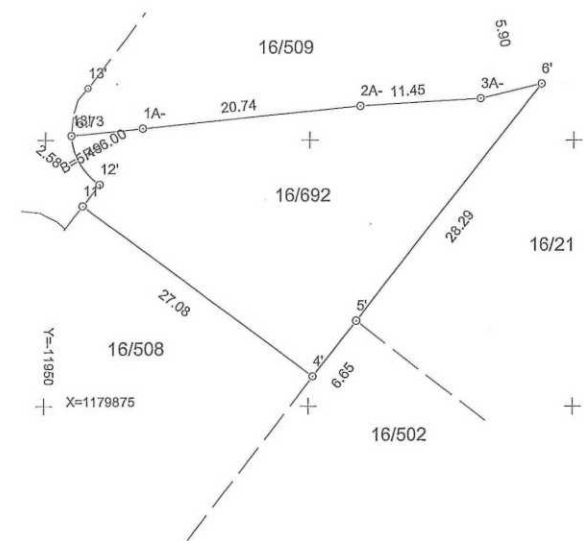
Gnr	Bnr	Festenr
16	692	
Representasjonspunkt		
X	Y	Z
1179892	-11925	
Kartblad		X Landsnett
EM246-05-10-3		
Målestokk	Areal	M ²
1:500	607.8	

MÅLEBREVKART

Jnr 5/08
Målebrev nr 18/08

N

25 B



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
4	Gkj bolt fjell	1179877.80	-11924.59	27.08	
11	Gkj bolt jord	1179893.81	-11946.43	2.58	
12	Gkj bolt jord	1179895.85	-11944.85	5.49	6.00
13	Teoretisk punkt	1179900.42	-11947.54	6.73	
1A	Teoretisk punkt	1179901.10	-11940.85	20.74	
2A	Teoretisk punkt	1179903.20	-11920.21	11.45	
3A	Teoretisk punkt	1179903.91	-11908.78	5.90	
6	Gkj bolt jord	1179905.30	-11903.04	28.29	
5	Gkj bolt stein	1179883.03	-11920.49	6.65	

(17)
REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte områdets avgrensning er på planen vist med en begrensningslinje. Innenfor denne bør bebyggelsen plasseres som vist på planen.



§ 2

AREAL FOR FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER

a) I området skal bebyggelsen oppføres med det etasjetall som er angitt på planen. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, tillate sokkel hvor det på planen er vist bygg med 1 etasje.

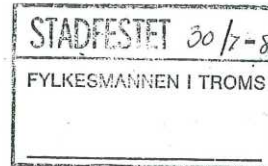
b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje med grunnareal ikke over 30 m². I tillegg skal det avsettes oppstillingsplass for 1 bil. Garasjen kan oppføres som tillegg til bolighuset eller som frittstående bygg. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om ikke garasjen skal oppføres samtidig med dette.

Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

AREAL FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Arealets maksimale utnyttelsesgrad skal være 0,25.



- b) Før området bebygges, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan som viser tomtedeling, husplassering, garasjer og biloppstillingsplasser, plassering av tørkestativ og søppelspann, gangveger og lekeplasser m.v.
- c) Den konsentrerte bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 4

