

Velkommen til

Strandaveien 118, 9441 Fjelldal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandaveien 118
9441 Fjelldal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	ca 1950
BRA/BRA-i	102 / 85 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Strandaveien 118! Her presenterer vi en enebolig med en helt spesiell beliggenhet ved sjøkanten på Fjelldal.

Eiendommen ligger usjenert til og byr på en flott utsikt over Tjeldsundet og de omkringliggende fjellene. Boligen er fra ca 1950 og har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger i nyere tid, som kombinerer eldre sjarm med moderne funksjonalitet. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken, sammen med store vindusflater, skaper en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse som visker ut skillet mellom inne og ute og inviterer naturen inn. Dette er en bolig for deg som verdsetter ro, umiddelbar nærhet til sjøen og flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Strandaveien 118, 9441 Fjelldal

Registerbetegnelse
Gnr. 172, Bnr. 107, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 016 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 48 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 49 840,- 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 6 919,- pr. år 2026
Det er to terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 85 m²

Utebod
1: 17 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt, med grus/gress på adkomstvei. Det er ikke montert elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 500 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 19.08.2026 av Tjeldsund kommune er tomten 500 kvm. Det er nylig foretatt oppmåling og grensefastsettelse av Tjeldsund kommune.

Eiet tomt. Svakt skrånet tomt opparbeidet med plen og busker. Gruset adkomst og parkering.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn ble ikke kontrollert.

Fuktsikring og drenering:
Ingen drenering mot grunnmur. Opplysninger fra egenerklæringsskjema: Kan komme vann inn under huset ifm vår smelting. Drenering er å lede bort vann ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn..

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i svakt skrått terreng. Tomta er med plen, noen busker, grus/gres på adkomst privat vei og parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger av ukjent type. Eiendommen har avløp til septiktank av ukjent type.

Byggeår
1950 ifølge takstmann. Utebod og enebolig har usikkert byggeår.

Innhold
Enebolig:

1. etasje
BRA-i 85 m²: Vindfang, entré, tre soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Utebod:

1. etasje
BRA-e 17 m²: Bod.

Eneboligen har veranda med utgang fra stue, samt trapp og platting foran hovedinngangen.

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

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

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

Standard
Enebolig fra ca 1950 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot spisestuen. Innredning med slette fronter, laminerte benkeplater og benkebeslag i metall. Ventilator med kullfilter over kokesonen. Integrerte hvitevarer fra 2020. Det er ikke montert komfyrvakt.

Bad/vaskerom:
Bad og vaskerom er kombinert. Gulv med vinylbelegg og varme i gulv. Vegger med beiset trepanel. Malt trepanel i tak med innfelte spotter. Innredning med servant, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og dels åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg. Vinylbelegg på gulv, dusjkabinett, innredning med servant og veggmontert toalett er fra 2020. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat og vinylbelegg. Vinylbelegg på bad/vaskerom, laminat i øvrige rom.
Vegger: Beiset og malt trepanel.
Himling: Malt trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille med stubbegulv i tre ned mot krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Murpipe uten montert ildsted. Feieluke/sotluke ble ikke observert. Pipen har alvorlige avvik og kan ikke brukes før den er utbedret.

Krypkjeller:
Krypkjeller/kryperom under trebjelkelag med stubbegulv i tre. Under stubbgulv som var synlig, er det ikke montert isolasjon. Ventilene er tettet igjen med byggeskum, og krypkjelleren er ikke fuktsikret mot grunnen. Ved visse årstider kan det komme vann innvendig på grunn i krypkjeller.

Innvendige dører:
Innvendige dører med trekarmer.

Vannledninger:
Rørsystemet som er synlig, består av plast, og noen rør er av kobber. Rørsystem fra 2020.

Avløpsrør:
Avløpsrørene på kjøkkenet og i våtrommet er utført i plast.

Ventilasjon:
Elektrisk baderomsvifte i vegg. Ventilator med kullfilter på kjøkken. Ventiler med naturlig avtrekk i noen rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2020.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg, automatsikringer og sikringsskap fra 2020. Samsvarserklæring kan fremlegges. Utvidet el-kontroll med dokumentasjon fra fagkyndige anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er påkrevd. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på veranda.

Lagring:
Innvendig bod i boligens hovedetasje med malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og trepanel i taket. På tomten er det en frittstående utebod på ca. 17 m² oppført i 1950, med grunnmur og gulv i betong, uisolerte trekonstruksjoner kledd med malte trekledninger og metallplater, samt skrå takkonstruksjon kledd med takplater i metall. Selger opplyser at uthuset må utbedres.

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:
- Nedløp og beslag: Nedløp er ikke tilkoblet rør fra bakken, noe som gir utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier; tak skal være utstyrt med godkjent takstige eller stigetrinn utvendig for tilkomst til pipa, og dersom pipa er høyere enn 1,20 m over tak målt på pipas korteste side, skal det være montert feieplattform. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter som skyldes ufagmessig fundamentering til bakken. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse; vegg- og takbeslag skal beskytte konstruksjonen mot regn og sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.
- Utvendige trapper: Det er skjevheter i trapp og plattingskonstruksjonen i tre som følge av sviktende fundamentering.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i pipen. Enkelte sider av pipen er kledd med trevegger. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for pipen. Kledning av pipe med treverk øker risikoen for brannspredning. Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Krypkjeller: Ventilene er tettet igjen med byggeskum, noe som gir utilfredsstillende ventilering av krypkjelleren. Krypkjelleren er ikke

fuktsikret mot grunnen, og stubbgulv/etasjeskille er uisolert. Ved visse årstider kan det komme vann innvendig på grunn i krypkjeller. Manglende ventilering og manglende fuktsikring øker risikoen for sopp, råte og skader på konstruksjonen.
- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Vegger er kledd med trepanel som ikke er egnet på våtrom; slike vegger skal ha membran for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. I underkant av trepanel og alulist på vegger er det ikke benyttet elastisk fuge. Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn påkrevd 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet; knirk på gulv i et våtrom kan skyldes manglende stivhet i underliggende konstruksjoner eller skader grunnet råte/fukt, og man kan ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Drenshull på nedre del av vegg og membransikring fra innebygd toalett-sisterne mangler. Vegg bak sisternen skal ha tett membran, men dette er ikke montert. Manglende synliggjøring innebærer at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Taktekking i metall har en forventet levetid på 25-35 år, og mer enn forventet brukstid er oppbrukt. Det er observert bulker og rustdannelse på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bak trekledning på yttervegger skal det være mellom 2,0 og 5,0 cm lufting avhengig av hvor værutsatt ytterveggene er. Enkelte trekledninger er ikke ferdigstilt.
- Takkonstruksjon/Loft: Kaldloftet har begrenset tilgjengelighet, noe som gir begrensede muligheter for kontroll av konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet øker risikoen for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, noe som kan skyldes slitasje, tørre, rustne eller skitne låsemekanismer, hengsler, glidere, utvidet treverk på grunn av fukt, eller at karmen har satt seg. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført; omrammingsbord i tre er ført helt ned til vindusbeslagene.
- Vinduer - 1: Vinduskarmen klemmer ikke tilstrekkelig mot pakning og innvendig karm. Utvendige trekledninger på vinduet fra badet er ikke ferdigstilt.
- Vinduer - 3: Vinduet klemmer mot karm og har tregheter ved åpning og lukking.
- Dører: Inngangsdøren mangler utvendig omramming og beslag. Balkongdøren mangler beslag og har tregheter ved åpning og lukking.
- Innvendig - Overflater: Det mangler listverk i overgangene enkelte steder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Skjevheter på gulv kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil konstruksjon, eller uriktig montering av gulvbjelker. Stubbegulv som var synlig, er uten isolasjon; manglende isolasjon gir trekk og kalde gulvflater samt økt varmetap.
- Innvendige dører: Enkelte dørblad eller karmer har skjevheter, noe som kan påvirke funksjonalitet og utseende.
- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter) som renser luften og sender den tilbake ut i rommet, istedenfor å suge luften ut av kjøkkenet gjennom et avtrekk.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Krav om at vannrør skal være enkle å bytte ut etter installasjon er ikke oppfylt for de aktuelle vannledningene.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Avløpsrørene på kjøkkenet og i våtrommet er utført i plast.
- Ventilasjon: Boden mangler ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker oppstår ofte fordi det svakeste stedet i murverket gir etter når veggen overbelastes.
- Terrengforhold: Terrenget foran hovedinngangen heller mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Teknisk levetid på rørsystem er fra 25-50 år.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger ingen dokumentasjon på septiktank eller utførelse.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Oljetank: Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon og rekkverk: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på veranda. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE, med en risikoscore på totalt 6 for havnivå ved 200-års stormflo for hovedbygningen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Eiendommen selges for et dødsbo.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Belegg på badgulv og oppsett av dusjkabinett ble utført i 2020. Vask og toalett ble satt opp av rørlegger. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Nytt bordkle og nye vinduer ble satt opp i 2020. Ny veranda ble også oppført.

