

Velkommen til

Tjeldsundveien 146, 9430 Sandtorg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tjeldsundveien 146
9430 Sandtorg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	81 / 51 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Tjeldsundveien 146, en sjelden mulighet til å sikre seg en fritidseiendom med sjøtomt og fantastisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Eiendommen strekker seg helt ned til vannkanten og gir direkte nærhet til sjøen, flott utsikt og gode muligheter for fiske, båtliv og rekreasjon. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 22,5 mål.

Fritidsboligen har et bruksareal på 74 m² og inneholder stue, kjøkken, toalettrom, gang og hele 3 soverom. I tillegg følger et frittstående uthus med bod og utedo. Hytta har en tradisjonell og lun hytteatmosfære med vedovn, trepanel og flere uteplasser hvor du kan nyte sjøutsikten og de vakre omgivelsene.

Her får du følelsen av å være tett på naturen året rundt. Enten du ønsker rolige dager ved sjøkanten, fisketurer eller et sted å samle familie og venner, her ligger alt til rette for gode opplevelser.

Her får du en sjelden mulighet til å overta en attraktiv sjøeiendom med betydelig potensial. som kan utvikles til et fantastisk fristed.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tjeldsundveien 146, 9430 Sandtorg

Registerbetegnelse
Gnr. 30, Bnr. 64, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	940 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 23 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 020,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Fritidsbolig
1. etasje: 51 m²,
Kjeller: 23 m²

Uthus
1. etasje: 7 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
Hytte

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 22 472 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra tilstandsrapport.

Eiendomsgrensene på land er basert på eldre kartopplysninger og er ikke nøyaktig oppmålt, og grensen mot sørøst er definert av sjøen/vannkanten. Eiendommen krysses i tillegg av Tjeldsundveien. Arealet kan derfor avvike fra det oppgitte.

Tomten er en skrå tomt med utsikt mot sjøen, opparbeidet med gress, trær og treterrasser. På tomten står det et uisolert uthus i bindingsverk med utedo, samt en eldre betonggrunnmur etter en tidligere bygning. Det er etablert utvendige trapper i tre i terrenget. Eiendommen har tinglyst rett til å hente vann på naboeiendommen gnr. 30 bnr. 77.

Eiendommen er omfattet av driveplikt etter jordlova. Det er registrert innmarksbeite på eiendommen på 2 mål. Driveplikten gjelder dermed uavhengig av arealets størrelse. Kjøper overtar ansvaret for å oppfylle driveplikten i henhold til gjeldende regelverk.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1950. Det er ukjent type drenering og utførsel.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur under eldre del av boligen av betong. Resterende fundamentering er av søyler/pæler av leca element. Det er kledd igjen mellom leca søyler med treverk. Noe naturstein i bakkant av bygningen som er stablet opp mot terrenget.

Terrengforhold:
Skrå tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Ingen tilknytning til vann. Ingen tilknytning til avløp.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1950 ifølge kommunen. Hytta er påbygget i 1997 i følge fullmektig. Byggeår på uthuset er 1997 i følge fullmektig.

Innhold
Fritidsbolig:
Hovedetasje
BRA-i 51 m²: Gang, tre soverom, toalettrom, stellerom, kjøkken og stue.
Kjeller
BRA-e 23 m²: To boder.

Uthus:
1. etasje
BRA-e 7 m²: Bod og utedo.

Veranda og platting på totalt 42 m² tilknyttet hovedetasjen, samt terrasser og platting på terreng på totalt 20 m².

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

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

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

Standard
Det stod opprinnelig en eldre hytte på eiendommen fra ca 1950. Denne ble restaurert/påbygd i 1997. Gjenstående del av gammel hytte er bare stua. Hytta fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en tradisjonell hytteinnredning med profilerte fronter av heltre og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for frittstående hvitevarer, og innredningen har ikke integrerte hvitevarer. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet og ikke avtrekksventilasjon over kokesonen. Kjøkkenet har et oppgraderings- behov.

Toalettrom:
Toalettrommet har furugulv og panelte vegger, og er utstyrt med et Cinderella forbrenningstoalett av ukjent alder. Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Stellerom:
Stellerommet har furugulv og trepanelte vegger, og er innredet med baderomsinnredning bestående av underskap, servant og speil med belysning.

Overflater:
Gulv: Furu
Vegger: Trepanel
Himling: Trepanel

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong på deler av bygningen, der det er foret opp over betongflaten og lagt furugulv. Deler av boligen har bjelkelag av tre.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Skorsteinen er snevret inn i toppen med stålrør.

Innvendige dører:
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under betongdekke samt under deler av boligen med trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Det er ingen tilknytning til vann og boligen har ikke innlagt vann.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Det er kun etablert avløp for gråvann, og det er ingen tilknytning til offentlig eller privat avløp.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via oppdrift og termisk trekk. Det er naturlig ventilering via veggventil, og det er ingen ventilering fra kjøkken eller avtrekksventilasjon over kokesone.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, 25 A hovedsikring og 8 fordelingskurser. Ifølge egenerklæring ble anlegget montert i 2001 av godkjent elektrobedrift, med noe montasje som utebelysning utført på egeninnsats.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Lagring:
To boder i kjeller på til sammen 23 m². Frittstående, uisolert uthus på 7 m² oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning og ståltak, innredet med bod og utedo.

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

TG3:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Krypkjeller: Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kjøkken - Avtrekk: Det er manglende eller defekt avtrekk.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2:
- Taktekking: Taktekkingen har overflateslitasje, bulker og noe rustdannelse.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner og nedløpsrør har misfarging etter solbleiking, samt noe lettere nedbøyning på takrenne. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Liggende kledning er værslitt og har noe sprekkdannelse.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er registrert svak konstruksjon, med tanke på dimensjonering i forhold til avstand mellom opplagringspunkt. Det mangler et terrassebord mellom veranda og plattingen på baksiden.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er høy overflateslitasje på balkongdekket enkelte steder. Det er registrert noe skjevheter på konstruksjonen, spesielt på plattingen som er på nedsiden av boligen. Det er svak konstruksjon med tanke på dimensjonering i forhold til avstand mellom opplagringspunkt, samt noe provisorisk opplagring.
- Utvendige trapper: Overflateslitasje på trappetrinn og rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Overflater - gulv: Gulvflater er slitt og har noe avflasset lakk, riper og hakk.
- Overflater - vegger og himlinger: Veggflater har slitasje og bruksmerker. Enkelte panelbord har noe tørkesprekk.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det fremkommer avvik på ildsted i kommunens arkiv som enda ikke er registrert utbedret. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er eldre og har overflateslitasje i form av riper og hakk/bruksmerker. Det er noe skjevheter på fronter/skapdører.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er noe overflateslitasje og bruksmerker på gulv og veggflater.
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Under befaringen ble det registrert fuktighet i kjeller, samt merker på murvegg og gulv etter fukt. Dette tyder

på at dreneringen har sviktende funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er tydelige skjevheter på bjelkelagskonstruksjonen, målt med laser innvendig i boligen. Dette tyder på setninger i grunn som har ført til bevegelse eller svikt i fundamentering.
- Andre tomteforhold: Grunnmuren er ikke fallsikret og kan by på HMS utfordringer, dersom noen klatrer på den, spesielt barn.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Toalettrom - Sanitærutstyr: Cinderella forbrenningstoalett av ukjent alder. Toalettet ble ikke funksjonstestet under befaringen og befinner seg i ukjent stand.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

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

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig, og selger har begrenset kunnskap om eiendommen.

Tilleggskommentar: Det stod opprinnelig en eldre hytte på eiendommen. Denne ble restaurert/påbygd i 1997. Gjenstående del av gammel hytte er stue. Arbeide er utført ved egeninnsats/ufaglærte.

Stuevinduene og noen innerdører oppleves litt trege å åpne.

Det er ikke innlagt vann, men det er lagt rør for gråvann ut, og rør inn til vasker for å kunne koble til eventuell vannpumpe i kjeller fra vannkanner (dette ble brukt tidligere).

Lagt inn strøm i juli 2001 av Sør Troms Lys og Varme. Lagt opp opplegg for utelys ved egeninnsats/ufaglært.

Hytten har nesten ikke vært i bruk siden 2016.

Montert brannsikring på vegg og gulv rundt ildsted i stue etter tilsyn fra feier.

Pågående jordskifterettavgjørelse om eventuell gjerdetrasé på oversiden av E10, i området Nordre Gausvik- Leikvikfjellet. Sak 24-124469REN-JOST. Dersom jordskifteretten treffer avgjørelse om at det skal settes opp gjerde, vil dette kunne medføre kostnader for alle grunneierne i området. Parsellen for Gnr 30/64 er ca 40 meter bred. Målet er å holde beitedyr unna bebyggelsen. Saken ventes å være ferdig innen 2027.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av stål/aluminiumsplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, sutakplater som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av plast.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdøren er i lakkert treverk.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda på den ene røstveggen som er bygget sammen med platting på oversiden av boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk. Det er terrasser på terreng på oversiden av boligen og helt bort mot frittstående grunnmur i enden av tomta, og en platting på nedsiden av boligen, understøttet av bjelker eller pilarer. Oppført i trykkimpregnert treverk.