FRIOMRÅDER

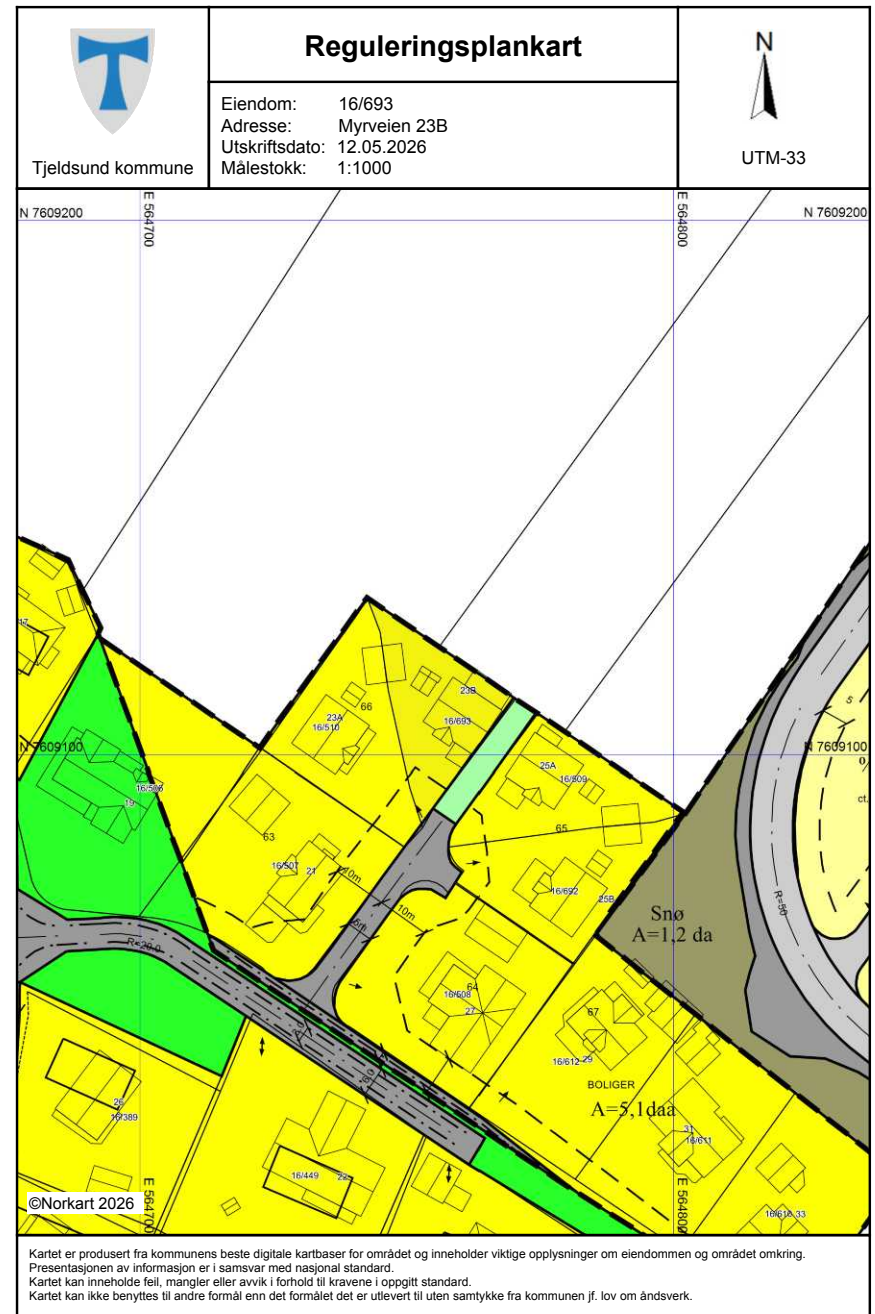
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Skånland kommune.





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.	693	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myrveien 23B, 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	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>495 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Annet byggeområde, Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>Regulerte områder</td> </tr> </table>	Delareal	495 m ²	Arealbruk	Annet byggeområde, Nåværende	Områdenavn	Regulerte områder
Delareal	495 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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

Kjøreveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Turveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Kjøreveg

Annen veggrunn, teknisk anlegg

Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtgrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Innkjøring