Pkt. 6: Lite vindu på ytterbod må skiftes. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 9: Kan komme vann inn under huset i forbindelse med vårsmelting. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Alt av rør og varmtvannsbereder ble koblet i 2020. Ufaglært arbeid: Belegg ble lagt og dusjkabinett satt inn i 2020.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap ble installert i 2020.

Pkt. 37: Uthuset på eiendommen har feil eller skader og må utbedres. Ingen tiltak er gjort.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak med takbjelker i tre og kaldtloft. Undertaket består av trobord/rupanel i tre. Taktekke i metall.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast. Beslag og pipehatt i metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene består opprinnelig av lettblokker, som er utlektet med trekonstruksjoner og kledd med stående og liggende malte trekledninger. Noe av den utvendige trekledningen er fra 2020.

Vinduer:
Vindu med 2-lags energiglass fra år 2020. Vindu på bad er med 2-lags glass. Vindu med koblet glass i bod.

Dører:
Malt inngangsdør med glass. Balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2020. Deler av veranda er med dekke i betong fra byggeår, som er kledd med impregnerte terrassebord. Søyler under verandaen er provisorisk fundamenter til bakken.

Utvendige trapper:
Trapp/platting fremfor hovedinngang er i støpt betong og naturstein, samt en platting med konstruksjoner i impregnerte materialer.

Utebod:
Utebod er med grunnmur og gulv i betong. Grunnforhold og fundamentering, ukjent. Yttervegger er med uisolerte konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger og plater i metall. Skrå takkonstruksjon i tre, kledd med takplater i metall utvendig. Ingen undertak eller takrenner er montert. Inngangsdører i tre som er malt. Vindu med glass og malte trekarmer. Grunnmur er med en del betongskader. Trekledninger er avflasset og med råte stedvise plasser.

Beliggenhet
Eiendommen har en åpen og usjenert plassering i rolige omgivelser på Fjelldal i Tjeldsund kommune. Tomten ligger like ved sjøkanten innerst i Buholmvika, med vidstrakt utsikt over Tjeldsundet og fjellene i bakgrunnen. Nærområdet preges av spredt boligbebyggelse, store grøntarealer og umiddelbar tilgang til strandlinjen, der du kan gå turer langs fjæra eller fiske fra land. Beliggenheten gir deg en tilbaketrukket og fredelig ramme rundt hverdagen, med kystnaturen tett på.

De lokale fasilitetene på Fjelldal er enkle å nå fra eiendommen. Dagligvarehandelen kan gjøres hos den lokale nærbutikken som ligger i gangavstand, og like ved finner du også bussholdeplass med ruter i området. Brann- og redningsskolen ligger likeledes en kort spasertur unna. For idrett og fritid er det gangavstand til både Fjelldal stadion og aktivitetshallen. Barnefamilier finner Kanutten barnehage en kort kjøretur unna, mens skolebarna sogner til Ramsund skole. Turgåere har flotte turstier i nærmiljøet, blant annet ruten opp mot Ramnfloget som gir storslått utsikt over hele sundet.

Fra Fjelldal har du enkle og raske forbindelser til resten av regionen via fylkesveien og E10 over Tjeldsundbrua. Kommunesenteret Evenskjer ligger omtrent et kvarters kjøretur unna med bil, og her finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, kafé, spisesteder og kommunale tjenester. Skal du ut og fly, ligger Harstad/Narvik lufthavn på Evenes bare femten minutters kjøring unna, med gode direkteforbindelser til Oslo. Til Harstad sentrum tar kjøreturen i underkant av tre kvarter. Beliggenheten gir dermed en god balanse mellom landlig ro ved havet og kort reisetid til både flyplass og by.

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

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

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

Viktig informasjon
Egenerklæring er ikke fullt utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Det er en eldre utebod på eiendommen med ukjent byggeår. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for disse tiltakene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk. Varme i gulv på bad og i vindfang/entré.

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 G (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
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for 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 ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan K1 - Fjelldal/Ramstad (plan-ID 200403), vedtatt 14.10.2004. Et delareal på 90 m² av eiendommen er i planen avsatt til Boligområde, Nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503), som er under arbeid som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 gjelder et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Eiendommen ligger innenfor et kartlagt og verdsatt friluftslivsområde kalt 'Korsneset-Lilleneset-Naustneset-Skuteneset'. Området er gitt verdien 'viktig friluftslivsområde'.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen er berørt av fare for stormflo og fremtidig havnivåstigning. Forventet vannstand over normalnull (NN2000) er beregnet til 330 cm for en 1000-års stormflo i år 2100 (sikkerhetsklasse F3), og et øvre estimat på 400 cm i 2100 og 440 cm i 2150.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei på gnr. 172 bnr. 21 (fra Strandaveien og til boligen). Grunneier på 172/21 har signert på rettighet for veirett langs eksisterende adkomstvei som er under tinglysing. Det har per i dag ikke vært avtale vedrørende vedlikehold av veien eller brøyteavtale da selger har utført brøytingen selv. I rettigheten som er sendt tinglysing er det avtalt at vedlikeholdskostnader for vei blir fordelt forholdsmessig blant brukerne av veien, og i dag er det i hovedsak denne boligen som benytter veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, og har privat avløp med septiktank (slamavskiller) med kommunal tømming hvert tredje år. Septiktank er plassert utenfor tomtegrense, hvor tinglysing av rettighet til å ha septik på grunneiers eiendom 172/21 er under prosess. Private stikkledninger og privat avløpsanlegg vedlikeholdes for eiers egen regning.

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

Skattemessig formuesverdi
Eiendomsskatten utgjør 1,5 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 584 500 i 2026.
kr 322 234,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 288 936,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale.

Eier
Sølvi Eivik Thorsen dbo, v/Geir Thorsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1041
Dato: 06.04.1973
Rettighetshaver:
TJELDØY VANNVERK A/L.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 666
Dato: 02.03.1973
LEIEAVTALE

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Bjørnar Pedersen.

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 30.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 04.09.2026
- Matrikkelrapport datert 19.08.2026
- Kommuneplankart datert 12.06.2026
- Reguleringsplankart datert 12.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 14.10.2004
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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



Eiendommen ligger usjenert til, helt nede ved stranda på Fjelldal.



























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.

STRANDAVEIEN 118

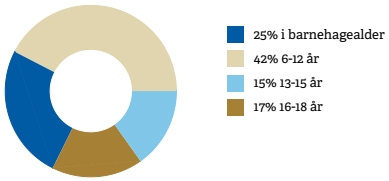
OFFENTLIG TRANSPORT

Helsesenteret Linje 210	**8 min** 0.8 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**13 min**

SKOLER

Ramsund skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	**10 min** 10.1 km
Skånland skole (1-10 kl.) 220 elever, 16 klasser	**14 min** 14.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**42 min** 43.1 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**45 min** 44.7 km

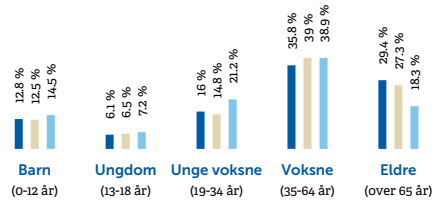
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fjelldal	314	157
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanutten barnehage (1-5 år) 15 barn	**18 min** 1.7 km
Ramsund barnehage (1-5 år) 16 barn	**10 min** 10.2 km
Markomanak barnehage (1-5 år) 15 barn	**13 min** 12.1 km