Utvendige trapper:
Det er 2 utvendige trapper av tre. En som går til uthus, og en på terreng som leder ned til nedsiden av boligen. Sistnevnte trapp har rekkverk av malt tre.

Uthus:
Uisolert uthus oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning og taktekking av stålplater. Det er utedo i uthuset.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og usjenert beliggenhet i skrånende terreng langs Tjeldsundveien i Harstad kommune, like ovenfor sjøkanten. Herfra har du utsikt over Tjeldsundet og mot fjellene på den andre siden av fjorden. Nærområdet består i hovedsak av spredt fritidseiendommer i rolige, naturskjønne omgivelser, med skogkledde lier i bakkant og sundet like nedenfor tomten.

Med sjøen like ved ligger forholdene ypperlig til rette for et aktivt kystfriluftsliv med gode muligheter for fiske, båtturer og opplevelser i fjæra. Området byr på varierte turmuligheter til fots i både skogs- og fjellterreng. Du kan gå turer langs kysten, legge ut på topptur til Kvitnesveten ved Tjeldsundbrua, eller prøve mer krevende ruter til Sørvikfjellet og Harstads høyeste topp, Sætertinden. I sommermånedene er den populære sandstranden ved Gressholman en kort biltur unna, og historiske Sandtorgholmen ligger likeledes innen rekkevidde. Vinterstid er det preparerte skiløyper i distriktet, samt mulighet for alpinaktiviteter ved Sollifjellet Alpinsenter en kjøretur unna.

Dagligvarehandelen og andre nødvendige ærend gjøres enklest på Evenskjer, en kort kjøretur unna på under ti minutter, hvor du finner både Rema 1000 og Coop Extra med posttjenester. Eiendommen har en praktisk plassering for tilreisende; Harstad/Narvik lufthavn på

Evenes nås på rundt tjue minutter med bil, mens Harstad sentrum med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud ligger en biltur på i underkant av en halvtime unna.

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

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

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges møblert, og vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

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

Pågående jordskifterettavgjørelse om eventuell gjerdetrasé på oversiden av E10, i området Nordre Gausvik- Leikvikfjellet. Sak 24-124469REN-JOST. Dersom jordskifteretten treffer avgjørelse om at det skal settes opp gjerde, vil dette kunne medføre kostnader for alle grunneierne i området. Parsellen for Gnr 30/64 er ca 40 meter bred. Målet er å holde beitedyr unna bebyggelsen. Saken ventes nå å være ferdig innen 2027.

Brukstillatelse/ferdigattest
Hytte:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Hytta er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hytta ble renovert og påbygget i 1997, men det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Frittstående uthus.
Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Vedovn i stue.

Det foreligger registrerte avvik og anmerkning fra brann- og feievesenet:
- Avvik: Ildsted montert for nært brennbart materiale.
- Avvik: Brennbart materiale for nær sotluke.
- Avvik: Tildekket skorstein.
- Anmerkning: Skorstein er snevret inn med stålrør i toppen.
Avvikene er ikke registrert utbedret i kommunens arkiv.

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
Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), ikrafttrådt 03.09.2020.
Arealbruken er i planen avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), med et delareal på 22 311 m².

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan Kystplan II Midt- og Sør-Troms (plan-ID 760), ikrafttrådt 28.05.2020.
I planen er et delareal på 162 m² avsatt til farleder (nåværende, feltnavn VF01).
Ifølge planbestemmelsene punkt 4.4 kan det i eller i nærhet av farled ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel jf. pbl. § 11-11 nr. 6. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H210_1: Rød sone iht. T-1442 (delareal 626 m²)
  Rød støysone langs Tjeldsundveien. Ifølge planbestemmelsene tillates det ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.
- Hensynssone H220_1: Gul sone iht. T-1442 (delareal 2 714 m² og 658 m², totalt 3 372 m²)
  Gul støysone langs Tjeldsundveien. Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. retningslinje T-1442.
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (delareal 118 m²)
  Sonen viser automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 4 og båndlagt område i påvente av fredning jf. kulturminneloven § 19. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak. Ifølge kulturminnerapport fra Riksantikvaren/Askeladden berøres eiendommen av lokaliteten Høgåsen med to automatisk fredede enkeltminner (kulturminne-ID 159777-6 og 159783-1, kategori E-ARK) samt tilhørende sikringssoner.

Planendringer relatert til kommuneplanens arealdel:
- Sak 24/2282 - vedtatt: Presisering av planbestemmelse i KPA (kommuneplanens arealdel 5503_605) vedrørende krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før tiltak definert i pbl. § 1-6 tillates eller igangsettes innenfor utbyggingsformål (vedtak UTP - 032/24).

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat adkomst fra offentlig vei (Tjeldsundveien). Naboeiendommen 30/181 har tinglyst adkomstrett fra offentlig vei over denne eiendommen til sin eiendom(eiendommen ligger i overkant mot hovedveien)

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp, og det er ikke innlagt vann i fritidsboligen. Fritidsboligen har innvendige avløpsrør for gråvann.Det foreligger ikke noe info/dokumentasjon om hvor i grunnen gråvannet ledes og det foreligger ikke godkjennelse for utslippet.
Det er installert forbrenningstoalett på toalettrom, og det er utedo i uthus.

Eiendommen har en tinglyst rett til å hente vann på gnr. 30 bnr. 77, ifølge skjøte tinglyst 05.07.1977.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
Sekundærverdi kr 172 974 for 2024
 for 2024
Sekundærverdi kr 172 974,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
John Ivar Fjærli

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 543
Dato: 19.04.1937
Bestemmelse om beiterett

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3826
Dato: 05.07.1977
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1079915
Dato: 11.12.2013
Gangvei til hytte
Gangvei til sjø
Oppdragningsplass for mindre båt
Uteglemt ekstrahert i dokumentnummer 2000/2657-2/79
02.08.2019 Arkivref: 19/37729-1
Rettet etter tingl. §18

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 1082331
Dato: 12.12.2013
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 744198
Dato: 28.06.2019
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 316
Dato: 03.03.1937
Registrering av grunn

Registrering av festenr.
Dagboknr.: 894159
Dato: 18.10.2013
Registrering av festenr.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 730071
Dato: 26.06.2019
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 26-09-2026 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS.
Fritidsbolig
Arealet ble målt opp under befaringen.

Uthus
Arealet ble målt opp under befaringen.

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 26.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.09.2026
- Energiattest datert 26.09.2026
- Grunnkart datert 07.09.2026
- Kommuneplankart datert 07.09.2026
- Reguleringsplankart datert 07.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 07.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 04.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

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
























Cinderella

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.

TJELDSUNDVEIEN 146

AVSTAND TIL SJØ

52 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**18 min**
Fuglevika Linje 250, 300	**6 min** 0.5 km
Storenga Linje 250, 300	**6 min** 0.5 km

AVSTAND TIL BYER

Harstad	**27 min**
Narvik	**1 t 8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Tjeldsundbrua Hotel	**4 min**
Evenskjer	**9 min**

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 94 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Sollifjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

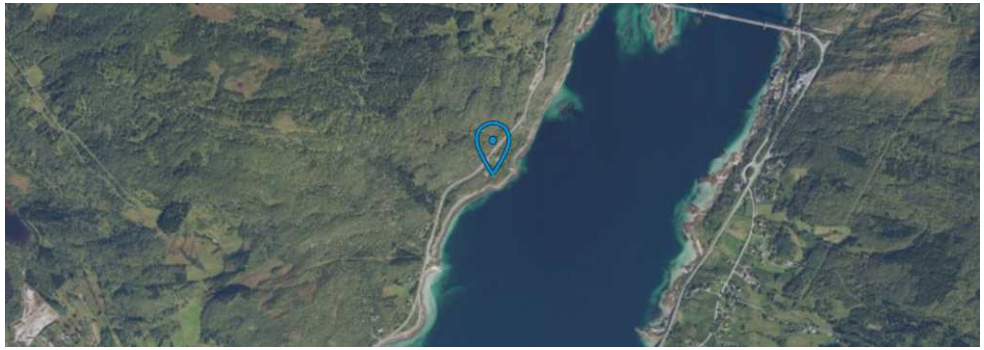
Skånland stall og rideklubb	**11 min**
Harstad Bowlinghall	**21 min**
Grottebadet	**27 min**