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

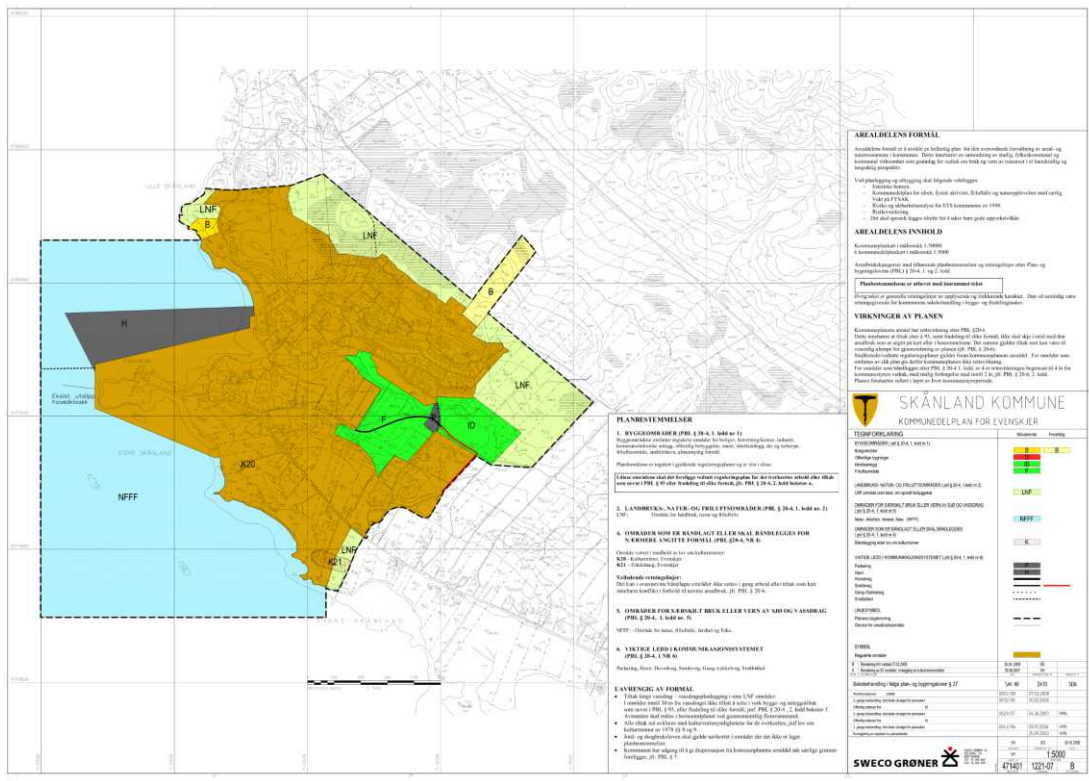
Id	198502
Navn	Eiendommen 3/1 Tovik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.07.1985

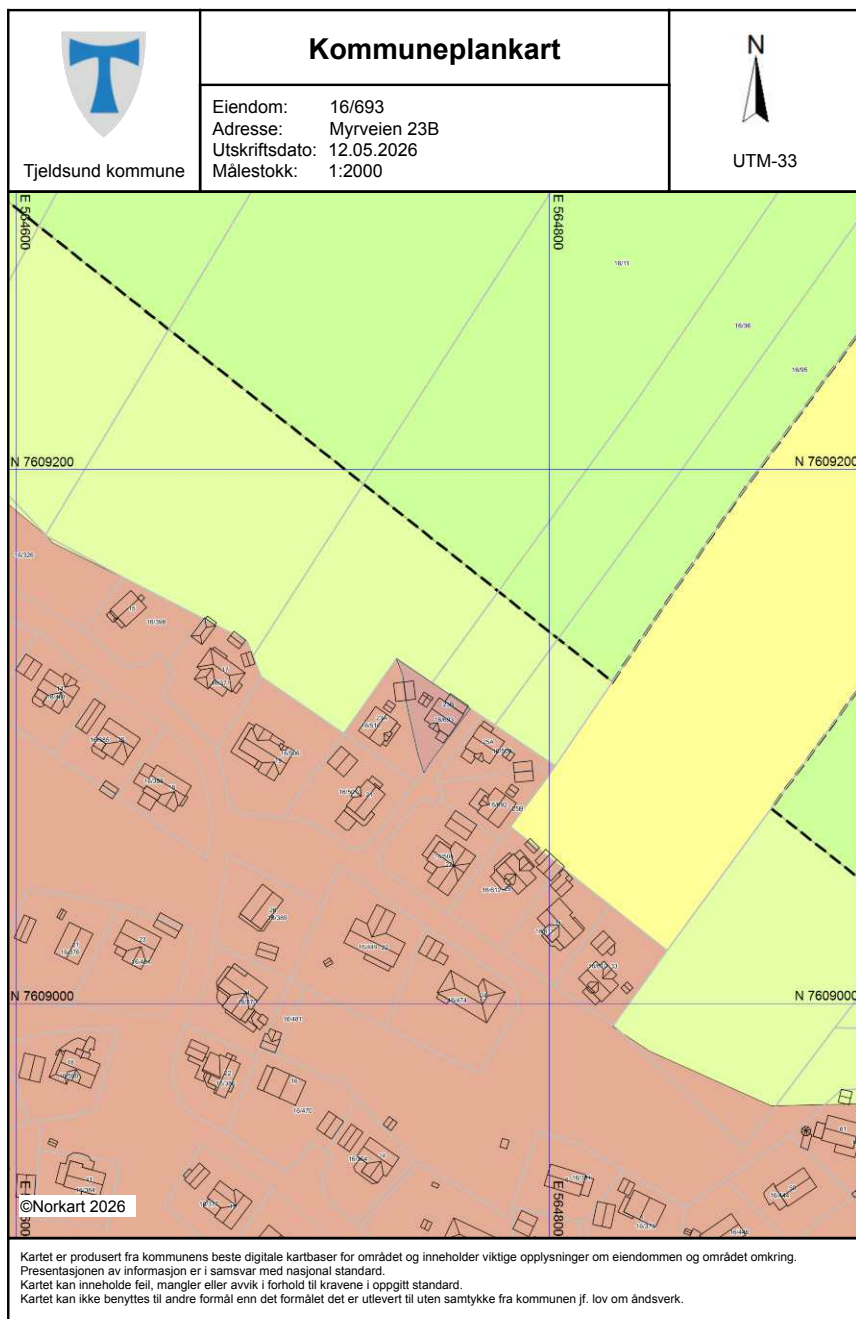
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/85/86%20-%20Reguleringsbestemmelser%20boligfelt%20Tovik_20141021_0001.pdf