DAGLIGVARE

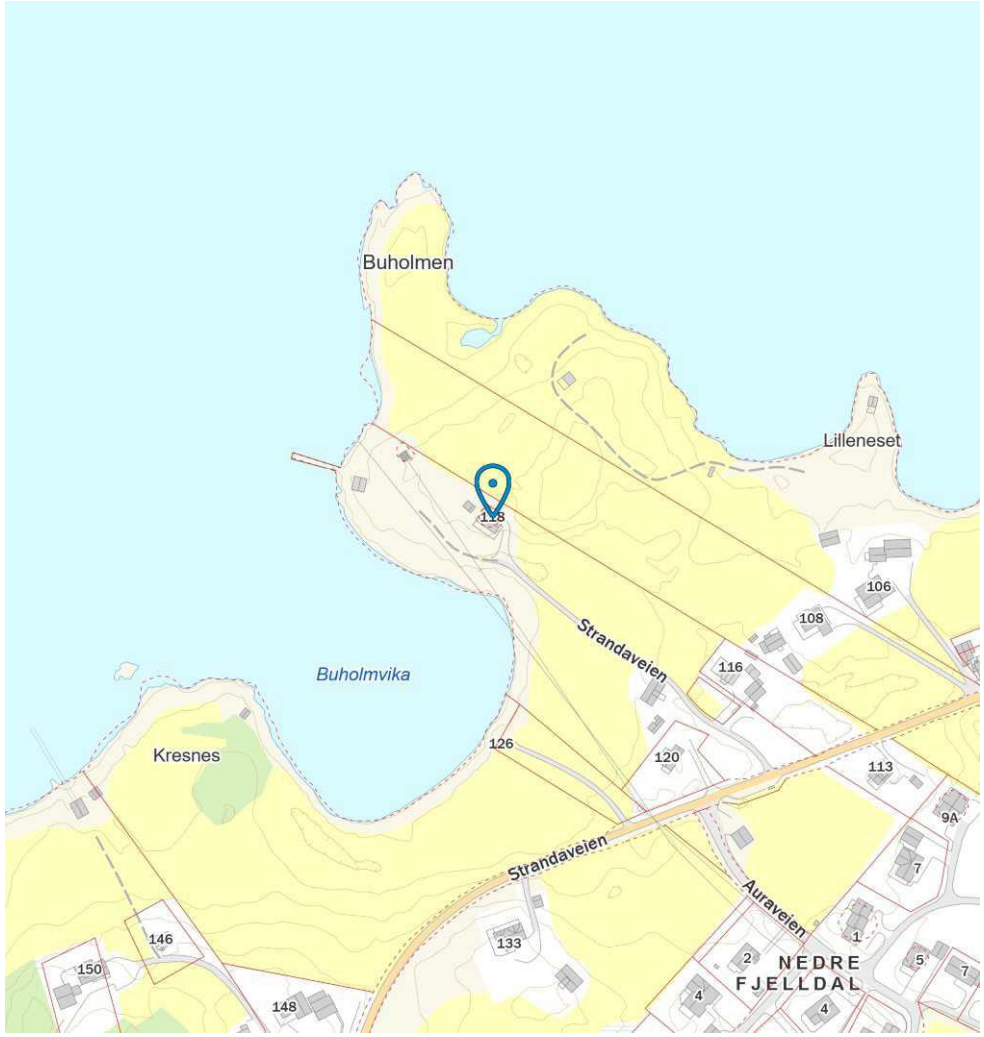
Bunnpris Ramsund Post i butikk, PostNord	**10 min** 9.8 km
Coop Extra Evenskjer PostNord	**14 min** 14.6 km

SPORT

Fjelldal Aktivitetshall	**10 min** 1 km
Fjelldal stadion Ballspill, fotball	**11 min** 1.1 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**14 min**
Kondis treningssenter Bogen	**21 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
TJELDSUND kommune
gnr. 172, bnr. 107

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1551 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ8048

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

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

Rapportansvarlig

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

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig og en utvendig bod som ligger i et rolig område på Fjelldal ca. 900m fra en butikk og ca. 850m fra Brann- og Redningsskolen.

For boliger fra denne tiden, så fulgte man hovedsakelig Lov om bygningsvesenet av 1924 og lokale bygningsvedtekter, frem til de første landsdekkende Bygningsregelverket trådde i kraft år1965.

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

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

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

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

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er i betong. Ytterveggene med lettblokker, som er utlektet med trekonstruksjoner og kledd med stående og liggende malte trekledninger. Noe av den utvendige trekledningen er fra 2020.

Saltak med kaldtloft og undertak som består av trobord/rupanel i tre. Taktekke i metall. Takrenner i plast og beslag med pipehatt i metall.

Vindu med 2-lags energiglass fra år 2020. Vindu på bad er med 2-lags glass. Vindu med koblet glass i bod.

Malt inngangsdør med glass. Balkongdør med 2-lags glass.

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2020. Deler av veranda er med dekke i betong fra byggeår, som er kledd med impregnerte terrassebord. Søyler under verandaen er provisorisk fundamenter til bakken.

Trapp/platting fremfor hovedinngang er i støpt betong og naturstein, samt en platting med konstruksjoner i impregnerte materialer,

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv i tre ned mot krypkjeller.

Krypkjeller/kryperom under trebjelkelag med stubbegulv i tre. Stubbegulv som var synlig, er uten isolasjon.

Gulv er med laminat og vinylbelegg. Vegger er med beiset og malt trepanel. Tak er med malt trepanel.

Murpipe som er påkoblet en gassovn i stue. Feieluke/sotluke ble ikke observert.

Innvendige dører med trekarmer.

Bod er med malte plater på veggene. Vinylbelegg på gulvet. Trepanel i taket.

VÅTROM Gå til side

Bad er med vinylbelegg og varme i gulv. Vegger er med beiset trepanel. Malt trepanel i tak med innfelte spotter. Innredning med servant, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og dels åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Elektrisk baderomsvifte i vegg.

Vinylbelegg på gulv, dusjkabinett, innredning med servant og veggmontert toalett er fra år 2020.

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med trepanel.

Det ble målt en fuktkvotemåling i konstruksjonen på 8,8 vektprosent som regnes som tørt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er med laminat gulv. Trepanel på vegger og i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater og benkebeslag i metall. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder fra år 2020. Det elektriske anlegget, automatsikringer og sikringsskap er fra år 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er med plen, noen busker, grus/gres på adkomst privat vei og parkering.

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

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Det mangler rekkverk på veranda.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer Gå til side

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Endret romløsning er derfor ikke kontrollert.

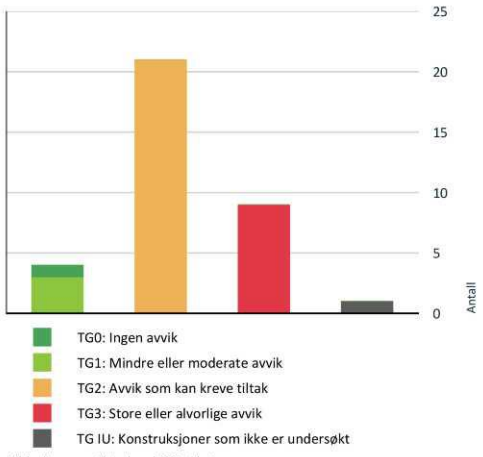
Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Endret romløsning er derfor ikke kontrollert.

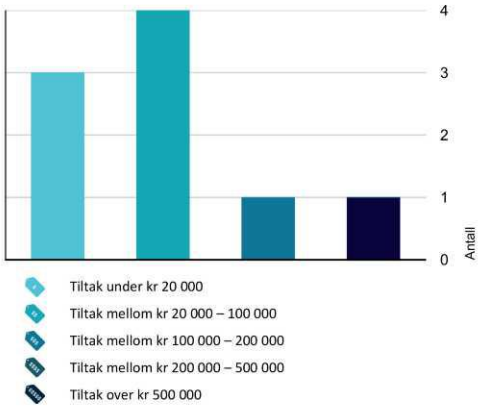
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges som et dødsbo og informasjonen er dermed begrenset.

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

Utvendig bod er visuelt kontrollert innvendig og utvendig.

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

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

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem.

Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje. > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje. > Stue/kjøkken > Avtrekk	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 balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er usikker.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Overflater og innredninger fremstår med normal standard.

Vedlikehold
Bygningen virker å være bra vedlikeholdt siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke i metall. Undertak med trobord i tre.

Siden taktekke i metall kun ble observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Taktekking i metall har en forventet levetid på 25–35 år, og mer enn forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er observert bulker og rustdannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt at takets levetid reduseres.

Tiltak: Det anbefales å innhente en nærmere vurdering av taket fra fagperson under sikre forhold. Rustdannelser og bulker bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling på taktekkingen.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast. Beslag og pipehatt i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Årsak: Nedløp er ikke tilkoblet rør fra bakken.