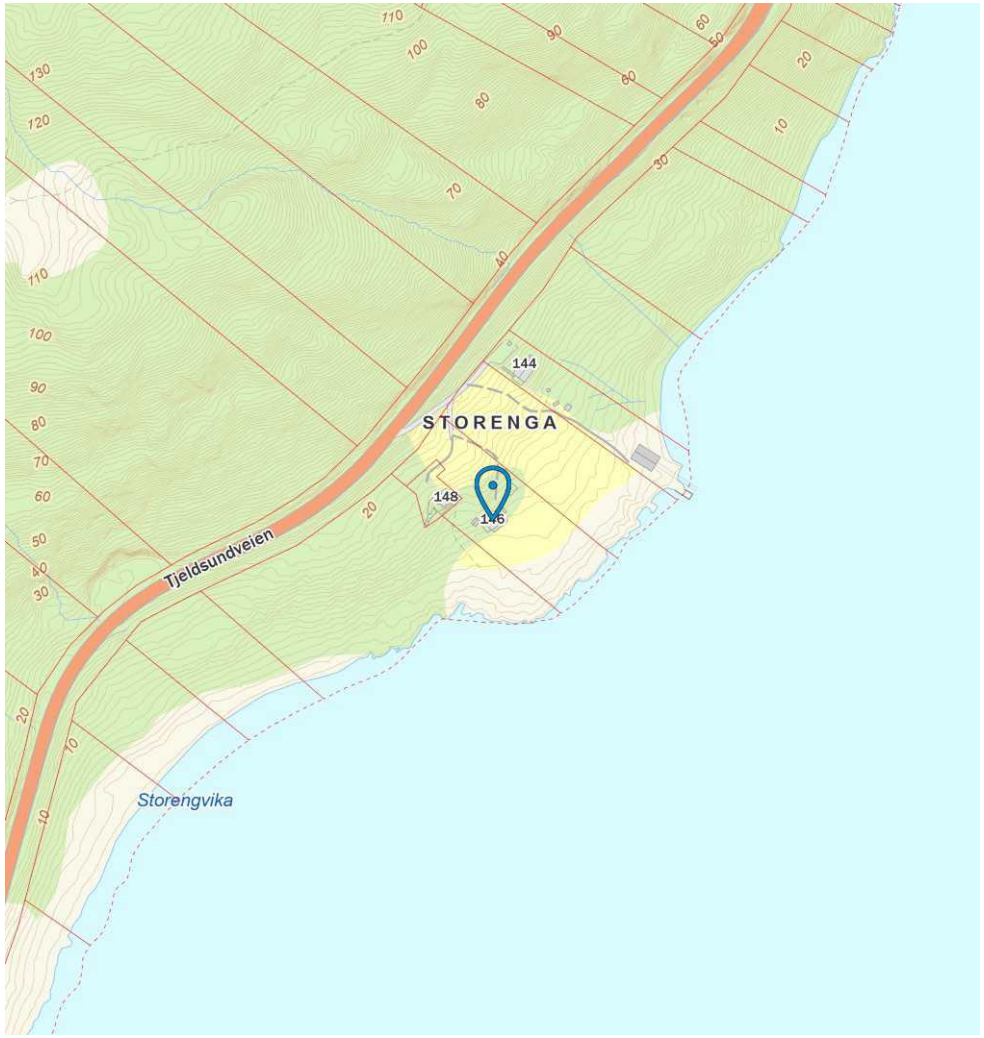
SPORT

Gausvik skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 2.5 km
Haukebø idrettsplass Fotball grusbane Fotball	**3 min** 4 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**10 min**
Feel24 Medkila	**19 min**

DAGLIGVARE

Rema 1000 Evenskjer Post i butikk	**9 min** 8.5 km
Coop Extra Evenskjer PostNord	**9 min** 8.6 km





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

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

TJELDSUNDVEIEN 146

AVSTAND TIL SJØ

52 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**18 min**
Fuglevika Linje 250, 300	**6 min** 0.5 km
Storenga Linje 250, 300	**6 min** 0.5 km

AVSTAND TIL BYER

Harstad	**27 min**
Narvik	**1 t 8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Tjeldsundbrua Hotel	**4 min**
Evenskjer	**9 min**

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 94 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Sollifjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Skånland stall og rideklubb	**11 min**
Harstad Bowlinghall	**21 min**
Grottebadet	**27 min**

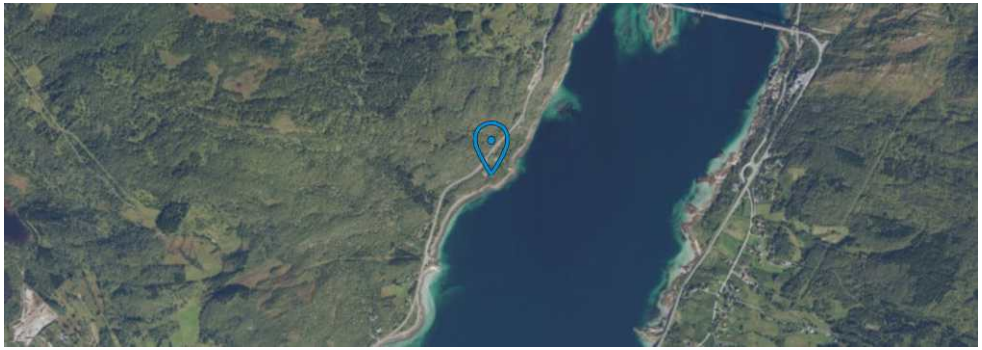
SPORT

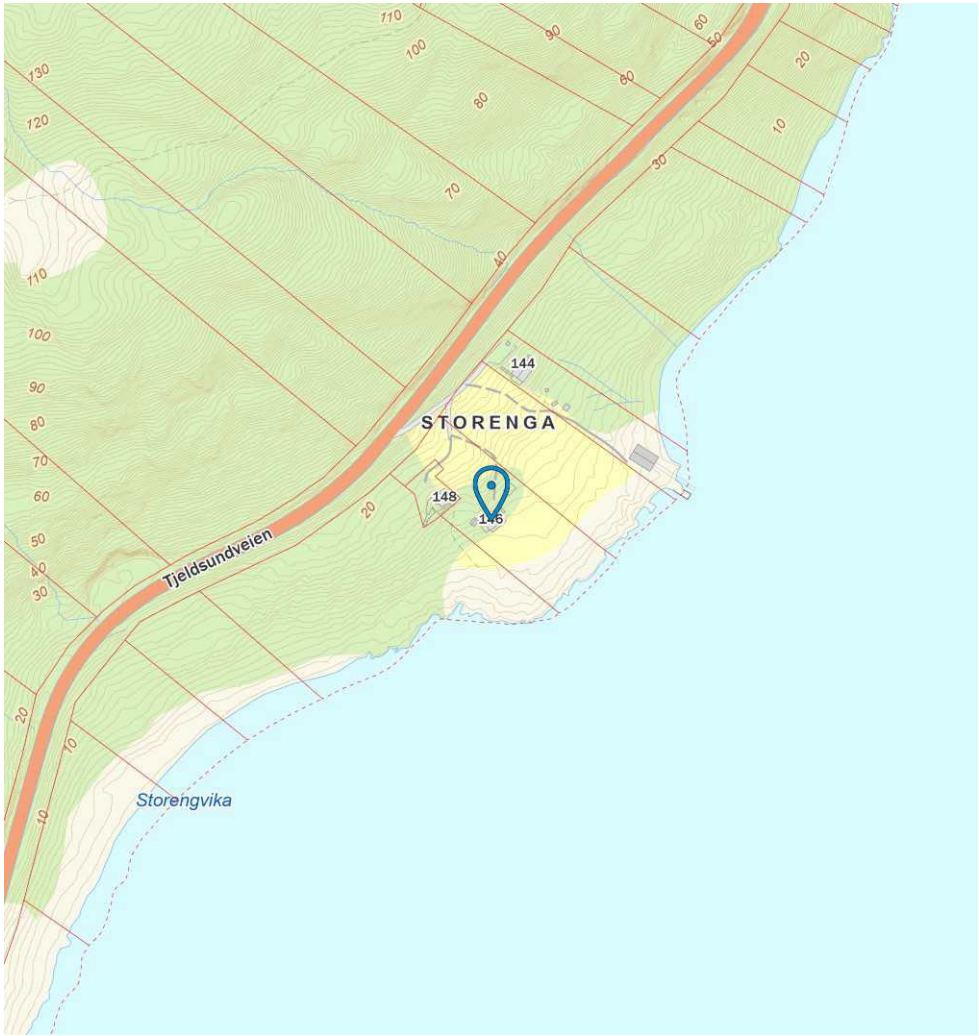
Gausvik skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 2.5 km
Haukebø idrettsplass Fotball grusbane Fotball	**3 min** 4 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**10 min**
Feel24 Medkila	**19 min**

DAGLIGVARE

Rema 1000 Evenskjer Post i butikk	**9 min** 8.5 km
Coop Extra Evenskjer PostNord	**9 min** 8.6 km

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





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

Fritidsbolig
Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
HARSTAD kommune
gnr. 30, bnr. 64

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 26.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1515 **Eiendomsverdi ref nr:** DC7918

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Fredrik Eidissen

Norsk takst

G
ENERGIMERKE

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.