Delarealer	Delareal 486 m ² Formål Boliger
	Delareal 8 m ² Formål Turvei
	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei

Id	198501
Navn	Reguleringsendring Mølnhågen 1985
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.1985

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/32/38%20Plan%20best%20M%20c%3%b1nh%20a5gen%2C%20enring%201985.pdf>





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		Beregnet areal	495.3
Etablert dato	25.03.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/693
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/693
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.12.2011 12.12.2011			1913-Mnrmangler, 1913-16/430, 1913-16/492, 5412-16/383, 5412-16/477, 5412-16/480, 5412-16/497, 5412-16/498, 5412-16/517, 16/8, 16/9, 16/11, 16/15, 16/16, 16/19, 16/21, 16/36, 16/39, 16/43, 16/95, 16/279, 16/310, 16/312, 16/316, 16/317, 16/326, 16/336, 16/354, 16/360, 16/368, 16/370, 16/371, 16/372, 16/373, 16/374, 16/376, 16/377, 16/378, 16/380, 16/381, 16/382, 16/384, 16/385, 16/386, 16/387, 16/388, 16/389, 16/391, 16/392, 16/393, 16/394, 16/396, 16/398, 16/399, 16/400, 16/401, 16/404, 16/405, 16/406, 16/407, 16/409, 16/411, 16/413, 16/416, 16/417, 16/418, 16/421, 16/422, 16/427, 16/428, 16/429, 16/431, 16/432, 16/433, 16/435, 16/436, 16/443, 16/444, 16/445, 16/446, 16/447, 16/449, 16/450, 16/451, 16/456, 16/460, 16/461, 16/470, 16/474, 16/481, 16/483, 16/504, 16/506, 16/507, 16/508, 16/509, 16/510, 16/520, 16/532, 16/561, 16/590, 16/593, 16/610, 16/611, 16/612, 16/647, 16/692, 16/693
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.05.2011 30.05.2011			1913-Mnrmangler, 1913-16/430, 1913-16/492, 1913-16/565, 5412-16/383, 5412-16/477, 5412-16/480, 5412-16/497, 5412-16/498, 5412-16/517, 16/8, 16/9, 16/11, 16/15, 16/16, 16/19, 16/21, 16/36, 16/39, 16/43, 16/95, 16/279, 16/310, 16/312, 16/316, 16/317, 16/326, 16/336, 16/354, 16/360, 16/368, 16/370, 16/371, 16/372, 16/373, 16/374, 16/376, 16/377, 16/378, 16/380, 16/381, 16/382, 16/384, 16/385, 16/386, 16/387, 16/388, 16/389, 16/391, 16/392, 16/393, 16/394, 16/396, 16/398, 16/399, 16/400, 16/401, 16/404, 16/405, 16/406, 16/407, 16/409, 16/411, 16/413, 16/416, 16/417, 16/418, 16/421, 16/422, 16/427, 16/428, 16/429, 16/431, 16/432, 16/433, 16/435, 16/436, 16/443, 16/444, 16/445, 16/446, 16/447, 16/449, 16/450, 16/451, 16/456, 16/460, 16/461, 16/470, 16/474, 16/481, 16/483, 16/504, 16/506, 16/507, 16/508, 16/509, 16/510, 16/520, 16/532, 16/561, 16/590, 16/593, 16/610, 16/611, 16/612, 16/647, 16/692, 16/693
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.05.2011 30.05.2011			1913-Mnrmangler, 1913-16/430, 1913-16/492, 1913-16/565, 5412-16/383, 5412-16/477, 5412-16/480, 5412-16/497, 5412-16/498, 5412-16/517, 16/8, 16/9, 16/11, 16/15, 16/16, 16/19, 16/21, 16/36, 16/39, 16/43, 16/95, 16/279, 16/310, 16/312, 16/316, 16/317, 16/326, 16/336, 16/354, 16/360, 16/368, 16/370, 16/371, 16/372, 16/373, 16/374, 16/376, 16/377, 16/378, 16/380, 16/381, 16/382, 16/384, 16/385, 16/386, 16/387, 16/388, 16/389, 16/391, 16/392, 16/393, 16/394, 16/396, 16/398, 16/399, 16/400, 16/401, 16/404, 16/405, 16/406, 16/407, 16/409, 16/411, 16/413, 16/416, 16/417, 16/418, 16/421, 16/422, 16/427, 16/428, 16/429, 16/431, 16/432, 16/433, 16/435, 16/436, 16/443, 16/444, 16/445, 16/446, 16/447, 16/449, 16/450, 16/451, 16/456, 16/460, 16/461, 16/470, 16/474, 16/481, 16/483, 16/504, 16/506, 16/507, 16/508, 16/509, 16/510, 16/520, 16/532, 16/561, 16/590, 16/593, 16/610, 16/611, 16/612, 16/647, 16/692, 16/693