Det var ikke et direkte, eksplisitt krav om snøfangere i TEK97 som spesifiserte at alle tak måtte ha snøfangere. Forskriften hadde derimot en funksjonsbasert bestemmelse (under § 7-45 «Nedfall fra byggverk») som sa at byggverk skulle sikres slik at is og snø ikke falt ned og skadet mennesker, dyr eller eiendom.

Tak skal være utstyrt med godkjent takstige eller stigetrinn utvendig for tilkomst til pipa. Dersom pipa er høyere enn 1,20m over tak, målt på pipas korteste side, skal det være montert feieplattform.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen. Stigetrinn og feieplattform må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe, og for å redusere risiko for personskade. Beslag, renner og nedløp bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består opprinnelig av lettblokker, som er utlektet med trekonstruksjoner og kledd med stående og liggende malte trekledninger. Noe av den utvendige trekledningen er fra 2020.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Årsak: Bak trekledning på yttervegger skal det være mellom 2,0 og 5,0 cm lufting, avhengig av hvor værutsatt ytterveggene er. Enkelte trekledninger er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens: Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til gjeldende krav, for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut og dermed redusere risikoen for råtesopp og muggvekst. Tiltak: Uferdige trekledninger må ferdigstilles for å hindre ytterligere fukt- og råteskader.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takbjelker i tre og kaldtloft. Undertaket består av trobord/rupanel i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Kaldloftet har begrenset tilgjengelighet, noe som gir begrensede muligheter for kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Begrenset tilgjengelighet på kaldloftet gir redusert mulighet for inspeksjon, noe som øker risikoen for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide.

Tiltak: Det anbefales å forbedre adkomsten for å muliggjøre grundigere kontroll, slik at skjulte skader kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2-lags energiglass fra år 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Årsak: Vinduene er vanskelig å åpne og lukke. Dette kan skyldes slitasje, tørre, rustne eller skitne låsemekanismer, hengsler, glidere, utvidet treverk på grunn av fukt, eller at karmen har satt seg etter å ha stått åpen over tid.

Årsak: Omrammingsbord i tre er ført helt ned til vindusbeslagene, noe som ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Tiltak: Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Omrammingsbord i tre bør tilpasses slik at de avsluttes med tilstrekkelig klaring fra vindusbeslagene, i tråd med fagmessig utførelse.

Konsekvens: Mangelfull utførelse kan føre til oppsuging av fukt i treverket, økt risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu på bad er med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

Årsak. Vinduskarmen klemmer ikke tilstrekkelig mot pakning og innvendig karm. Utvendige trekledninger på vinduet fra badet er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det bør utføres utbedringer slik at vinduskarmen klemmer tilstrekkelig mot pakning og innvendig karm, samt at utvendige trekledninger ferdigstilles.

Konsekvens: Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Vindu med koblet glass i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Årsak. Vinduet klemmer mot karm og har tregheter ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten treghet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på vinduet og redusert funksjonalitet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glass. Balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak: Inngangsdøren mangler utvendig omramming og beslag. Balkongdøren mangler beslag og har tregheter ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det bør monteres utvendig omramming og beslag på inngangsdøren. Konsekvens: For å hindre fuktinntrengning og forlenge dørens levetid. Tiltak: Balkongdøren bør utbedres med beslag og justeres slik at den åpner og lukker lett, for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer fra år 2020. Deler av veranda er med dekke i betong fra byggeår, som er kledd med impregnerte terrassebord. Søyler under verandaen er provisorisk fundamenter til bakken.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak: Skjevheter skyldes ufagmessig fundamentering til bakken.

Avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Årsak: Vegg og takbeslag skal beskytte konstruksjonen mot regn, samtidig som de skal sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak: Skjevheter bør rettes ved utbedring av fundamenteringen. Konsekvens: U-fagmessig fundamentering til bakken kan føre til ytterligere skjevheter og føre til skader på konstruksjonen.

Tiltak: Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Manglende beslag øker risikoen for råte og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp/platting fremfor hovedinngang er i støpt betong og naturstein,

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Det er skjevheter i trapp og plattingskonstruksjonen i tre som følge av sviktende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Fundamenteringen må utbedres. Konsekvens: For å rette opp skjevheter i trappen/ plattingen og for å unngå videre setningsskader og redusert sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er med laminat og vinylbelegg. Vegger er med beiset og malt trepanel. Tak er med malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Det mangler listverk i overgangene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det bør monteres listverk i overgangene der dette mangler, for å oppnå et ferdig resultat og hindre oppsamling av støv og smuss i åpningene.
Konsekvens: Manglende listverk kan også gi et mindre estetisk inntrykk og redusere rommets helhetsinntrykk.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille med stubbegulv i tre ned mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Skjevheter på gulv kommer ofte av utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, svak eller feil i konstruksjon eller uriktig montering av gulvbjelker eller uriktig avretning av gulv i betong.

Andre avvik: Stubbegulv som var synlig, er uten isolasjon. Årsak: Ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke innredningsmuligheter og brukervennlighet, samt øke risikoen for videre setningsskader eller følgeskader i konstruksjonen.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og behovet for utbedring.

Konsekvens: Manglende isolasjon i gulvet gir trekk og kalde gulvflater, økt varmetap og kan føre til dårligere bokomfort samt høyere oppvarmingskostnader.

Tiltak: Manglende isolasjon i stubbegulv medfører økt varmetap og kan gi dårligere bokomfort samt høyere oppvarmingskostnader. Det anbefales å etterisolere stubbegulvet for å redusere varmetap og forbedre inneklimaet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Murpipe som er påkoblet en gassovn i stue. Feieluke/sotluke ble ikke observert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Årsak: Det er påvist sprekker i pipen. Enkelte sider av pipen er kledd med trevegger. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for pipen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens: Siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert, er det økt risiko for svekkelser og skjulte skader i pipen. Manglende synlighet av pipevanger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden, noe som kan medføre skjulte feil og redusert brannsikkerhet.

Tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i pipen og det anbefales kontroll av pipens innvendige tilstand av fagperson. Kledning av pipe med treverk øker risikoen for brannspredning og bør fjernes eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjeller/kryperom under trebjelkelag med stubbegulv i tre. Under stubbgulv som var synlig, er det ikke montert isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Ventilene er tettet igjen med byggeskum. Andre avvik: Krypkjelleren er ikke fuktsikret mot grunnen, og stubbgulv/etasjeskille er uisolert. Under stubbgulv som var synlig, er det ikke montert isolasjon. Ved visse årstider kan det komme vann innvendig på grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende ventilering og manglende fuktsikring øker risikoen for sopp, råte og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

Tiltak: Ventilene bør åpnes eller erstattes for å sikre tilstrekkelig ventilering av krypkjelleren. Konsekvens: Slik at fukt og råteproblemer unngås.

Tiltak: Det bør etableres fuktsikring mot grunnen for å redusere fuktbelastning, samt vurderes isolering av stubbegulv/etasjeskille. Konsekvens: For å bedre inneklimaet og redusere varmetap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Enkelte dørblad eller karmer har skjevheter, noe som kan påvirke funksjonalitet og utseende på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Det bør foretas justering eller utbedring av dørblad og karmer for å sikre god funksjon og estetikk. -

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod: Malte plater på veggene. Vinylbelegg på gulvet. Trepanel i taket. Overflatene er fra eldre årstall eller opprinnelig byggeår. Vindfang/entre er med varme i gulv.

VÅTROM

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Et våtrom etter Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at rommet prosjekteres og utføres vanntett for å unngå skader fra bruksvann, kondens og lekkasjer. Hovedpunktene krever at rommet har sluk, tilstrekkelig fall på gulvet til sluket og tilfredsstillende ventilasjon.







HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med beiset trepanel. Malt trepanel i tak med innfelte spotter.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: I underkant av trepanel og alulist på vegger er det ikke benyttet elastisk fuge. Vegger kledd med trepanel som ikke er egnet på våtrom, da slike vegger skal ha membran for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen, da trepanel uten membran ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg og varme i gulv. Fall på gulv rundt sluk ble målt til 0 cm. Fall på gulv mot sluk utenfor dusjsone ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ble målt til 0 cm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

• Det er registrert knirk i gulvet.

Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm. Knirk på gulv skyldes oftest at treverk beveger seg og gnisser mot spiker, skruer eller andre materialer.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannskader, fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, samt utbedres høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å hindre at vann renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjoner. Knirk i gulvet bør utbedres for å redusere risiko for videre bevegelser og eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Vinyl under klemring i sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggskap, speil, veggmontert toalett, dusjkabinett og dels åpent rørsystem med røropplegg for vaskemaskin. Fra selgers representant: Dusjkabinett, innredning med servant og veggmontert toalett er fra år 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik: Drenshull på nedre del av vegg og membransikring fra innebygd toalett-sisterne, mangler.