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.
Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig

Pål Fredrik Eidissen
Uavhengig Takstingeniør
paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 3 soverom. Tomt med utsikt til sjøen. Det er frittstående uthus på eiendommen. Boligen fremstår noe slitt. Under befaringen ble det avdekket noe avvik, samt bygningsdeler både utvendig og innvendig som har en del slitasje og/eller skade. Det bør påregnes kostnader til oppussing/oppgradering eller utskifting av disse bygningsdelene.
Tilleggs info fra eiers egenerklæring:
Pågående jordskifterettavgjørelse om eventuell gjerdetrasé på oversiden av E10, i området Nordre Gausvik-Leikvikfjellet. Sak 24-124469REN-JOST. Dersom jordskifteretten treffer avgjørelse om at det skal settes opp gjerde, vil dette kunne medføre kostnader for alle grunneierne i området. Parsellen for Gnr 30/64 er ca 40 meter bred. Målet er å holde beitedyr unna bebygelsen. Saken ventes å være ferdig innen 2027.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekking av stål/aluminiumsplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.

Takkonstruksjon:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, sutakplater som undertak og kaldtloft.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er i lakkert treverk.

Balkong/veranda:
Det er veranda på den ene røstveggen som er bygget sammen med platting på oversiden av boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk.

Terrasse/platting på grunn:
Det er terrasser på terreng på oversiden av boligen og helt bort mot frittstående grunnmur i enden av tomta, og en platting på nedsiden av boligen, understøttet av bjelker eller pilarer. Oppført i trykkimpregnert treverk.

Utvendige trapper:
Det er 2 utvendige trapper av tre. en som går til uthus, ag en på terreng som leder ned til nedsiden av boligen. Sistnevnte trapp har rekkverk av malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvet er av furu.
Vegger og himling er kledd med trepanel.

Etasjeskiller:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong på deler av bygningen. Det er foret opp over betongflaten og lagt furugulv. Deler av boligen har bjelkelag av tre.
Boligen er ikke oppført med Radon sperre. Det er ikke utført Radon målinger.

Pipe/ildsted:
Det er mursteinspipe og vedovn. Skorstein er snevret inn i toppen med stålrør.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under betongdekke. Det er krypkjeller under deler av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Skadedyr forhold:
Under befaringen ble det ikke avdekket tegn til skadedyr. Det har heller ikke blitt opplyst om tilfeller av skadedyr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og benkeplate i laminat. Det er ikke integrerte hvitevarer.
Ingen ventilering fra kjøkken. Det er ikke avtrekksventilasjon over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med furugulv og vegger/tak av trepanel.
Cinderella forbrenningstvalett av ukjent alder. Toaletten ble ikke funksjonstestet under befaringen og befinner seg i ukjent stand.
Det er naturlig ventilering via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør for gråvann:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er kun avløp for gråvann.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Elektrisk og brannteknisk:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 25 Amp og 8 fordelingskurser. I følge egenerklæring fra eier ble det elektriske anlegg montert i 2001 av godkjent elektrobedrift, men det er utført en del montasje som utebelysning på egeninnsats av ufaglært.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1950. Det er ukjent type drenering og utførsel.

Grunnmur/fundamentering og tomteforhold:
Grunnmur under eldre del av boligen av betong. Resterende fundamentering er av søyler/pæler av leca element. Det er kledd igjen mellom leca søyler med treverk. Noe naturstein i bakkant av bygningen som er stablet opp mot terrenget.
Skrå tomt.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Andre tomteforhold:
Det står en eldre betong grunnmur inne på tomta etter en tidligere bygning som har stått der.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

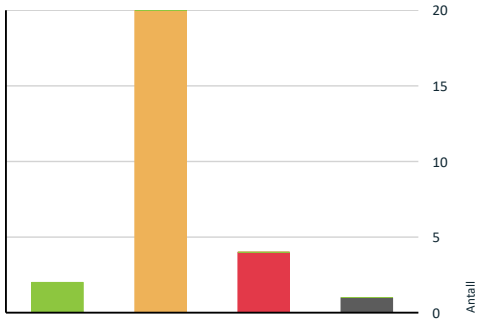
Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

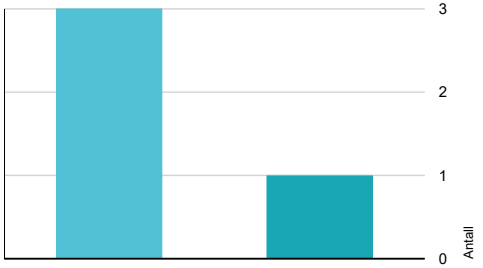
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Boligens energimerking



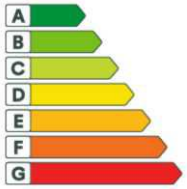
Beskrivelse

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 gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Noe slitt.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Den originale bygningen fra1950 begrenser til dagens stue i boligen. Resten er tilbygget i 1997.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av stål/aluminiumsplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har overflateslitasje, bulker og noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg tid for å skifte ut taktekkingen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

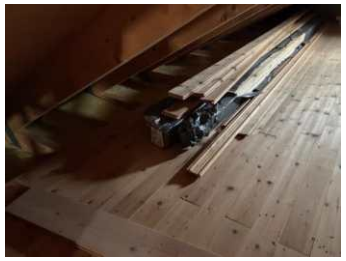
Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner og nedløpsrør har misfarging etter solbleiking, samt noe lettere nedbyning på takrenne.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Takrenner og nedløpsrør står for utskifting.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, sutakplater som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskjolder på skjøt mellom undertaksplater. Årsak bør avdekkes.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Liggende kledning er værslitt og har noe sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Vedlikehold bør påregnes, samt utskifting av deler av kledningen.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda på den ene røstveggen som er bygget sammen med platting på oversiden av boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svak konstruksjon, med tanke på dimensjonering i forhold til avstand mellom opplagringspunkt.

• Det mangler et terrassebord mellom veranda og plattingen på baksiden.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bør forsterkes.

• Manglende terrassebord bør kompletteres.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng på oversiden av boligen og helt bort mot frittstående grunnmur i enden av tomta, og en platting på nedsiden av boligen, understøttet av bjelker eller pilarer. Oppført i trykkimpregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er høy overflateslitasje på balkongdekket enkelte steder. Det er registrert noe skjevheter på konstruksjonen, spesielt på plattingen som er på nedsiden av boligen. Det er svak konstruksjon med tanke på dimensjonering i forhold til avstand mellom opplagringspunkt, samt noe provisorisk opplagring.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandling eller utskifting av deler av balkongdekket bør påregnes. Konstruksjonen bør rettes opp og forsterkes.



Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 utvendige trapper av tre. en som går til uthus, ag en på terreng som leder ned til nedsiden av boligen. Sistnevnte trapp har rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Overflateslitasje på trappetrinn og rekkverk.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold bør påregnes.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:

• Gulvflater er slitt og har noe avflasset lakk, riper og hakk.

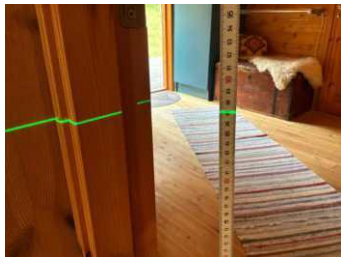
Konsekvens/tiltak

• Gulvflater bør slipes og lakkes, eventuelt legges ny gulvflater over.



Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Veggflater har slitasje og bruksmerker. Enkelte panelbord har noe tørkesprekk.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes. Enkelte panelplater står for utskifting.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong på deler av bygningen. Det er foret opp over betongflaten og lagt furugulv. Deler av boligen har bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med Radon sperre. Det er ikke utført Radon målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn. Skorstein er snevret inn i toppen med stålrør.

Vurdering av avvik:

• Det fremkommer avvik på ildsted i kommunens arkiv som enda ikke er registrert utbedret.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser bør utføres.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under betongdekke. Det er krypkjeller under deler av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Ventilering må etableres.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Under befaringen ble det ikke avdekket tegn til skadedyr. Det har heller ikke blitt opplyst om tilfeller av skadedyr.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og benkeplate i laminat. Det er ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er eldre og har overflateslitasje i form av riper og hakk/bruksmerker.

• Det er noe skjevheter på fronter/skapdører.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandling og/eller utskifting av enkelte deler bør utføres.

• Fronter/skapdører bør justeres.





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken. Det er ikke avtrekksventilasjon over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med furugulv og vegger/tak av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er noe overflateslitasje og bruksmerker på gulv og veggflater.

Konsekvens/tiltak

• Noe vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.



ETASJE > TOALETTROM

TG IU Sanitærutstyr

Beskrivelse

Cinderella forbrenningstvalett av ukjent alder. Toaletten ble ikke funksjonstestet under befaringen og befinner seg i ukjent stand.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er kun avløp for gråvann.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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.

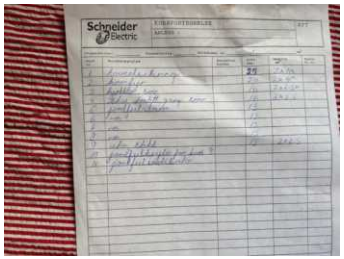
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 25 Amp og 8 fordelingskurser. I følge egenerklæring fra eier ble det elektriske anlegg montert i 2001 av godkjent elektrobedrift, men det er utført en del montasje som utebelysning på egeninnsats av ufaglært.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950. Det er ukjent type drenering og utførsel.

Vurdering av avvik:

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

• Under befaringen ble det registrert fuktighet i kjeller, samt merker på murvegg og gulv etter fukt. Dette tyder på at dreneringen har sviktende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Nærmere undersøkelser Bør utføres, Utskifting av drenering bør påregnes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur under eldre del av boligen av betong. Resterende fundamentering er av søyler/pæler av leca element. Det er kledd igjen mellom leca søyler med treverk. Noe naturstein i bakkant av bygningen som er stablet opp mot terrenget.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er tydelige skjevheter på bjelkelagskonstruksjonen, målt med laser innvendig i boligen. Dette tyder på setninger i grunn som har ført til bevegelse eller svikt i fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Noe mindre sprekkdannelse i betongmur, bør utbedres for å hindre videre utvikling.

• Nærmere undersøkelser bør utføres. Tiltak for å hindre videre bevegelse i fundamentering kan ikke utelukkes.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det står en eldre betong grunnmur inne på tomta etter en tidligere bygning som har stått der.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er ikke fallsikret og kan by på HMS utfordringer, dersom noen klatrer på den, spesielt barn.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmuren bør fjernes eller fallsikres.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/51 m²

Fritidsbolig: Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Stellerom, 2 Bod

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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 1 250 000

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	**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**900 000**

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.
Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.
Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvitnes 149 ,9440 EVENSKJER			07-08-2023	2 500 000	**2 375 000**		2 375 000	**29 321**
	81 m²	2006	3 sov						
2	Kvitnes 163 ,9440 EVENSKJER			10-09-2019	1 050 000	**1 025 000**		1 025 000	**25 625**
	40 m²	1994	2 sov						
3	Tjeldsundveien 148 ,9430 SANDTORG			12-01-2021	970 000	**900 000**		900 000	**23 077**
	39 m²	1998	2 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal avgifter.	Kr.		3 142
Forsikring. Stipulert.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 080 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**700 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**730 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 250 000**

Tjeldsundveien 146 , 9430 SANDTORG
Gnr 30 - Bnr 64
5503 HARSTAD

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

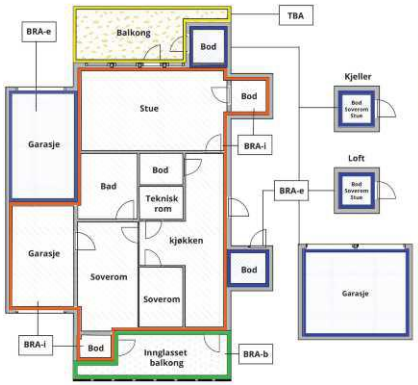
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	42
Kjeller		23		23	20
SUM	**51**	**23**			**62**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, toalettrom, soverom 2, stellerom, kjøkken, stue, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	30	64		0	22472.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tjeldsundveien 146

Hjemmelshaver

Fjærli John Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Tjeldsundveien i Harstad kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Dagligvareforretning: Ca. 8,7 Km.

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Ingen tilknytning til vann.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning til avløp.

Regulering

Arealformål:
Planidentifikasjon: 605.
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Arealbrukstatus: Nåværende.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med gres, treterrasser, trær, mm.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Uisolert uthus oppført i bindingsverkskonstrukjson med liggende kledning og taktekking av stålplater. Det er utedo i uthuset. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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
Egenerklæring.	26.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2026	
2	26.09.2026	
3	30.09.2026	
4	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fjærli, Lise-Karin
26.09.2026
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

Lise Karin Fjærli

Boligen

Tjeldsundveien 146
9430 Sandtorg

5503-30/64/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

* Det stod opprinnelig en eldre hytte på eiendommen. Denne ble restaurert/påbygd i 1997. Gjenstående del av gammel hytte er stue. Arbeide er utført ved egeninnsats/ufaglærte.
* Stuevinduene og noen innerdører oppleves litt trege å åpne
* Det er ikke innlagt vann, men det er lagt rør for gråvann ut, og rør inn til vasker for å kunne koble til eventuell vannpumpe i kjeller fra vannkanner(Dette ble brukt tidligere)
* Lagt inn strøm i juli 2001 av Sør Troms lys og varme. Lagt opp opplegg for utelys ved egeninnsats/ufaglært.
* Hytten har nesten ikke vært i bruk siden 2016.
* Montert brannsikring på vegg og gulv rundt ildsted i stue etter tilsyn fra feier.
* Pågående jordskifterettavgjørelse om eventuell gjerdetrasé på oversiden av E10, i området Nordre Gausvik-Leikvikfjellet. Sak 24-124469REN-JOST. Dersom jordskifteretten treffer avgjørelse om at det skal settes opp gjerde, vil dette kunne medføre kostnader for alle grunneierne i området. Parsellen for Gnr 30/64 er ca 40 meter bred. Målet er å holde beitedyr unna bebygelsen. Saken ventes å være ferdig innen 2027.

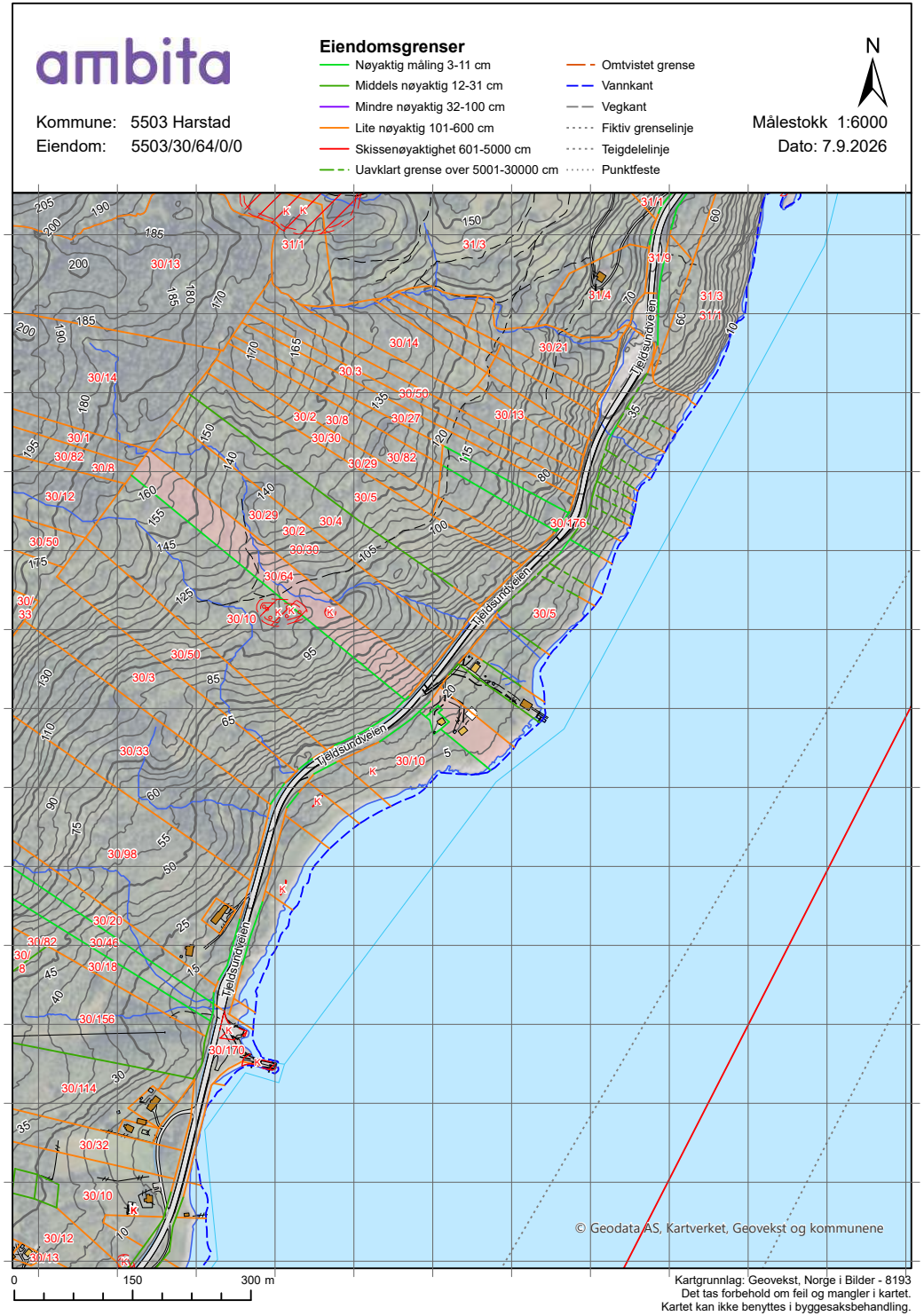
Boligen selges med boligselgerforsikring

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.



ambita

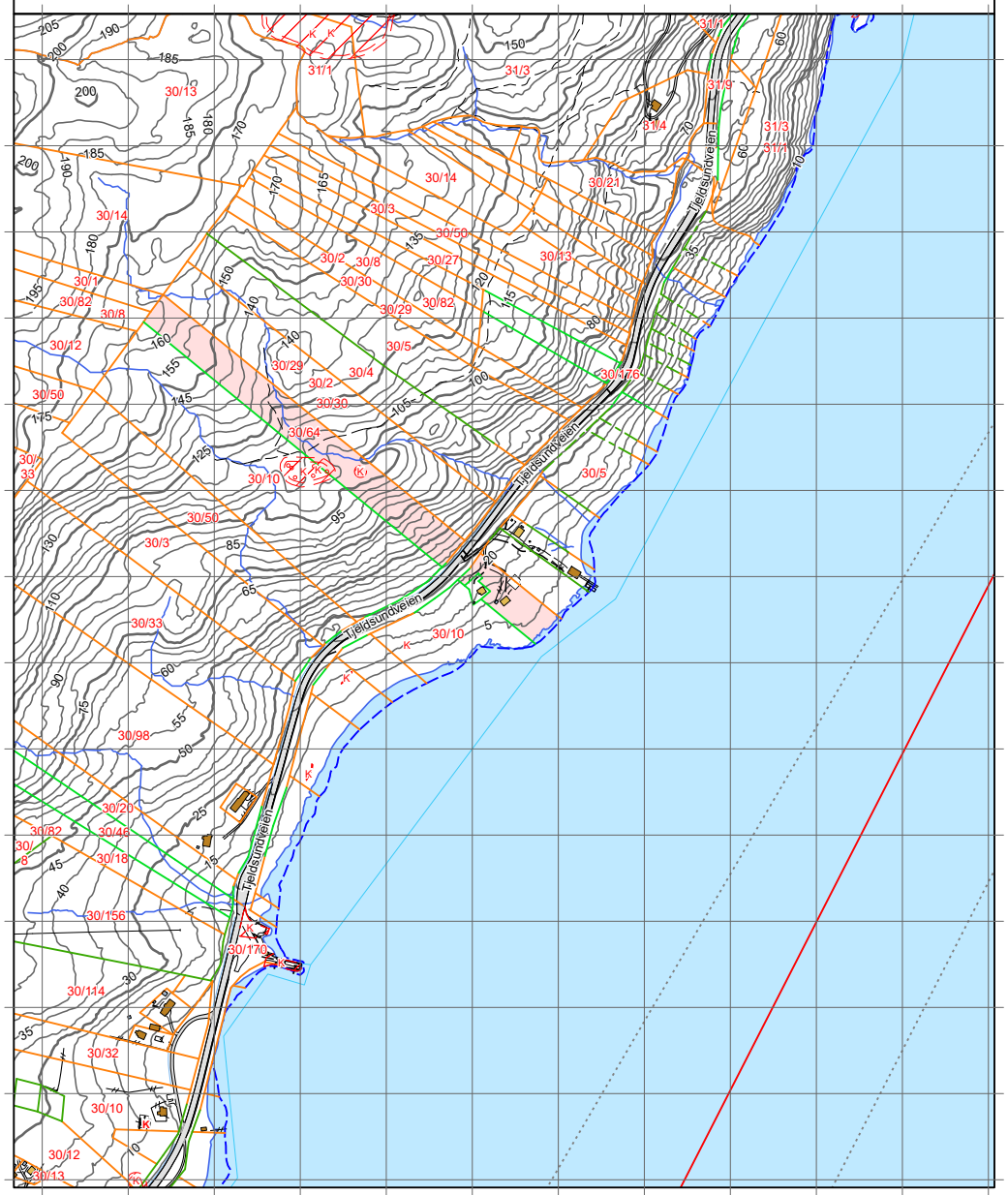
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/30/64/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 7.9.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 64	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Tjeldsundveien 146, gatenr 1627 9430 Sandtorg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 11	Gausvik Sørbygda
Adressetilleggsnavn:	Litlenga (Kilde: Tildelt av kommune)	**Kirkesogn:**	11020201	Sandtorg
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nyheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	03.03.1937	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	22 472,5 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
159777	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	09.11.2012		
Oppdatert:	23.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
159783	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	09.11.2012		
Oppdatert:	23.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.09.2024	Berørt	5503/30/2	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2026	Berørt	5503/30/3	0,0
			Berørt	5503/30/4	0,0
			Berørt	5503/30/5	0,0
			Berørt	5503/30/6	0,0
			Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/12	0,0
			Berørt	5503/30/13	0,0
			Berørt	5503/30/20	0,0
			Berørt	5503/30/21	0,0
			Berørt	5503/30/23	0,0
			Berørt	5503/30/26	0,0
			Berørt	5503/30/27	0,0
			Berørt	5503/30/29	0,0
			Berørt	5503/30/30	0,0
			Berørt	5503/30/33	0,0
			Berørt	5503/30/46	0,0
			Berørt	5503/30/50	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
			Berørt	5503/30/77	0,0
			Berørt	5503/30/98	0,0
			Berørt	5503/30/169	0,0
			Berørt	5503/30/170	0,0
			Berørt	5503/30/176	0,0
			Berørt	5503/31/3	0,0
			Berørt	5503/31/4	0,0
			Berørt	5503/31/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/30/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/30/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2019	Avgiver	5503/30/64	-254,0
	Matrikkelført:	20.06.2019	Berørt	1903/30/180	0,0
			Berørt	5503/30/10	0,0
			Tidligere festegrunn	1903/30/64/1	0,0
			Mottaker	5503/30/181	254,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2019	Berørt	1903/30/64/1	0,0
	Matrikkelført:	20.06.2019	Berørt	1903/30/180	0,0
			Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2019	Avgiver	5503/30/64	-141,6
	Matrikkelført:	20.06.2019	Berørt	1903/30/180	0,0
			Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/181	0,0
			Mottaker	1903/30/182	141,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2019	Avgiver	5503/30/10	-96,9
	Matrikkelført:	28.05.2019	Berørt	1903/30/64/1	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
			Mottaker	1903/30/180	96,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2019	Berørt	1903/30/64/1	0,0
	Matrikkelført:	28.05.2019	Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2013	Avgiver	5503/30/64	-253,6
	Matrikkelført:	08.10.2013	Berørt	5503/30/10	0,0
			Mottaker	1903/30/177	253,7

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.09.2026 15:23 – Sist oppdatert 07.09.2026 15:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Feilretting	Forretning:	10.09.2013	Avgiver	5503/30/64	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2013	Mottaker	1903/30/177	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2013	Berørt	5503/30/8	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2013	Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
			Berørt	5503/30/82	0,0
			Berørt	5503/30/176	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2013	Avgiver	5503/30/64	-253,6
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	5503/30/10	0,0
			Mottaker	1903/30/64/1	253,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2013	Berørt	1903/30/177	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	5503/30/64	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.09.2013	Berørt	1903/30/177	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/30/64	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	22.11.2012	Berørt	1901/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.11.2012	Berørt	1901/30/3	0,0
			Berørt	1901/30/6	0,0
			Berørt	1901/30/50	0,0
			Berørt	5503/30/2	0,0
			Berørt	5503/30/4	0,0
			Berørt	5503/30/5	0,0
			Berørt	5503/30/10	0,0
			Berørt	5503/30/12	0,0
			Berørt	5503/30/13	0,0
			Berørt	5503/30/20	0,0
			Berørt	5503/30/21	0,0
			Berørt	5503/30/23	0,0
			Berørt	5503/30/26	0,0
			Berørt	5503/30/27	0,0
			Berørt	5503/30/29	0,0
			Berørt	5503/30/30	0,0
			Berørt	5503/30/33	0,0
			Berørt	5503/30/46	0,0
			Berørt	5503/30/64	0,0
			Berørt	5503/30/77	0,0
			Berørt	5503/30/98	0,0
			Berørt	5503/30/169	0,0
			Berørt	5503/30/170	0,0
			Berørt	5503/31/3	0,0
			Berørt	5503/31/8	0,0
			Mottaker	5503/30/176	11 552,1
Skylddeling	Forretning:	03.03.1937	Avgiver	1901/30/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/30/64	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjeldsundveien 146	H0101	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12674929			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kulturminnerapport

Eiendom	5503 30/64		
Utskriftsdato	07.09.2026	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

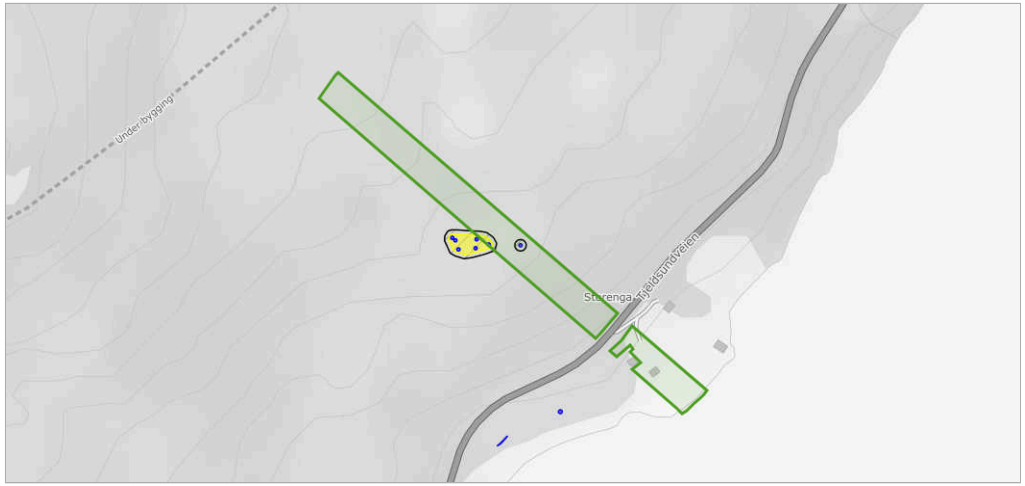
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	**Versjon**	07.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	5503	159777-6	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/159777)
Høgåsen	5503	159783-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/159783)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Høgåsen	5503	159783-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/159783)
Høgåsen	5503	159777	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/159777)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
159777	5503
159783-1	5503

Utskriftsdato: 07.09.2026

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	131356622	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	12674929	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
19.06.2024	Tilsyn og feiing av fritidsbolig	19.06.2024	Feiing av fritidsbolig

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Stue.. Type: Vedovn. Produsent: Vedovn. Modell: Rentbrennende
Type avvik	Ildsted montert for nært brennbart materiale.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Hytte/Fritidsbolig. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Brennbart materiale for nær sotluke.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Hytte/Fritidsbolig. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Tildekket skorstein.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Hytte/Fritidsbolig. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Skorstein er svevret inn med stålrør i toppen

Informasjon for bruksenhetId 131356622

BruksenhetId	131356623	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12674929	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131356623.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 658 m^2 **KPHensynsonenavn** 220-1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 22 311 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	118 m^2
KPHensynsonenavn	H_730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
Delareal	2 714 m^2
KPHensynsonenavn	H220_1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	626 m^2
KPHensynsonenavn	H210_1
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	760
Navn	Kystplan II Midt- og Sør-Troms
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommunedelplan

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	760
Navn	Kystplan II Midt- og Sør-Troms
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4082/760_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 162 m^2 **Arealbruk** Farleder,Nåværende **Områdenavn** VF01

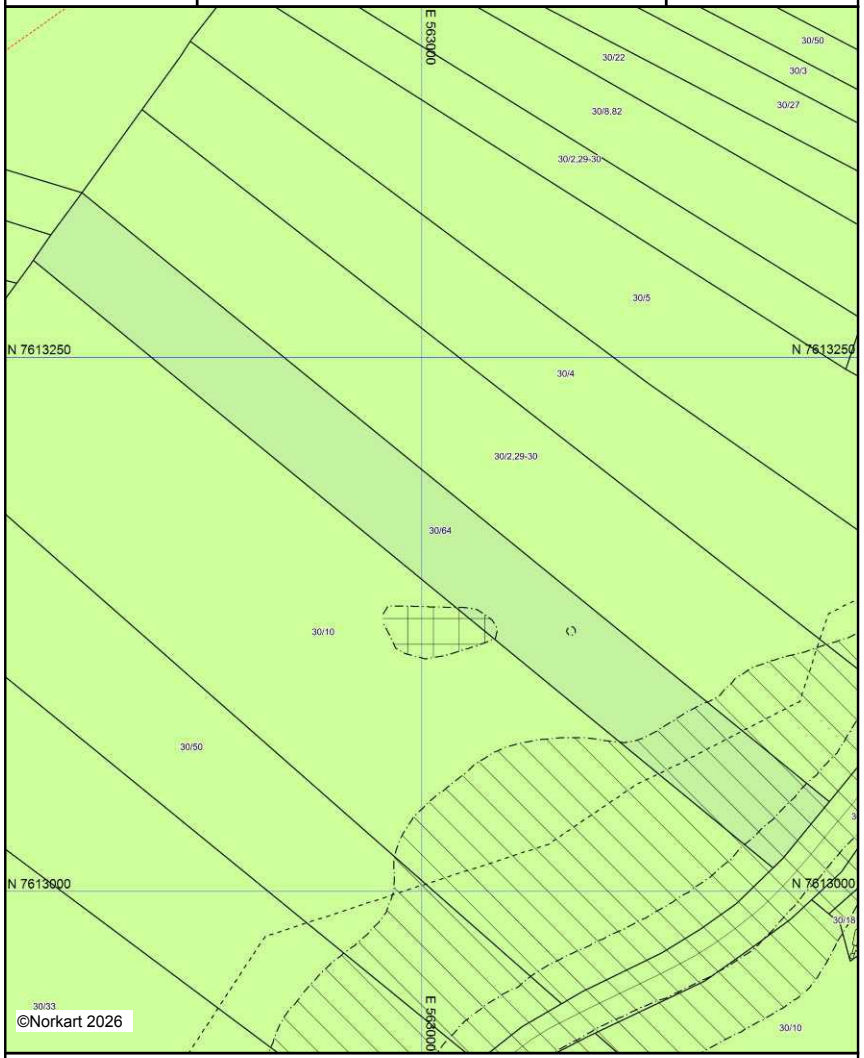
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/64
Adresse: Tjeldsundveien 146
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2500

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-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Samleveg - nåværende

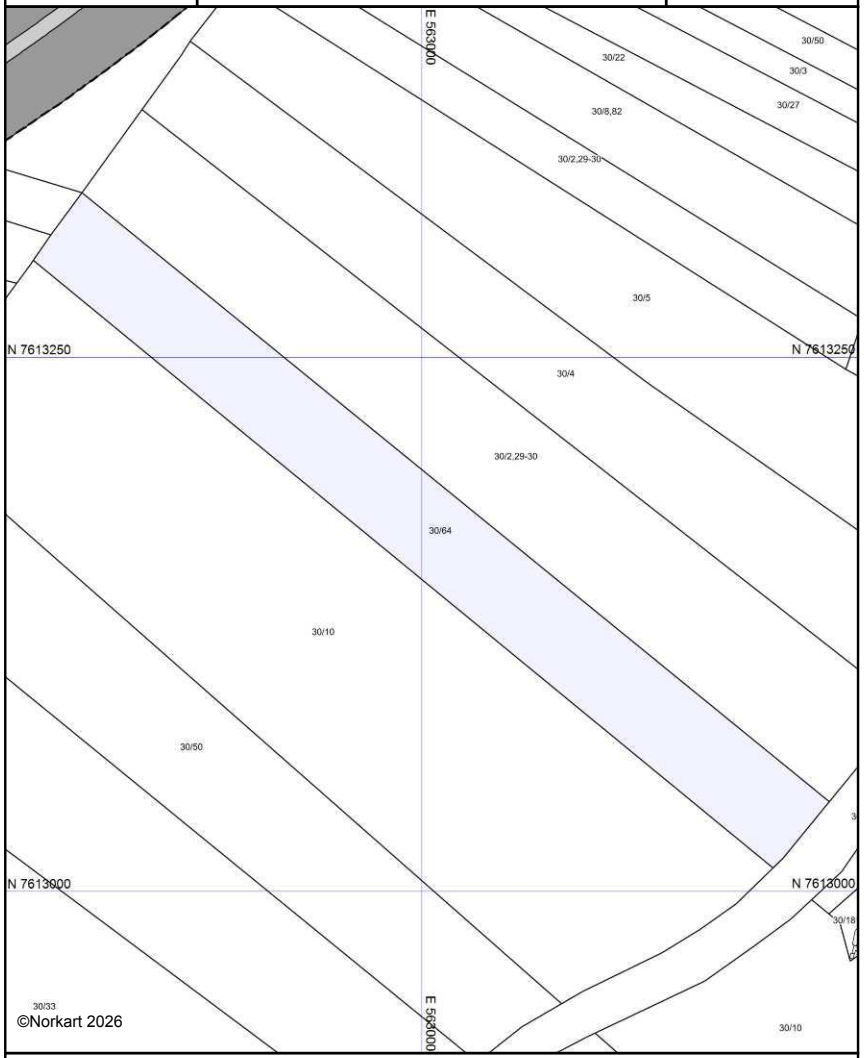
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/64
Adresse: Tjeldsundveien 146
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2500

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-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 3826 1977
5/7
Trondenes sorenskriverembete

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Gebyr er betalt med kr. 150,-
Trondenes sorenskriverembete

Skjøte

Undertegnede Angel Steinlund, Sandsund Terasse 16,
Sarpsborg. fød
skjøter og overdrar herved til Eilif Øyen jr.,
Triangelen 5 B, Stangnes, Harstad. fød
min/vår eiendom Steinlund med påstående hytte
g.nr. 30 br.nr. 77 av skyld mk. i Harstad. herred[1])
matr.nr. til gate/vei i [1])
for en kjøpesum stor kr. 12.000,-
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Eiendommen overdras med tilhørende rettigheter. Eier av gnr. 30 bnr. 64 skal ha rett til å hente vann på eiendommen. Eiendommen tjener ikke som felles bolig.

Harstad den 5/7 19 77

Angel B Steinlund
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Angel Steinlund
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Harstad den 5/7 19 77.

Svein Hanssen. Anne-M. Andreassen
Fødselsdato 28-05-49. Fødselsdato 14-2-56
Adresse Berglundvn. 14, Harstad. Adresse Gildevn. 1, Harstad

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den 19

Vi/Jeg bekrefter herved at
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato Fødselsdato
Adresse Adresse

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/3826/79
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 10:09

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
972417971
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Olaug Josefine Fjærli	Doknr: 1082331 Tinglyst: 12.12.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Mercurveien 36	
Postnummer: 9408 / Poststed: Harstad	
Fødselsnr./Org.nr. 080845 [redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Olaug Josefine Fjærli	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1903	Harstad	30	64		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1903	HARSTAD	30	64	1	

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.10.13	Olaug Fjærli

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 30, bnr 64, fnr 1 gis følgende rettighet:

1
Tillatelse til å benytte atkomstvei fra E10 til parkeringsplass samt parkeringsplass for en (1) bil på opparbeidet parkeringsplass iflg. vedlagt kartskisse.
2
Likeså gis gang-atkomst fra parkeringsplass til ovennevnte festetomt, også avmerket på kartutsnittet.
3
Det er ikke tillat med noen form for oppstilling/parkering på avkjørselen ved hovedvei.
4
Da dette er en avkjøring/ parkering som vi (eiere av gnr 30, bnr 64) bare bruker når det ikke er snø, er snørydding/brøyting oss uvedkommende.
5
Fremtidig vedlikehold av nedkjøring og parkeringsplass, er eiere og fester sitt felles ansvar.

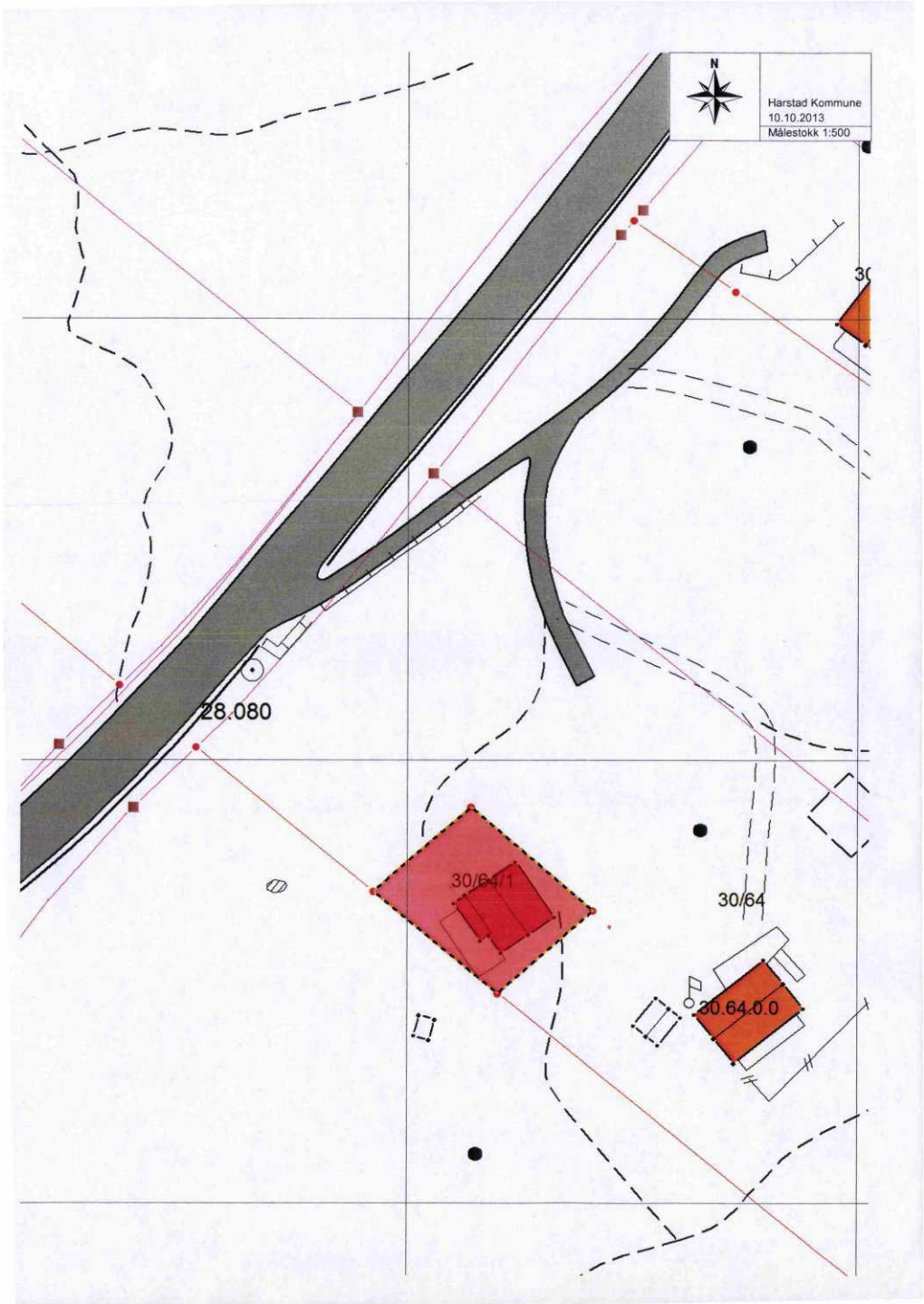
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Harstad 15.10.13	Olaug Fjærli

Noter:

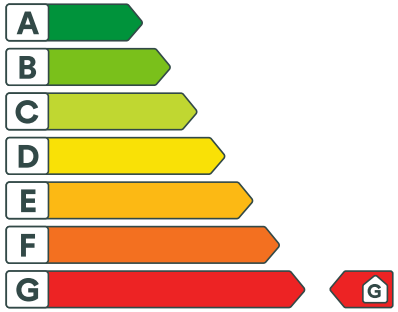
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


N
Harstad Kommune
10.10.2013
Målestokk 1:500
28.080
30/64/1
30/64
30.64.0.0

enova

Energiattest

Adresse	**Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG**
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359934**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12674929**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **511,22**

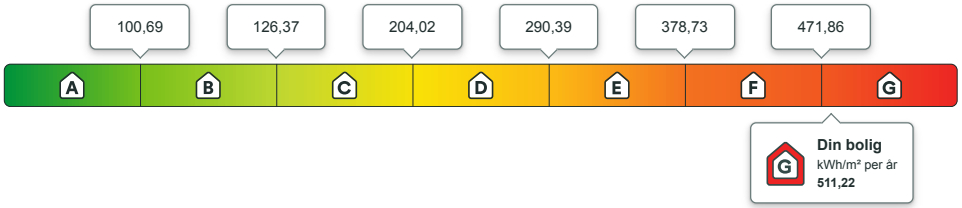
Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år **30 449,56**	kWh/m² per år **597,05**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Detaljering

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

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

Tjeldsundveien 146, 9430 SANDTORG

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Notater

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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: 3260275 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Tjeldsundveien 146, 9430 Sandtorg.
Gnr. 30, Bnr. 64, Harstad kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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: 3260275
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no