				16/391, 16/392, 16/393, 16/394, 16/396, 16/398, 16/399, 16/400, 16/401, 16/404, 16/405, 16/406, 16/407, 16/409, 16/411, 16/413, 16/416, 16/417, 16/418, 16/421, 16/422, 16/427, 16/428, 16/429, 16/431, 16/432, 16/433, 16/435, 16/436, 16/443, 16/444, 16/445, 16/446, 16/447, 16/449, 16/450, 16/451, 16/456, 16/460, 16/461, 16/470, 16/474, 16/481, 16/483, 16/506, 16/507, 16/508, 16/509, 16/510, 16/520, 16/532, 16/561, 16/590, 16/593, 16/610, 16/611, 16/612, 16/647, 16/692, 16/693
Fradeling av grunneiendom	01.07.2008	5/08	Tinglyst	16/510 (-493), 16/693 (495,3)
Kart- og delingsforretning	25.03.2010	19/08		16/11, 16/36, 16/360

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	7609107.71	564756.55		Ja	495.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TYSSØ KARINA F241187*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MYRVEIEN 23B 9440 EVENSKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrveien 23 B

Adresstilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19491285		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	02.10.1995
2	19491315		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	02.10.1995
3	300201094		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 19491285: Enebolig (111), Tatt i bruk 02.10.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	83
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammertilatelse	27.03.1995	28.11.1995	

Igangsettingstillatelse	27.03.1995	28.11.1995	
Tatt i bruk	02.10.1995	28.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrveien 23B	H0101	16/693	83	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83	0	83	0	0	0

2: Bygning 19491315: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.10.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeillatelse	27.03.1995	29.11.1995	
Igangsettingstillatelse	27.03.1995	29.11.1995	
Tatt i bruk	02.10.1995	29.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/693	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

3: Bygning 300201094: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.02.2011	