Årsak: Forskriften har eller har hatt et funksjonskrav om at lekkasjevann skal synliggjøres. Dette innebærer at vann fra en eventuell lekkasje i den innebygde sisternen må ledes ut på en måte som gjør at beboer oppdager det, for eksempel gjennom en synlig lekkasjeåpning eller drenshull, uten at det oppstår skade på omkringliggende konstruksjoner. Innebygde sisterner skal fuktsikres.

Andre avvik: Vegg bak sisternen skal ha tett membran, men dette er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere drenshull eller annen synlig lekkasjeåpning. Sisternekasse må fuktsikres innvendig. Sisternekassen må fuktsikres innvendig, og vegg bak sisternen må ha tett membran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte i vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Våtrommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon med for eksempel flat dørterskel, spalte eller ventil ved dør, slik forskriftene krever.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til økt fuktighet, risiko for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

HOVEDETASJE. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med trepanel. Hulltakning ble utført på nedre edel av vegg fra entre mot våtrommet.

Det ble målt en fuktkvotemåling i konstruksjonen på 8,8 vektprosent som regnes som tørt. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er med laminat gulv. Trepanel på vegger og i tak. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater og benkebeslag i metall. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Årsak: I Norge må nye boligbygg følge bestemte regler(kalt TEK10 og TEK17) som betyr at bygninger som er omfattet av regelverket må ha en vannstopper og være med komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt under matlaging.





HOVEDETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Årsak: Ventilator med kullfilter renser luften og sender den tilbake ut i rommet, istedenfor å suge luften ut av kjøkkenet gjennom et avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvensen av dagens løsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Rørsystemet som er synlig, består av plast, og noen rør er av kobber.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Årsak: I henhold til TEK10 og TEK17 stilles det krav om at vannrør skal være enkle å bytte ut etter installasjon. Dette kravet er ikke oppfylt for de aktuelle vannledningene.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvensen av å ikke ha montert rør i rørsystem er økt risiko for fremtidige lekkasjer, vanskelig vedlikehold og kostbare reparasjoner.

Tiltak: Det bør utføres utbedringer av vannledningene slik at de tilfredsstiller kravene i TEK10 om utskiftbarhet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrørene på kjøkkenet og i våtrommet er utført i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Årsak: Avløpsrørene på kjøkkenet og i våtrommet er utført i plast.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Konsekvens: Manglende lufting og stakemulighet kan føre til driftsproblemer og økt fare for vannskader.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for tilbakeslag, luktproblemer og tette rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventiler med naturlig avtrekk i noen rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Årsak: Boden mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tiltak: Det bør etableres ventilasjon i boden for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av manglende ventilering er økt risiko for fukt, dårlig luftkvalitet og mulige skader på lagrede gjenstander.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra år 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak: I henhold til gjeldende forskrifter skal rom som inneholder varmtvannsberedere ha sluk i gulvet eller annen tilfredsstillende kompenserende løsning, for eksempel vannstopperløsning. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt fare for varmgang og brann ved feil el-tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget, automatsikringer og sikringsskap er fra år 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Sikkerhetskontroll, sluttkontroll og samsvarserklæring på det elektriske anlegge som er skiftet kan fremlegges.
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

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 Dokumentasjon for det elektriske som er utført fås ved å scanne QR koden på fordelingsoversikten i sikringsskapet.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen drenering mot grunnmur. Opplysninger fra egenerklæringsskjema: Kan komme vann inn under huset ifm vår smelting. Drenering er å lede bort vann ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn..

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dreneringen har overskredet, denne alderen. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon og svikt i dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Drenering må skiftes.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å unngå fremtidige skader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20304-1551 Befaringsdato: 30.06.2026 Side: 24 av 34

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak: Ofte oppstår sprekker, fordi det svakeste stedet i murverket gir etter når veggen overbelastes.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak: Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og frostsprengning. Det anbefales å få vurdert omfanget av skadene av fagperson, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i svakt skrått terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Årsak: Terrenget foran hovedinngangen heller mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

tiltak: Det bør utføres terrengjusteringer. Konsekvens: Slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fukt- eller vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private stikkledninger av ukjent type og septiktank av ukjent type. Vannrør av ukjent type fra offentlig nett.

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

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på utvendig vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre røranlegg er økt risiko for plutselige brudd, lekkasjer og driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Tiltak: Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt septiktank, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Årsak: Som en hovedregel er man selv ansvarlig for alle rør fra egen tomt/eiendom og frem til påkoblingen på kommunale rør.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller behov for utskifting, noe som kan medføre kostnader og miljømessige konsekvenser.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktank og det anbefales å kontrollere tilstand, type, utførelse og alder på septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er med plen, noen busker, grus/gres på adkomst privat vei og parkering.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Det mangler rekkverk på veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Årsak: Det er ikke montert radonsperre i grunnen, og det er ikke utført radonmålinger. Verandaer og terrasser som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå skal ha rekkverk. Ifølge NVE har eiendommen en risikoscore på totalt 6, som gjelder havnivå ved 200-års stormflo for hovedbygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen. Rekkverk bør monteres på veranda for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales å vurdere tiltak mot flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område med risikoscore 6, for å redusere risikoen for vannskader på bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

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

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Auraveien 5 ,9441 FJELLDAL 83 m²	1981	3 sov	11-02-2026	2 200 000	**2 175 000**		2 175 000	**25 291**
2	Fjelldalsveien 323 ,9441 FJELLDAL 87 m²	1958	3 sov	16-01-2025	2 250 000	**2 100 000**		2 100 000	**23 333**
3	Strandaveien 50 ,9441 FJELLDAL 136 m²	1980	0 sov	30-09-2018	2 600 000	**2 570 000**		2 570 000	**18 897**
4	Strandaveien 120 ,9441 FJELLDAL 136 m²	1942	4 sov	04-08-2024		**2 500 000**		2 500 000	**18 382**
5	Stornakkveien 16 ,9441 FJELLDAL 214 m²	1984	5 sov	14-04-2023	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**15 421**
6	Bekkevollveien 15 ,9441 FJELLDAL 203 m²	1976	4 sov	25-07-2021	2 100 000	**2 450 000**		2 450 000	**12 069**
7	Fjelldalsveien 242 ,9441 FJELLDAL 173 m²	1963	3 sov	27-08-2024	1 990 000	**1 750 000**		1 750 000	**10 116**
8	Strandaveien 113 ,9441 FJELLDAL 121 m²	1954	2 sov	06-05-2025	1 300 000	**1 300 000**		1 300 000	**7 692**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, renovasjon(hytte/fritid), slam og vann som er fakturert på eiendommen i 2025.	Kr.		7 953
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**8 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Verandaer og trapp.	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 170 000**

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

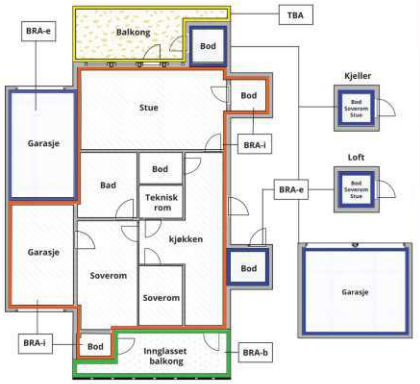
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.	85			85	
SUM	**85**				
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Bygningen er på en etasje med inngang fra bakkenivå. Utgang fra stue til veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Endret romløsning er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er på en etasje med inngang fra bakkenivnå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Endret romløsning er derfor ikke kontrollert.

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Eivind Fredly Laukøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	172	107		0	500.7 m²	Kartverket.	Eiet

Adresse
Strandaveien 118

Hjemmelshaver
Thorsen Sølvi Eivik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fjelldal i et rolig område. Snarkjøp butikk ca. 900m. Brann- og redningsskolen(tidligere Norges Brannskole) ligger ca. 850m fra eiendommen. Barnehage ca. 1,70km, Fjelldal fotballbane ca. 1,0km. Nærmeste by er Harstad ca. 45,0km, Evenskjer ca. 15,40km og Harstad-Narvik lufthavn, Evenes (EVE) ca. 14,50km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kommunal vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet private stikkledninger og septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler.

Om tomten

Svak skrå tomt med plen, noen busker, grus/gres på adkomst privat vei og parkering. Kommunen skal ta ny oppmåling av tomta i August.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold, ukjent. Andre forhold: Rettighet: Bestemmelse om adkomst vei.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Utebod

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er usikker.

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Utebod er med grunnmur og gulv i betong. Grunnforhold og fundamentering, ukjent. Yttervegger er med uisolerte konstruksjoner i tre, som utvendig er kledd med malte trekledninger og plater i metall. Skrå takkonstruksjon i tre, kledd med takplater i metall utvendig. Ingen undertak eller takrenner er montert. Inngangsdører i tre som er malt. Vindu med glass og malte trekarmer. Grunnmur er med en del betongskader. Trekledninger er avflasset og med råte stedvise plasser.

Bygningen preges av etterslep på vedlikehold og det må påregnes omfattende utskiftinger og oppgraderinger for å få den til å fremstå i bra stand.

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
Energirapport	11.07.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæringsskjema.	13.06.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	Rapporten er godkjent.

For gyldighet på rapporten se forside

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL
Gnr 172 - Bnr 107
5512 TJELDSUND

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	**Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL**
Dato for energimerking	**11.07.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-321081**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**189324820**
Gårdsnummer	**172**
Bruksnummer	**107**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **573,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **863,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 356 kWh**

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL

Detaljering

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

Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Thorsen, Geir
04.09.2026
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

Geir Thorsen

Boligen

Strandaveien 118
9441 Fjelldal

5512-172/107/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Belegg på badgulv og oppsett av dusjkabinett. Vask og toalett satt opp av LB rør på Evenskjær.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bordkle og nye vindu. Ny veranda.

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?
• **Ja**

Lite vindu på ytterbod må skiftes.

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

• **Ja**

Kan komme vann inn under huset ifm vårsmelting.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Se spm 9

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: LB Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet alt av rør og varmtvannsbereder

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegg og satt inn dusjkabinett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Elflod
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap

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 ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Uthus må utbedres

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

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

Boligen har privat septiktank.

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.



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5512 - TJELDSUND	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2026 kl. 07:39
Gårdsnummer:	172	Produsert av:	Dag Eriik Grønnerød - 5412
Bruksnummer:	107	Attestert av:	Tjeldsund kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

19.08.2026 07:39 Side 1 av 8

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NESSTUN
Etableringsdato:	31.05.1958
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 172 / 107	500,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierfo[redacted]

Rolle	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	THORSEN SØLVI EIVIK			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	270860	THORSEN SØLVI EIVIK			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7605878	562063		500,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Matrikkelføring Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 5512 - 172/107 Omnummerert fra: 5412 - 172/107			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Matrikkelføring Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5412 - 172/107 Omnummerert fra: 1852 - 72/107			
Skylddeling	31.05.1958				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 1852 - 72/21 0 Mottaker 1852 - 72/107 0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Matrikkelføring Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.08.2026			1852grd	18.08.2026
Oppmålingsforretning	26/1980	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Berørt 5512 - 172/21 0 Berørt 5512 - 172/107 0			

Landmålernummer	Navn
000093	Dag Erik Grønnerød

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Strandaveien	13020	118 EUREF89 UTM Sone 33 7605878	562068	Grunnkrets 0304 Fjelldal Stemmekrets: 9 Ramsund Kirkesokn: 11020604 Tjeldsund Postnr.område: 9441 FJELLDAL Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	172/21
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	172/107

Bygningsnr: 189 324 812
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7605884 Øst: 562056
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 0
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	172/107
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	172/21

Bygningsnr: 189 324 820
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7605876 Øst: 562067
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 76
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 76
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

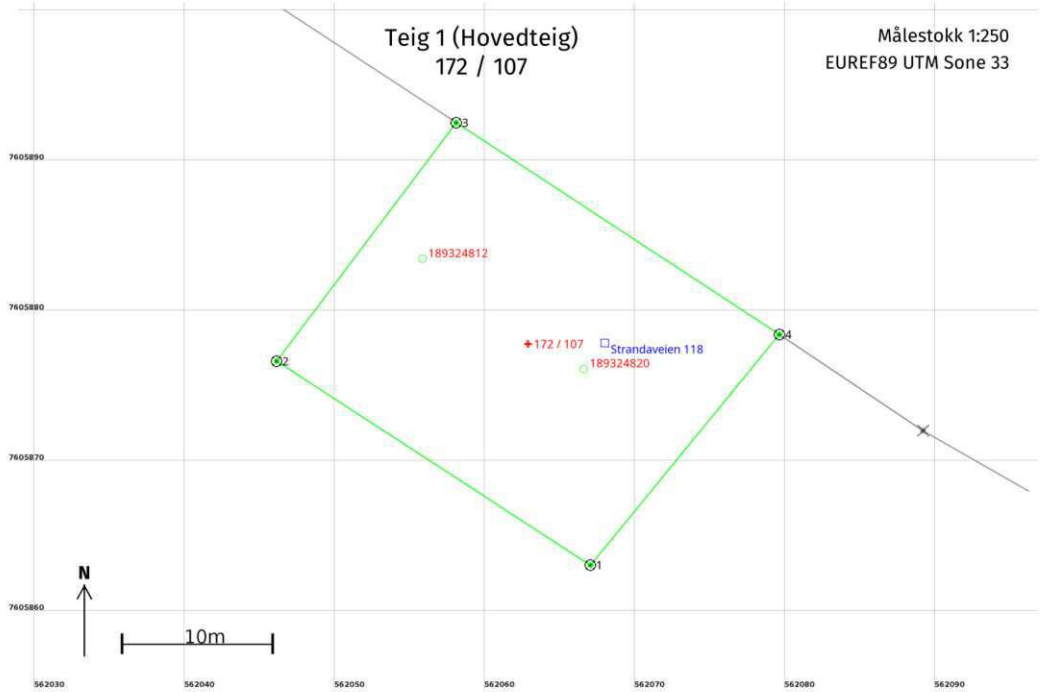
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	76	0	76	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13020 Strandaveien 118	H0101	Bolig	76	0	Kjøkken	0	0	172/107


Oversiktskart for 172 / 107
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7605950
7605900
7605850
7605800
172 / 107
N
40m
561950
562000
562050
562100
562150


Teig 1 (Hovedteig)
172 / 107
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7605890
7605880
7605870
7605860
189324812
172 / 107
Strandaveien 118
189324820
1
2
3
4
N
10m
562030
562040
562050
562060
562070
562080
562090

Areal og koordinater

Areal: 500,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7605878 **Øst:** 562063

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7605863,22	562067,04	Jord 24,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7605876,80	562046,15	Jord 19,87	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7605892,67	562058,11	Jord 25,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7605878,57	562079,62	Fjell 19,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

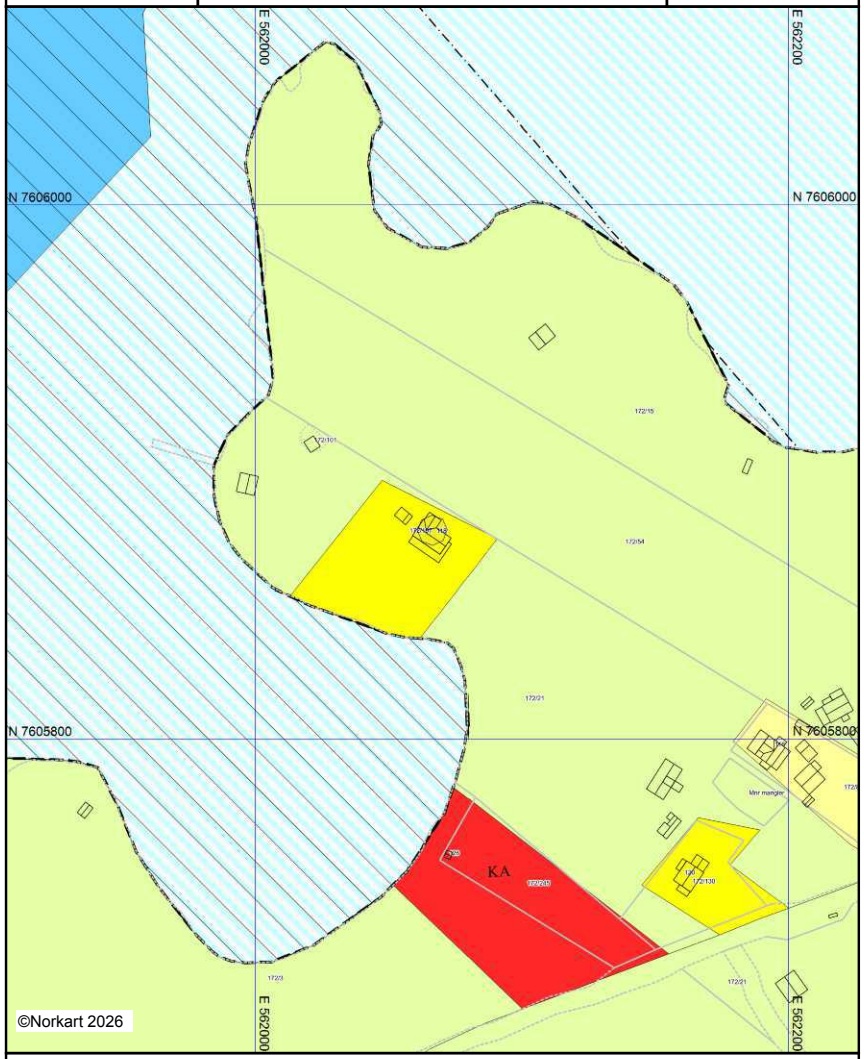
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 172/107
Adresse: Strandaveien 118
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Kommunalteknisk anlegg - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Farleder - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

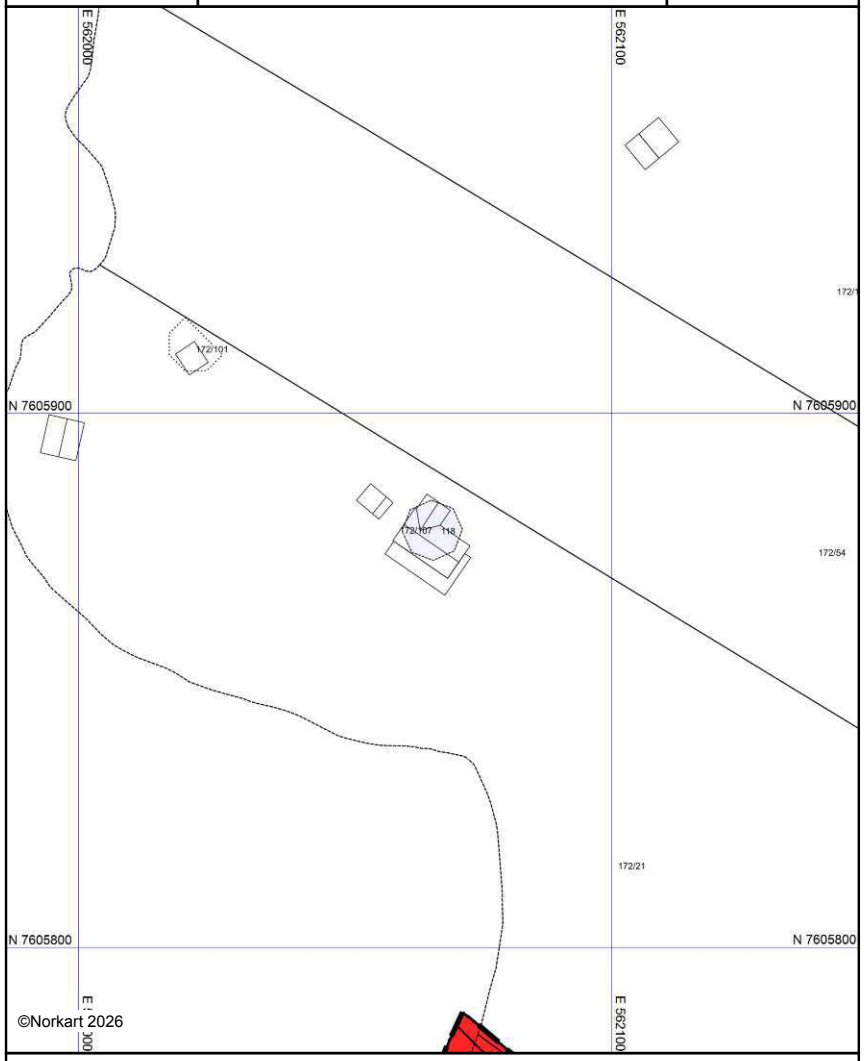
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/107
Adresse: Strandaveien 118
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

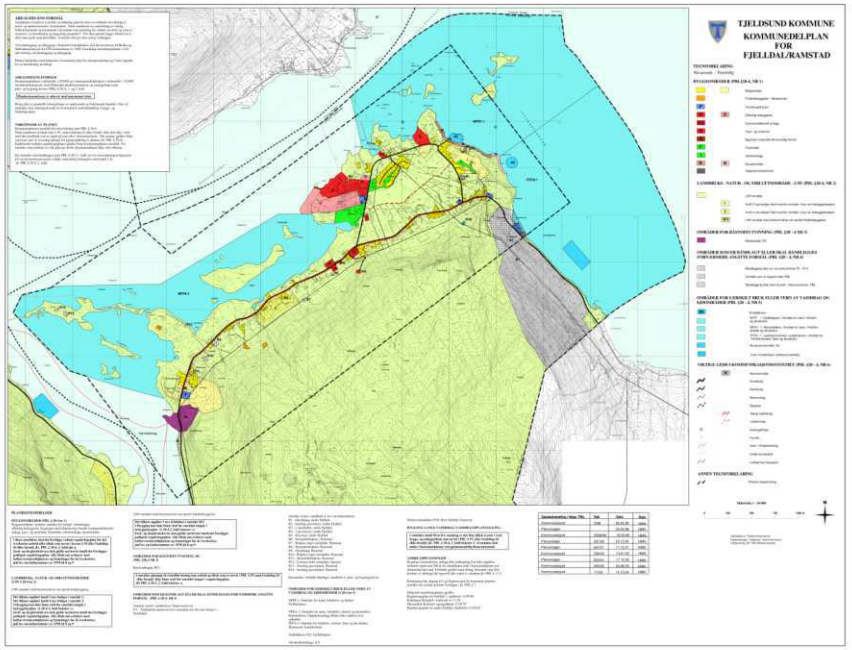
UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med rasfare
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Abc Påskrift radius



Utskriftsdato: 12.06.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandaveien 118, 9441 FJELLDAL								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200403
Navn	K1 - Fjelldal/Ramstad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/343/FJELLDAL-RAMSTAD.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag

252

04019 - 03.1077
OPPTEN SORENSKRIVERKONTORET

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2] | Kommune

Tjeldøy vannverk A/L,s vannforsyningsanlegg
med tilhørende rettigheter og plikter. Tjeldsund

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

Tjeldøy vannverk A/L.

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

Tjeldsund kommune, 9444 Hol i Tjeldsund

KJØPESUMMEN KR. 30.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Etter vedtak i Tjeldsund kommunestyre og Tjeldøy vannverk A/L,s generalforsamling gjelder følgende avtale:

Tjeldsund kommune overtar anlegget til Tjeldøy vannverk A/L med alle tinglyste rettigheter og plikter, aktiva og passiva, samt inngåtte særavtaler, vederlagsfritt.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

252

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Hol i Tjeldsund — Sted
26.9.1977 — Dato

Einar Hoff. — Utstederens underskrift
Sign. Kristensen — Ektefellens underskrift[5]
formann i Eidet Styre
styremedlem

Eidet Styre — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vemund Ramstad — Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K. 399

Stempelkr. 10,-

Dagbok nr. 666 1973 2/3
OFOTEN
SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Fjeld og Vannvei, 2.
på våre eiendommer Fjeldal - Tranvik
i Tjeldsund herred Nordland fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Fjeldal den 15. febr. 1973

1. Magnus Hammervik født den 4/10 -33
eier av gnr. 73 bnr. 59 av skyld mark 0.01

2. Erling Pettersen født den 5/12- 22
eier av gnr. 72 bnr. 6 av skyld mark 0.60

3. Kasten Kristensen født den 16/4 -23
eier av gnr. 72 bnr. 77 av skyld mark 0.10

4. Anders Ramstad født den 29/9- 1908
eier av gnr. 72 bnr. 41 av skyld mark 0.11

5. [illegible] født den [illegible]
Festet Toms nr. 1
eier av gnr. [illegible] bnr. [illegible] av skyld mark

6. Thorleif Berthelsen født den 24-3 1905
eier av gnr. 73 bnr. 21 av skyld mark

460

7. Karl Thomassen født den 3/8 1913
eier av gnr. 73 bnr. 39 av skyld mark

8. Ole Romstad født den 10/5 1940
eier av gnr. 73 bnr. 60 av skyld mark

9. Helge Jacobsen født den 24/1-21
eier av gnr. 72 bnr. 110 av skyld mark 0,01

10. ~~Kristian Steen~~ født den ~~24/11-06~~
eier av gnr. ~~72~~ bnr. ~~32~~ av skyld mark ~~0,18~~

11. Halvdan Hansen født den 15/6-20
eier av gnr. 72 bnr. ~~54~~ av skyld mark

12. Per Jakobsen født den 9/10-28
eier av gnr. 72 bnr. 79 av skyld mark 0,01

13. Olaus Johansen født den 29/4-17
eier av gnr. 73 bnr. 32 av skyld mark 0,26

14. Fjelldal Samvirkelag født den 29/4-17. Olaus Johansen (formann)
eier av gnr. 72. bnr. 92 av skyld mark 0,01

15. Kjell Nygård født den 1/7-31
eier av gnr. 72 bnr. 103+36+47 av skyld mark 0,01

16. Warun Nygård født den 30/12 1895
eier av gnr. 72 bnr. 126 av skyld mark 71

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K. 029

Stempelm kr. 5,-

Dagbok nr. 1041 1973 6/4
OFOTEN
SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Vannverk
på våre eiendommer Romstad - Fjelldal
i Fjeldsund herred Nordland fylke
forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

den 19

1. Odin Hansen født den 15-2-26
eier av gnr. 72 bnr. 15 av skyld mark 0 7

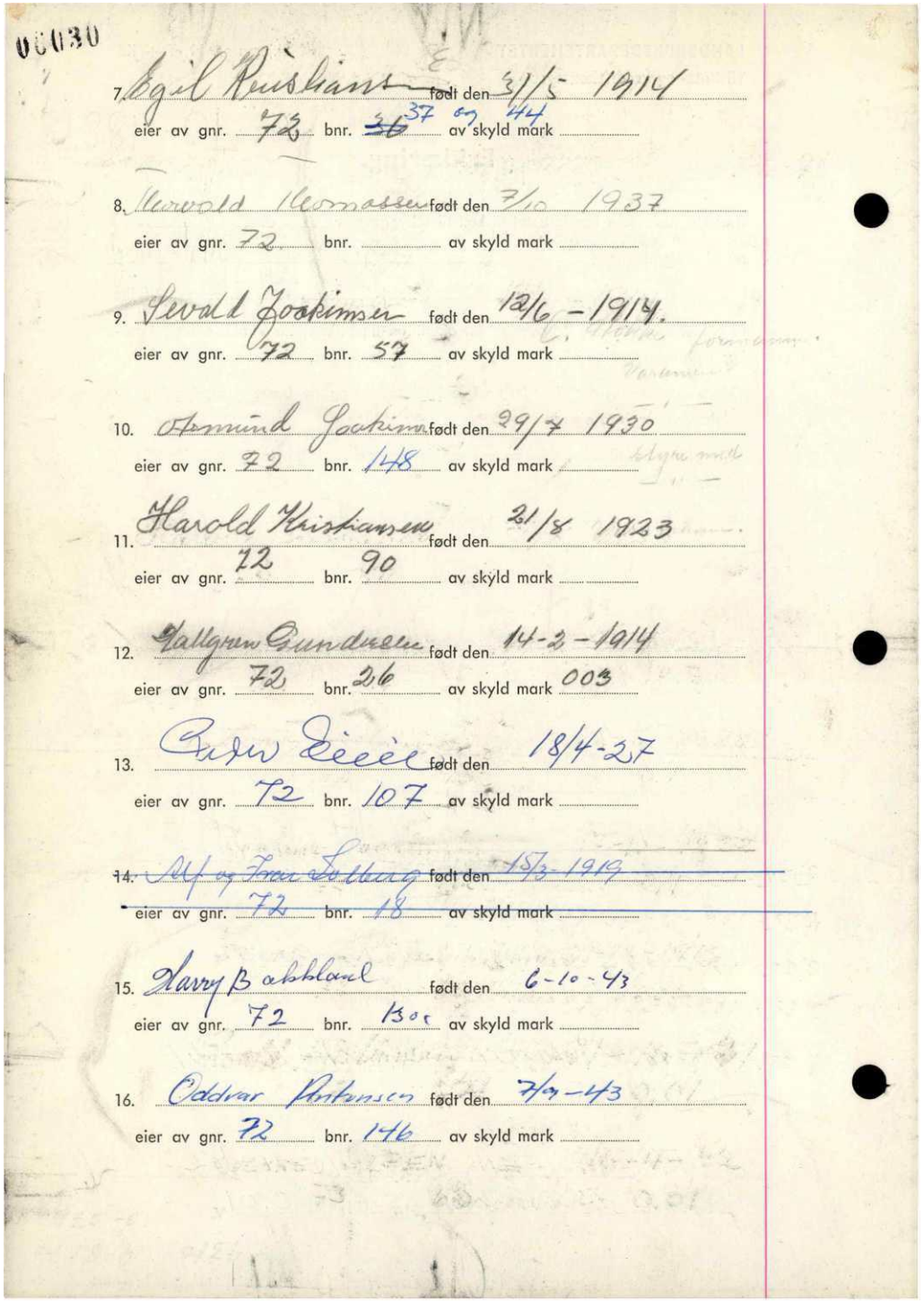
2. Ivar Jacobsen født den 28-8-1928
eier av gnr. 72 bnr. 95 av skyld mark 0,1

3. Joakim Joakimsen født den 17-10-1932
eier av gnr. 73 bnr. 112 av skyld mark 0,1

4. Ingolf Rivas født den 31-12-1913 Sigurd Rivas f. 14-6-12
eier av gnr. 73 bnr. 63 av skyld mark 0,01

5. Roald Kristiansen født den 21-10-21
eier av gnr. 72 bnr. 74 av skyld mark 0,01

6. Sverre Steen født den 16-4-42
eier av gnr. 73 bnr. 62 av skyld mark 0,01



0C030

7. Egil Kristiansen født den 3/5 1914
eier av gnr. 72 bnr. 36 37 67 44 av skyld mark

8. Herwald Hermansen født den 7/10 1937
eier av gnr. 72 bnr. av skyld mark

9. Sevald Joakimsen født den 12/6 - 1914.
eier av gnr. 72 bnr. 57 av skyld mark

10. Asmund Joakimsen født den 29/7 1930
eier av gnr. 72 bnr. 148 av skyld mark

11. Harald Kristiansen født den 21/8 1923
eier av gnr. 72 bnr. 90 av skyld mark

12. Hallgrim Gundersen født den 14-2 - 1914
eier av gnr. 72 bnr. 26 av skyld mark 003

13. Rune Eeeee født den 18/4-27
eier av gnr. 72 bnr. 107 av skyld mark

14. Alf og Ivar Solberg født den 15/3-1913
eier av gnr. 72 bnr. 18 av skyld mark

15. Harry Babbland født den 6-10-43
eier av gnr. 72 bnr. 130c av skyld mark

16. Oddvar Antonsen født den 7/9-43
eier av gnr. 72 bnr. 146 av skyld mark

STRANDAVEIEN 118

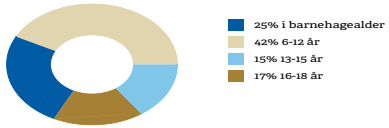
OFFENTLIG TRANSPORT

Helsesenteret Linje 210	**8 min** 0.8 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**13 min**

SKOLER

Ramsund skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	**10 min** 10.1 km
Skånland skole (1-10 kl.) 220 elever, 16 klasser	**14 min** 14.2 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**42 min** 43.1 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**45 min** 44.7 km

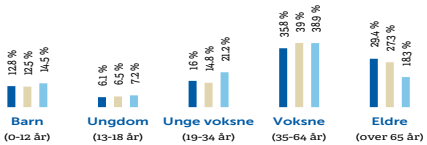
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fjelldal	314	157
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kanutten barnehage (1-5 år) 15 barn	**18 min** 1.7 km
Ramsund barnehage (1-5 år) 16 barn	**10 min** 10.2 km
Markomanak barnehage (1-5 år) 15 barn	**13 min** 12.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ramsund Post i butikk, PostNord	**10 min** 9.8 km
Coop Extra Evenskjer PostNord	**14 min** 14.6 km

SPORT

Fjelldal Aktivitetshall	**10 min** 1 km
Fjelldal stadion Ballspill, fotball	**11 min** 1.1 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**14 min**
Kondis treningssenter Bogen	**21 min**

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260188 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Strandaveien 118, 9441 Fjelldal.
Gnr. 172, Bnr. 107, Tjeldsund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260188
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no