Bruksenheter

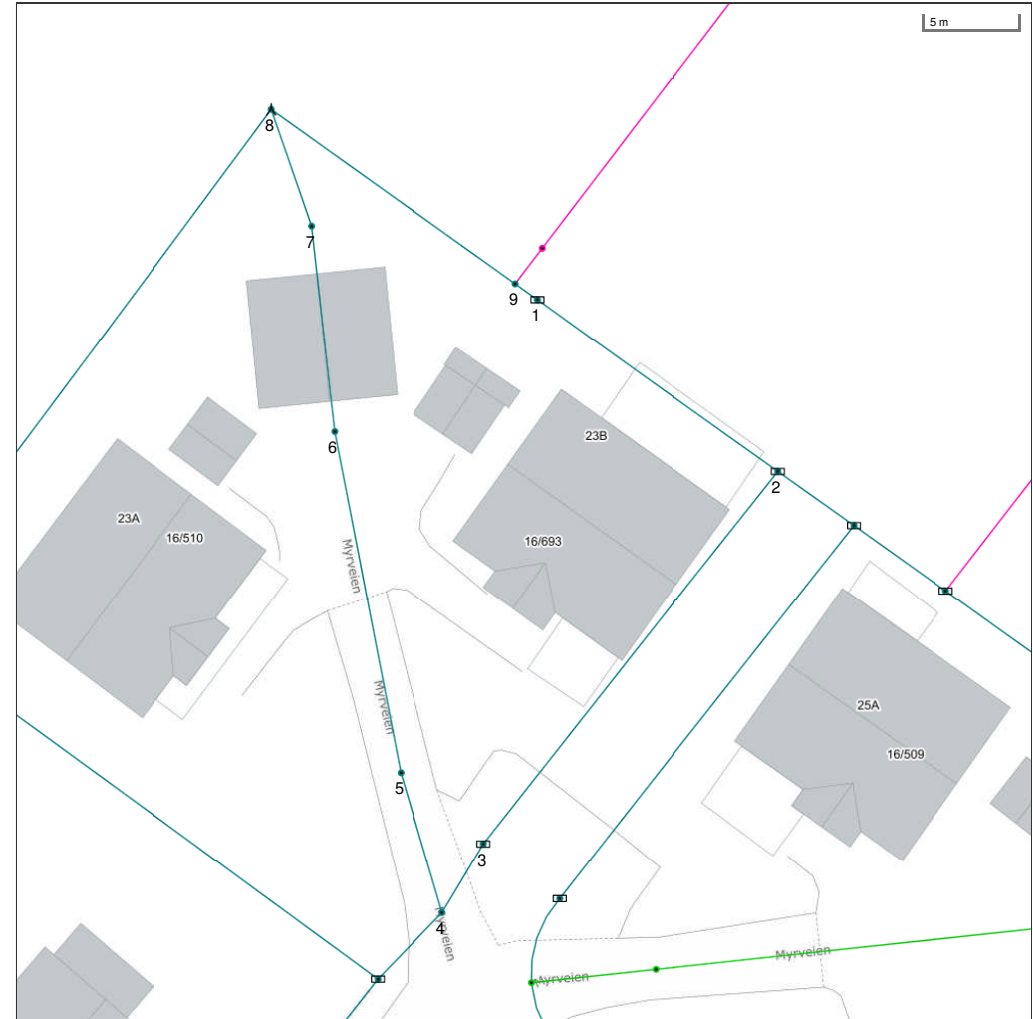
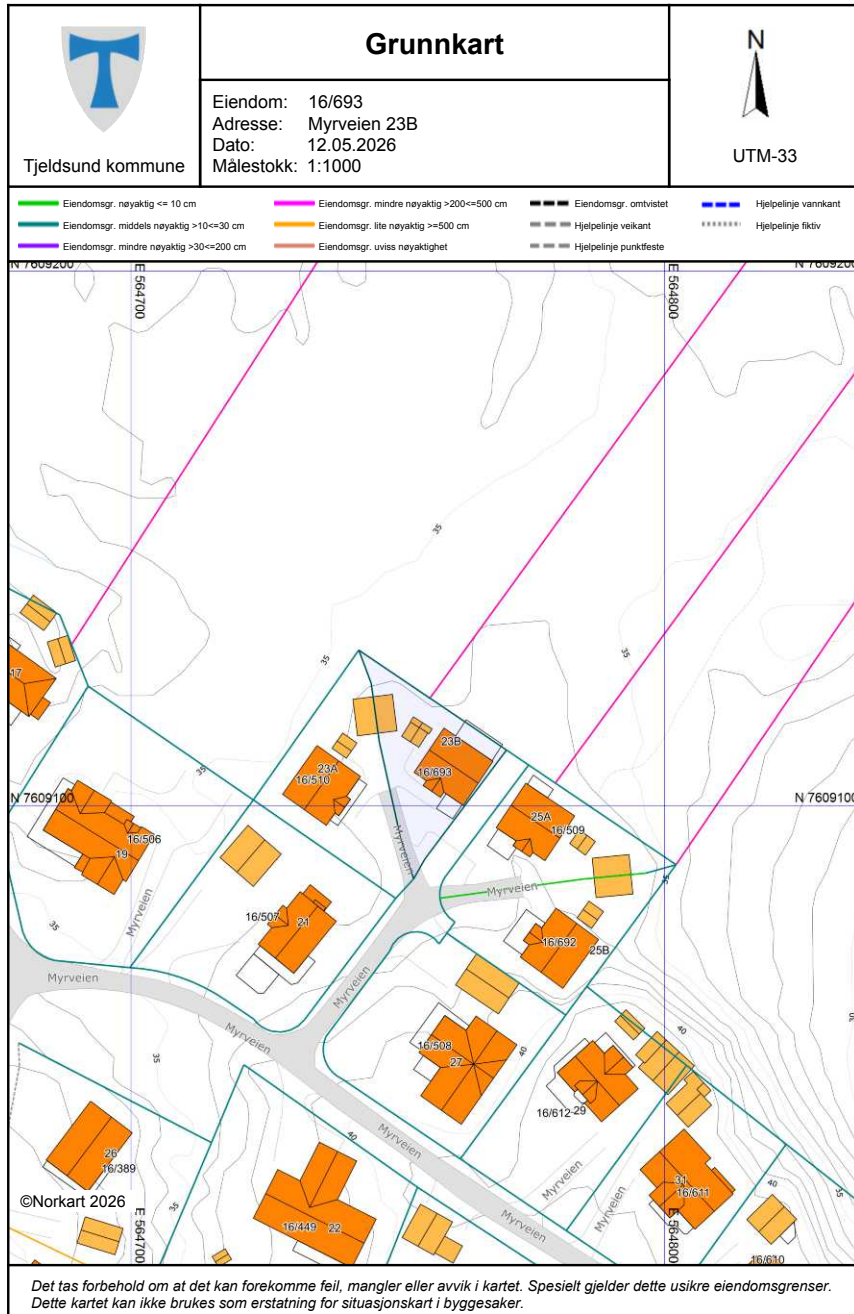
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/693	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 5512 - 16/693//



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 omvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
..... Hjelpelinje punkt feste
- - - - - 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

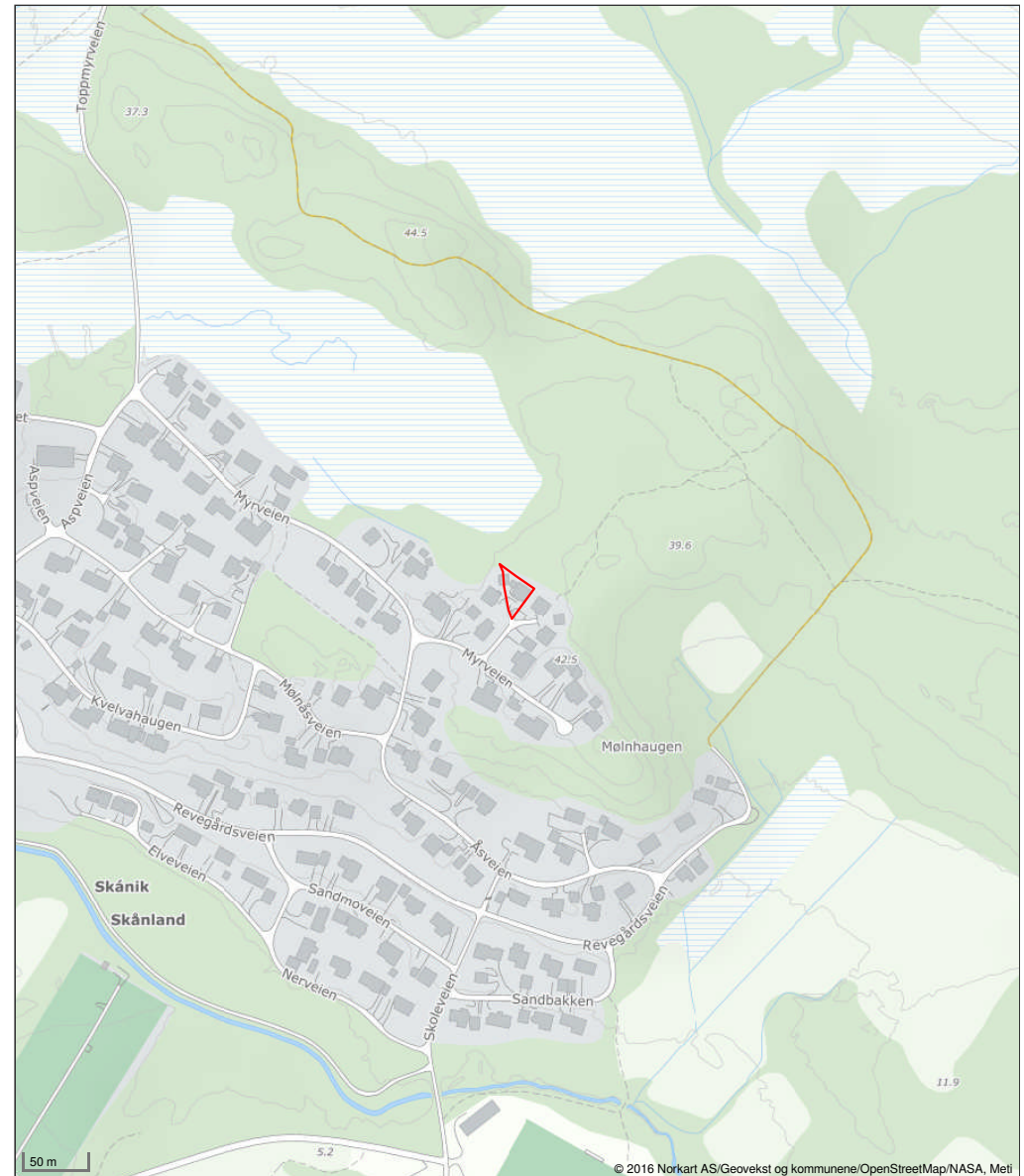
Areal	495,30 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord 7609107,71 Øst 564756,5549999999

#	Grensepunkter				Grenselinjer (m)		
	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7609119,31	564757,27	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,47	
2	7609110,42	564770,42	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,87	
3	7609090,05	564755,12	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,48	
4	7609086,31	564752,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,30	
5	7609093,74	564750,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,81	
6	7609111,94	564746,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,64	
7	7609122,93	564745,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,10	
8	7609129,11	564742,69	13 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	6,60	
9	7609120,13	564756,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,10	

Utskriftsdato: 12.05.2026



Oversiktskart for eiendom 5512 - 16/693//



© 2016 Norkart AS/Geoekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Utskriftsdato: 12.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	693	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MYRVEIEN 23B

Nabolaget Evenskjer - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

- Rundhaugen** 11 min 1 km
Linje 12, 210, 220
- Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes** 16 min

SKOLER

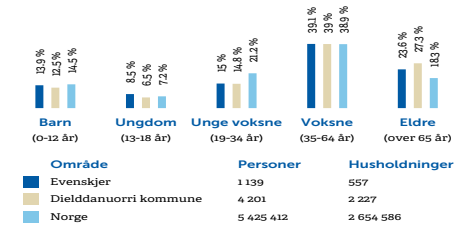
- Skånland skole (1-10 kl.)** 10 min 0.9 km
220 elever, 16 klasser
- Stangnes Rå videregående skole** 31 min 29.9 km
600 elever, 40 klasser
- Heggen videregående skole** 35 min 31.5 km
480 elever, 18 klasser

LADEPUNKT FOR EL-BIL

- Evenskjer** 12 min

- OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 88/100
- NABOSKAPET**
Godt vennskap 70/100
- KVALITET PÅ SKOLENE**
Bra 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

- Evenskjer barnehage (1-5 år)** 14 min 1.3 km
57 barn

DAGLIGVARE

- Rema 1000 Evenskjer** 11 min
- Coop Extra Evenskjer** 13 min 1.2 km
Post i butikk, PostNord

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 naboevner 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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


Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 o.l. 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

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.

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 grunnnet 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260143 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003

Myrveien 23 B, 9440 Evenskjer.

Gnr. 16, Bnr. 693, 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 besøkt 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: 3260143
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad