

Velkommen til

Sundveien 44, 8534 Liland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sundveien 44
8534 Liland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	215 / 177 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønske velkommen til til Sundveien 44 - En innholdsrik enebolig i et rolig og barnevennlig boligområde på Liland.

Beliggenheten byr på strålende utsikt og gode solforhold. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, butikk og flotte turområder.

Boligen er romslig med praktisk og god planløsning for hele familien. I 1.etasje får du romslig stue og kjøkken, 2 soverom, bad og boder. Fra stuen er det utgang til stor veranda. Underetasjen består av kjellerstue, 2 soverom, bad/vaskerom og gang/hall. I tillegg er det integrert bod/garasje.

Det er også kort vei til Bogen og Evenes flyplass. Fra boligen er det ca. 55 km til Harstad og ca. 52 km til Narvik.

Husk påmeldingsvisning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sundveien 44, 8534 Liland

Registerbetegnelse
Gnr. 19, Bnr. 82, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 219 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 53 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 54 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 855,- pr. år 2024
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 5 500,- pr år
Andre faste kostnader kan også være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 215 m²
TBA: 59 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
God parkering på gårdsplassen. Garasje er ikke egnet for parkering av kjøretøy da bakkenivå i dag er ca 30 cm lavere enn garasjegulvet.

Tomt
Tomtestørrelse er 885 m² på eiet tomt.
Gruset innkjørsel og gårdsplass. Naturtomt ellers.

Eiendommen er ikke oppmålt, Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1973 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 90 m²: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang og 2 boder.
BRA-e 0 m²:

Underetasje:
BRA-i 87 m²: Hall m/trapp, kjellerstue, 2 soverom, gang, bad/vaskerom og bod
BRA-e 38 m²: Garasje

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.

Lovlighet:
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder følgende:
I 1.etg er det på tegningen 3 soverom. I virkeligheten er det ene soverommet fjernet og de to tilstøtende soverommene har blitt større, samt at badet har blitt utvidet. Del av kjøkkenet er avdelt til en bod mellom kjøkken og matbod. I underetasje kommer det frem av tegningen at det tidligere har vært en utleiedel der. I dag er det åpnet opp slik at tidligere utleiedel har blitt en del av hoveddel. Det som var kjøkken og bad i utleiedel har blitt et soverom. Arealet som var hall vindfang og bod i utleiedel, samt vindfang, wc og hall i hoveddel er slått sammen til en stor hall. På tegningen er det en redskapsbod og garderobe ved vaskerom, disse er i dag slått sammen til en større bod.
Endringer som er endring av bruk i et eller flere rom er søknadspliktige, samt endring i antall boenheter. Overgang fra tilleggsdel til hoveddel, for eksempel fra bod til hall, samt utvidelse eller nyetablering av våtrom er også søknadspliktig. Derimot er endringer fra bruksrom til bruksrom (hoveddel til hoveddel) normalt ikke søknadspliktig. Det foreligger godkjent fasadetegning der garasje og tilbygg av kjøkken som ble bygget i 1991 er påført, men det foreligger ikke målsatt plantegning.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene nevnt ovenfor.

Standard

Boligen holder normal boligstandard med hensyn til byggeår, og den fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er gjennomført endel oppgraderinger i senere tid. Det er noen bygningsdeler både innvendig og utvendig som har mindre og større slitasje, samt noe skader.

Kjøkken:
Romslig kjøkken i delvis åpen løsning mot stue, med benkeseksjon og overskap med integrert ventilatorvifte. Kjøkkeninnredning med hvitmalte kjøkkenfronter og respatexbelagt mellom benk og overskap.

Bad underetasje:
Nytt bad etablert i 2016. Fliser på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Himlingsplater med downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett med
dusjbatteri og dusjgarnityr. Gulvsluk under dusjkabinett. Servantskap. Speil m/speilbelysning. Ventilering med avtrekksvifte. Det er tilkobling for vaskemaskin og skyllekar.
Det er benkeplate over vaskemaskin med nedfelt utslagsvask.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod ved siden av bad. et.

Bad 1.etasje:
Vinylbelegg på gulv med varmekabler og vegger med våtromsplater og panel. Badet er utstyrt med
baderomsinnredning med nedfelt servant, gulmontert toalett, badekar og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod bak badet.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater har blitt oppgradert i senere tid.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er helt innkledd og lar seg ikke inspisere nærmere.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre tekniske installasjoner:
Daikin varmepumpe.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 15 fordelingskurser.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er privat vannverk.

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

TG2 – Utvendig:

Taktekking:
Det er noe overflateslitasje på taktekkingen som mindre rustdannelse nederst på takplatene mot takfot/takrenne. Det mangler vindskier og kassebekledning på røst.

Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det mangler kledning og omramming rundt vinduer på baksiden av boligen. Det mangler overflatebehandling og hjørnebord på røstvegg mot veranda. Vegg over inngang til garasje er ufullstendig/ ikkje kledd og bærer preg av fagmessig utførelse. Deler av kledningen spesielt i front av bygningen fremstår noe værslitt, og har avflasset maling og noe sprekk i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Undertak er ikke montert tett rundt rørgjennomføring. Fuktskjolder/mindre vannskade på troplate av spon, trolig fra før yttertak ble skiftet. Det er begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Dører:
Det mangler omramming rundt ytterdøren som går til balkong i 1.etg.Det mangler dør til garasje, her er dørhuller tildekket medpresenning. Garasjeport fremstår slitt.
Drenering:
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det mangler stengelist i topp av vortepapp utenpå grunnmuren.

Grunnet forhøyede fuktverdier ved måling innvendig i vegg mot terreng er det indikasjoner på at drenering kan ha noe begrenset funksjon.

Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 – Innvendig:

Overflater:
Det er noe slitasje og bruksmerker på enkelte overflater. Det er registrert en flis på gulv utenfor bad i underetasje som er løs og lager lyd når mann tråkker på den. Karmlist på dør i bod ved bad i underetasje er ikke montert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Rom under terreng:
Det er gjennom målinger påvist fuktnivå 19% i trevegger i underetg./kjeller.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører

Skyvedør til lagringsplass under trappen mellom 1.etg og u.etg:
Skyvedører er sporet av og fungerer ikke.

Bad/vaskerom i underetasje - overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad/vaskerom i underetasje - Sluk, membran og tettesjikt:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har høy slitasje og skader.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstanke har en skade/deformering på innkapslingen

TG3 – Utvendig:

Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det mangler nedløpsrør på nedsiden av boligen.

Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk. Trappen er slitt og har råteskader.

Terrengforhold:
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er fall mot bygningen på baksiden av boligen, samt at terrenget er senket rundt vinduer i grunnmur, noe som skaper høy risiko for vannansamling i dette området.
TG3 – Innvendig:

Pipe og ildsted:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er synlige brennmerker etter sotvann fra sotluke. Det er skade på Lecaelement på kryploft og isolasjon rundt røykrøret er synlig.

Innvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen har høy slitasje. Det har vært teppegulv i trinn som er revet av de fleste trappetrinnene.

Bad i 1. etasje:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avtrekk fra kjøkken:
Ventilatoren er slitt og mangler knapper

Elektrisk anlegg:
Grunnet avvikene som er avdekket bør anlegget kontrolleres av fagfolk og utbedres

TG IU:

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er helt innkledd og lar seg ikke inspisere nærmere.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1:
Ja (1 av 2): Rørarbeid i forbindelse med nytt bad i kjeller.
Arbeid utført av Evenes Rør AS og ufaglært
håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Ja (2 av 2): Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt bad i kjeller.
Faglært arbeid utført av J.M. Hansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja: I forbindelse med nytt bad i kjeller ble det lagt ny sluk under dusj, installert toalett og vaskeservant og uttak for vaskemaskin - ble utført som vennetjeneste av rørlegger.

Pkt. 2:
Ja: Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene.
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Pkt. 3:
Ja (1 av 2): Ny garasje oppført. Selger har ingen informasjon om hvem som har utført arbeidet.
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1991.
Ja (2 av 2): Selger fikk informasjon av tidligere eier at taket er byttet. Ingen informasjon om hvem som utførte jobben.Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2005.
Pkt. 5:
Ja: I forbindelse med nytt bad i kjeller.
Faglært arbeid utført av J.M Hansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Pkt. 9:
Ja: Garasje - før nåværende eier
Ombygging av gang, bod og bad. Perioden 2010 - 2016
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.
Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?
Ja: Ombygging av gang, bod og bad er ikke omsøkt.

Pkt. 10:
Ja: 1.Montert ny hovedinngangsdør i u.etg. samt ny verandadør i hovedetasje - 2007.
2. Montért nytt bordkle, etterisolert inn- og utvendig vegg i stue + store stuevinduer i 1. etg. - 2008/09.
3. Flisbelagt gulv m/ varmekabler i entre/gang, samt nye veggplater og himling i U.etg. Videre montert lys-spotter m/ dimming i himling i entre
U. etg. - 2010.
4. Montert 4. stk. Nye innvendige dører - 2013.
5. Ferdigstilt entre/ gang i U.etg. - 2013.
6. Montert veggpanel i stue 1.etg. - og i trappegang - 2013.
7. Utbedret bod (ny ytterdør) som ligger vegg i vegg med kjøkken i 1. etg. 2013.
Følgende utbedringsarbeider er utført i perioden 2014 - 2019:
1. Montert ny innvendig vegg i kjøkken i 1. etg. + 2. stk. nye vinduer - 2015.
2. Bod 1.etg. ved kjøkken - lagt nytt gulvbelegg, tapetsert og malt vegger + nye hyller 2015.
3. Lite soverom i 1. etg. - lagt nye plater og mont.
1. stk. vindu - 2015.
4. Montert nytt utv. Stående panel, malt og lagt 7,5 cm isolasjon på hovedfasade + røstvegg - 2015.
5. Nytt bad/vaskerom i U.etg. med nytt rør i rør system, varmekabler samt fliser i gulv, våtromsplater på vegg, nytt dusjkabinett, vegghengt toalett, ny 200l. VVB., ny servant samt baderomsinnredning - 2016.
6. Ny bod like ved bad i U.etg. med nytt gulvbelegg + nye vegger og vegghyller - 2016.
7. Montert ny verandadør + 1. stk. vindu samt malt vegger innvendig stue -2016.
8. Lagt nytt gulv (laminatgulv) i kjøkken, stue og soveromsgang - 2016.
9. Malt 2. stk. Soverom + TV-stue i U.etg - 2018.
10. Installert fiber i boligen - 2018
11. Ny varmepumpe - 2022
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007.

Pkt. 12:
Ja: Vannlekkasje på grunn av defekt blandeventil på bereder - 2023

Pkt. 15:
Ja: Utettheter i garasje i forbindelse med veranda - utbedret.
Pkt. 17:
Ja: Sprekk i yttervegg - øst.
Innvendig sprekk i garasjens to yttervegger.

Pkt. 26:
Ja: Tilstandsrapport datert 19.04.2020

Byggemåte
Boligen er ifølge takstmann ført opp som følger:

Byggegrunn:
Byggegrunn av fjell.

Fundament/grunnmur:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det
er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Drenering:
Deler av dreneringen er skiftet etter byggeår.
Resterende er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet kledning på røstvegg mot veranda i senere tid. Det manglet en del utvendig bordkledning mellom vinduer på bakre fasadevegg.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er taktro av spon montert på takstolene.

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål og plast på boligen. Takrenne over inngang til garasje av plast.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer ble skiftet i perioden 2007-2014. Resterende vinduer er trolig fra byggeår.

Dører:
Bygningen har 2 malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdør ble skiftet i 2016. Det er garasjeport am malt tre til garasje under veranda.
Balkong/veranda:
Det er en mindre balkong i front av boligen med tilkomst via bod bak kjøkken. Over garasje er det veranda. Både balkong og veranda er utført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk i tre.

Utvendige trapper:
Trapp av tre fra veranda til terreng.

For ytterligere informasjon se takstmannens tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Liland. Boligen ligger fint plassert med nydelig utsikt og gode solforhold. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, butikk og flotte turområder. Det er også kort vei til Bogen og Evenes flyplass. Fra boligen er det ca. 55 km til Harstad og ca. 52 km til Narvik.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

Viktig informasjon
Områdeanalyse:
-Aktsomhetsområder for snø- og steinskred - liten eller ingen fare.
-Aktsomhetsområde for kvikkleire -ja, men det er ingen risiko for skred på eiendommen og ingen konsekvens ved skred.
-Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen - usikker aktsomhet

Brukstillatelse/ferdigattest
Gjelder bolig, tilbygg og garasje:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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.

Oppvarming
Elektrisk, 2 vedovner (en i stue 1.etg og en i stue u.etg),. og varmepumpe luft til luft.

Energimerking
RØD - G

Internett- og tv-leverandør
Fiber

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 område regulert for boligformål/boligbebyggelse iht Kommuneplanens arealdel- Kommunedelplan Liland datert 26.06.2007,

Vei, vann og avløp
Tilknytning vann:
Eiendommen er tilsluttet privat vannverk - Brattforsen
Vassverk.

Tilknytning avløp:
Offentlig avløpsanlegg. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Adkomstvei:
Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 523 408,- for 2022

Andre opplysninger

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

Eier
Mariann Edmundsdatter Langnes

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4268
Dato: 10.07.1991
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 11 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-11-2024 av Pål Eidissen.

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.

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

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.

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
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 eindommen. 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.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 25.11.2024
Selgers egenerklæring, datert 23.08.2024
Energiattest, datert 25.11.2024
Bygningstegninger, datert 24.03.1972
Tegninger tilbygg og garasje datert 05.07.1993
Matrikkelrapport, datert 27.11.2024
Områdeanalyse datert 23.08.2024
Kommuneplanens arealdel - bestemmelser, datert 26.06.2007,
Kommuneplanens arealdel- Kommunedelplan Liland datert 26.06.2007,
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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.

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








PERFEKT












HVIT
FARGET










Magic
is
Something
you
make!♡








HUTTE
HEIM

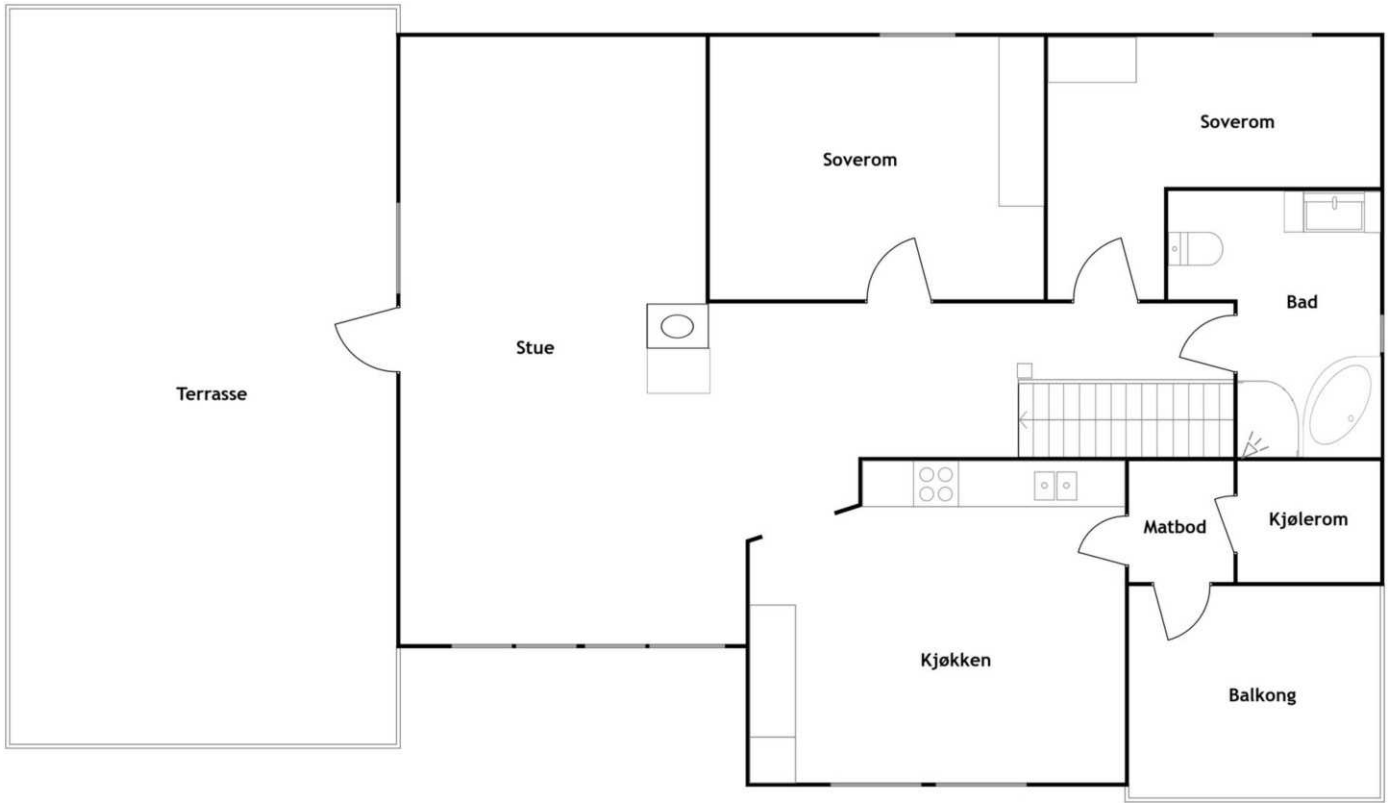


Plantegning



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.

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.

SUNDVEIEN 44

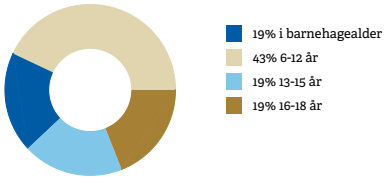
OFFENTLIG TRANSPORT

Liland	**6 min**
Linje 200	0.5 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**13 min**

SKOLER

Evenes skole (1-10 kl.)	**9 min**
114 elever, 11 klasser	0.8 km
Oscarsborg videregående skole	**48 min**
1000 elever	51.3 km
Narvik vgs. - Frydenlund	**50 min**
504 elever	51.9 km

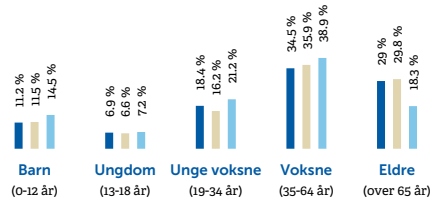
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Liland	348	198
Kommune: Evenes	1 334	753
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Liland barnehage (1-5 år)	**19 min**
20 barn	1.6 km
Bogen barnehage (1-5 år)	**12 min**
11 barn	9.6 km

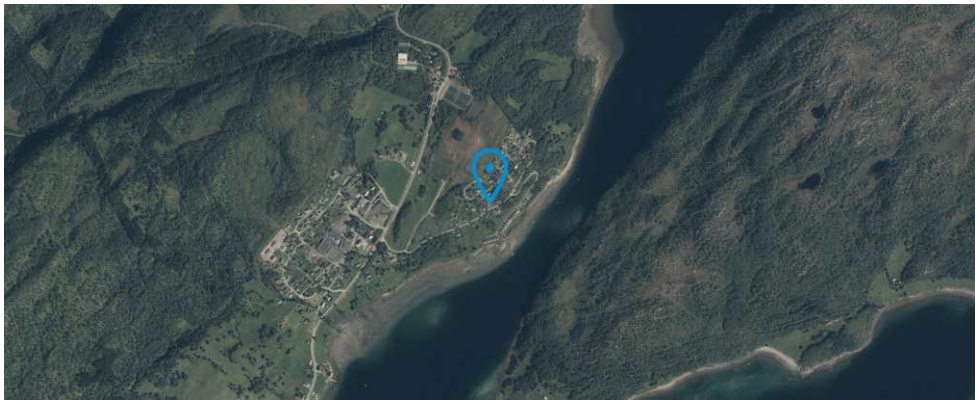
DAGLIGVARE

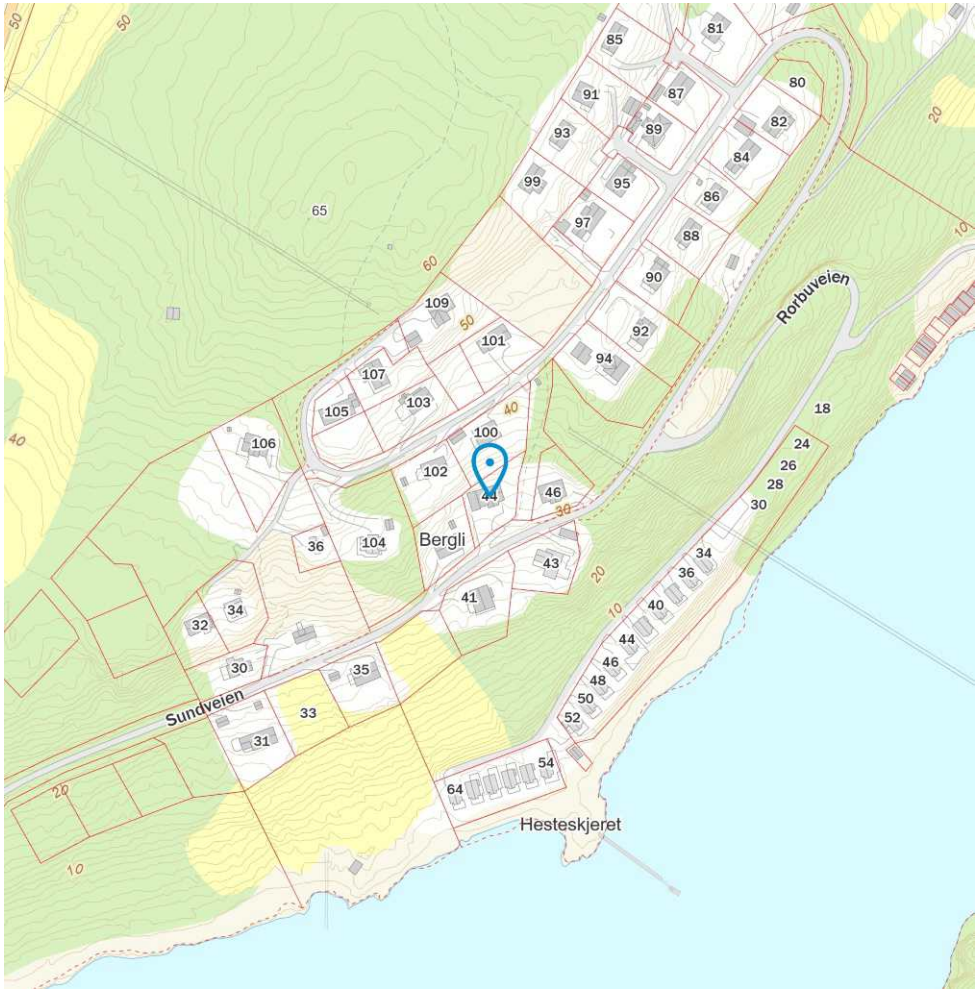
Joker Liland	**15 min**
Bunnpris Bogen	**11 min**
Post i butikk, PostNord	8.8 km

SPORT

Liland skole	**10 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Høgda idrettsplass	**12 min**
Fotball	1.1 km
Kondis Treningssenter	**25 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Harstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Enebolig
Sundveien 44, 8534 LILAND
EVENES kommune
gnr. 19, bnr. 82

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 **Rapportdato:** 25.11.2024 **Oppdragsnr.:** 13342-1255 **Referansenummer:** QC4038

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med 4 soverom. Boligen har blitt noe oppgradert i senere år, samt ombygget. Det er garasje tilsluttet boligen med veranda over. Det er flere bygningsdeler både innvendig og utvendig som har mindre og større slitasje, samt noe skader. Det må påberegnes kostnader til oppussing/oppgradering av disse. Garasje er ikke egnet for kjøretøy da bakkenivå i dag er ca 30cm lavere enn garasjegulvet.

Enebolig - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål og plast på boligen. Takrenne over inngang til garasje av plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet kledning på røstvegg mot veranda i senere tid.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er taktro av spon montert på takstolene.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer ble skiftet i perioden 2007-2014.
Resterende vinduer er trolig fra byggeår.
Bygningen har 2 malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdør ble skiftet i 2016.
Det er garasjeport am malt tre til garasje under veranda.

Balkong/veranda:
Det er en mindre balkong i front av boligen med tilkomst via bod bak kjøkken. Over garasje er det veranda. Både balkong og veranda er utført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk i tre.

Utvendige trapper:
Trapp av tre fra veranda til terreng.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater har blitt oppgradert i senere tid.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:
Boligen har elementpipe, 2 vedovner (en i stue 1.etg og en i stue u.etg) og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng i bod bak badet i underetasje..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19. Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold:
Skyvedør til lagringsplass under trappen mellom 1.etg og u.etg.

Gå til side

VÅTROM

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad m,ed vinylbelegg på gulv og vegger med våtromsplater og panel. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulmontert toalett, badekar og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod bak bad.

Bad/vaskerom u.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er benkeplate over vaskemaskin med nedfelt utslagsvesk.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod ved siden av bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er helt innekledd og lar seg ikke inspisere nærmere.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre tekniske installasjoner:
Daikin varmepumpe.

Elektrisk og brannteknisk:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 15 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn og drenering:
Det er byggegrunn av fjell.
Deler av dreneringen er skiftet etter byggeår.
Resterende er fra byggeår.

Grunnmur og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrå tomt. Terrenget faller fra baksiden av bygningen og frem til parkering i front av bygningen.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er privat vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

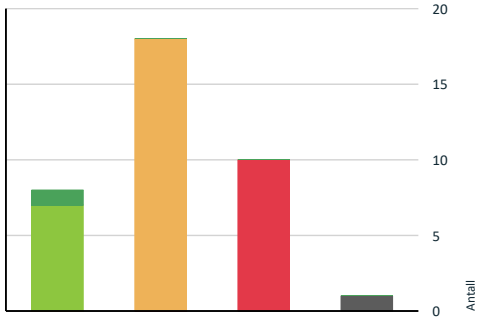
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 1.etg Er det på tegningen 3 soverom. I virkeligheten er det ene soverommet fjernet og de to tilstøtende soverommene har blitt større, samt at badet har blitt utvidet. Del av kjøkkenet er avdelt til en bod mellom kjøkken og matbod. I underetasje kommer det frem av tegningen at det tidligere har vært en utleiedel der. I dag er det åpnet opp slik at tidligere utleiedel har blitt en del av hoveddel. Det som var kjøkken og bad i utleiedel har blitt et soverom. Arealet som var hall vindfang og bod i utleiedel, samt vindfang, wc og hall i hoveddel er slått sammen til en stor hall. På tegningen er det en redskapsbod og garderobe ved vaskerom, disse er i dag slått sammen til en større bod. Endringer som er endring av bruk i et eller flere rom er søknadspliktige, samt endring i antall boenheter. Overgang fra S-rom til P-rom, for eksempel bod til hall, samt utvidelse eller nyetablering av våtrom er også søknadspliktig. Derimot er endringer fra bruksrom til bruksrom (P-rom til P-rom) normalt ikke søknadspliktig. Det foreligger godkjent fasadetegning der garasje som ble bygget i 1991 er påført, men det foreligger ikke målsatt plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

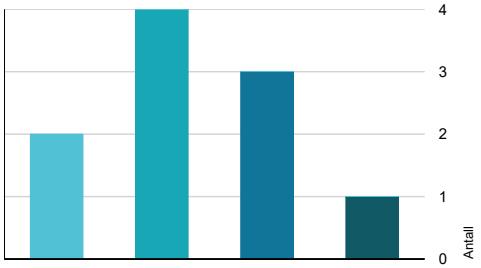
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

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 gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Standard
Fremstår noe slitt.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe overflateslitasje på taktekkingen som mindre rustdannelse nederst på takplatene mot takfot/takrenne. Det mangler vindskier og kassebekledning på røst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikehold/ overflatebehandling på taktekkingen. Vindskier og kassebekledning bør kompleteres.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål og plast på boligen. Takrenne over inngang til garasje av plast.

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

Det mangler nedløpsrør på nedsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet kledning på røstvegg mot veranda i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler kledning og omramming rundt vinduer på baksiden av boligen. Det mangler overflatebehandling og hjørnebord på røstvegg mot veranda. Vegg over inngang til garasje er ufullstendig/ ikkje kledd og bærer preg av fagmessig utførelse. Deler av kledningen spesielt i front av bygningen fremstår noe værslitt, og har avflasset maling og noe sprekk i kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende kledning, hjørnebord, kasser på gavl og vindusomramming bør kompletteres. Røst mot veranda bør overflatebehandles. Det må påberegnes å skifte ut deler av kledningen som er værslitt.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er taktro av spon montert på takstolene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertak er ikke montert tett rundt rørgjennomføring. Fuktskjolder/mindre vannskade på troplate av spon, trolig fra før yttertak ble skiftet. Det er begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å sikre at vannskjolder på undertak ikke stammer fra kondens. Undertak bør utbedres rundt rørgjennomføring. Det bør etterisoleres mot kaldloft.



Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer ble skiftet i perioden 2007-2014. Resterende vinduer er trolig fra byggeår.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Der det mangler omramming og beslag rundt vind bør dette monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Dører

Bygningen har 2 malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdør ble skiftet i 2016. Det er garasjeport am malt tre til garasje under veranda.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det mangler omramming rundt ytterdøren som går til balkong i 1.etg. Det mangler dør til garasje, her er dørhuller tildekket med pressening. Garasjeport fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres omramming på døren som mangler dette. Det bør monteres dør i dørhuller til garasje. Det må påberegnes å skifte ut garasjeporten.









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en mindre balkong i front av boligen med tilkomst via bod bak kjøkken. Over garasje er det veranda. Både balkong og veranda er utført i trykkimpregnert treverk med malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Ny tekking må legges.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre fra veranda til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er slitt og har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen bør rives og bygges på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater har blitt oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slitasje og bruksmerker på enkeltew overflater. Det er registrert en flis på gulv utenfor bad i underetasje som er løs og lager lyd når mann tråkker på den. Karmlist på dør i bod ved bad i underetasje er iikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påbergenes noe vedlikehold av enkelte overlfater. Flis i underetasje bør utbedres. Dørlist i bod bør monteres.







Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, 2 vedovner (en i stue 1.etg og en i stue u.etg) og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er synlige brennmerker etter sotvann fra sotluke. Det er skade på Leca element på kryploft og isolasjon rundt røykrøret er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres brannhemmende materiale på vegg ved sotluka. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avdekke årsak til brennmerker etter sotann. Skade på leca element på kryploft bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng i bod bak badet i underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har høy slitasje. Det har vært teppegulv i trinn som er revet av de fleste trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må påberegnes å renovere trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skyvedør til lagringsplass under trappen mellom 1.etg og u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedører er sporet av og fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skyvedører bør repareres eller skifts ut.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.10mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membransjiktet bør dokumenteres om mulig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er benkeplate over vaskemaskin med nedfelt utslagsvesk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod ved siden av bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad m,ed vinylbelegg på gulv og vegger med våtromsplater og panel. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulmontert toalett, badekar og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod bak bad.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har høy slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen står for utskifting.





Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren er slitt og mangler knapper.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er helt innekledd og lar seg ikke inspisere nærmere.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanke har en skade/deformering på innkapslingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 bør varmtvannstanke skiftes.



Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Daikin varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63Amp og 15 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Det ble utført oppgraderinger av anlegget i sammenheng med oppussing av bad/vaskerom i underetasje i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Montert ny varmepumpe i 2022.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet avvikene som er avdekket bør anlegget kontrolleres av fagfolk og utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringen er skiftet etter byggeår. Resterende er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler stengelist i topp av vortepapp utenpå grunnmuren. Grunnet forhøyede fuktverdier ved måling innvendig i vegg mot terreng er det indikasjoner på at drenering kan ha noe begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold

Skrå tomt. Terrenget faller fra baksiden av bygningen og frem til parkering i front av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall mot bygningen på baksiden av boligen, samt at terrenget er senket rundt vinduer i grunnmur, noe som skaper høy risiko for vannansamling i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er privat vannverk.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/177 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 3 Bod, Gang, 4 Soverom, Bad, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

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	Lilandsveien 181 ,8534 LILAND			03-05-2021	1 900 000	**1 750 000**		1 750 000	**15 217**
	115 m²	1947	2 sov						
2	Leirosveien 115 ,8534 LILAND			20-04-2024	1 800 000	**1 750 000**		1 750 000	**13 672**
	128 m²	1963	3 sov						
3	Birkelundveien 19 ,8534 LILAND			13-12-2023	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**12 025**
	158 m²	1988	3 sov						
4	Sundveien 95 ,8534 LILAND			02-12-2020	1 500 000	**1 500 000**		1 500 000	**11 278**
	133 m²	1975	4 sov						
5	Bjellundveien 42 ,8534 LILAND			17-12-2019	1 780 000	**1 620 000**		1 620 000	**9 419**
	172 m²	1973	4 sov						

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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

Kommunale avgifter.	Kr.	8 751
Forsikring. Stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 250 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

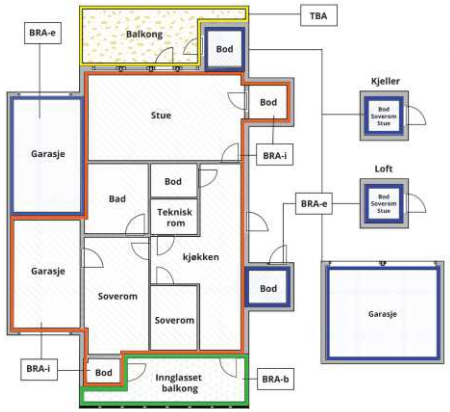
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	90			90	52
Underetasje	87	38		125	10
SUM	**177**	**38**			**62**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue , Kjøkken , Bod , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod 2		
Underetasje	Hall m/trapp , Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Soverom 2, Stue	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1.etg Er det på tegningen 3 soverom. I virkeligheten er det ene soverommet fjernet og de to tilstøtende soverommene har blitt større, samt at badet har blitt utvidet. Del av kjøkkenet er avdelt til en bod mellom kjøkken og matbod. I underetasje kommer det frem av tegningen at det tidligere har vært en utleiedel der. I dag er det åpnet opp slik at tidligere utleiedel har blitt en del av hoveddel. Det som var kjøkken og bad i utleiedel har blitt et soverom. Arealet som var hall vindfang og bod i utleiedel, samt vindfang, wc og hall i hoveddel er slått sammen til en stor hall. På tegningen er det en redskapsbod og garderobe ved vaskerom, disse er i dag slått sammen til en større bod. Endringer som er endring av bruk i et eller flere rom er søknadspliktige, samt endring i antall boenheter. Overgang fra S-rom til P-rom, for eksempel bod til hall, samt utvidelse eller nyetablering av våtrom er også søknadspliktig. Derimot er endringer fra bruksrom til bruksrom (P-rom til P-rom) normalt ikke søknadspliktig. Det foreligger godkjent fasadetegning der garasje som ble bygget i 1991 er påført, men det foreligger ikke målsatt plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	166	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	19	82		0	885.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundveien 44

Hjemmelshaver
Langnes Mariann Edmundsdatter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Sundveien på i Evenes kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 1 Km.
Barnehage: Ca. 1,6 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 8,6 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligformål/boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel, treterrasser, trær, bedd mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 200 000	2014	Skifteoppgjør

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Sundveien 44, 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 82
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Sundveien 44,
8534 LILAND

- Utfylt av: Mariann Edmundsdatter Langnes
- Utfylt dato: 23.08.2024 kl. 08:14
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2005

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 2): Rørarbeid i forbindelse med nytt bad i kjeller.

Arbeid utført av Evenes Rør AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Ja (2 av 2): Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt bad i kjeller.

Faglært arbeid utført av J.M. Hansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

Ja: I forbindelse med nytt bad i kjeller ble det lagt ny sluk under dusj, installert toalett og vaskeservant og uttak for vaskemaskin - ble utført som vennetjeneste av rørlegger.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Ny garasje oppført. Selger har ingen informasjon om hvem som har utført arbeidet.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1991.

Ja (2 av 2): Selger fikk informasjon av tidligere eier at taket er byttet. Ingen informasjon om hvem som utførte jobben.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2005.

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

Nei

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

Ja: I forbindelse med nytt bad i kjeller.

Faglært arbeid utført av J.M Hansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Ja: Garasje - før nåværende eier
Ombygging av gang, bod og bad. Perioden 2010 - 2016

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Ombygging av gang, bod og bad er ikke omsøkt.

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja: 1.Montert ny hovedinngangsdør i u.etg. samt ny verandadør i hovedetasje - 2007.
2. Montért nytt bordkle, etterisolert inn- og utvendig vegg i stue + store stuevinduer i 1. etg. - 2008/09.
3. Flisbelagt gulv m/ varmekabler i entre/gang samt nye veggplater og himling i U.etg. Videre montert lys-spotter m/ dimming i himling i entre U. etg. - 2010.
4. Montert 4. stk. Nye innvendige dører - 2013.
5. Ferdigstilt entre/ gang i U.etg. - 2013.
6. Montert veggpanel i stue 1.etg. - og i trappegang - 2013.
7. Utbedret bod (ny ytterdør) som ligger vegg i vegg med kjøkken i 1. etg. 2013.

Følgende utsbedringsarbeider er utført i perioden 2014 - 2019:
1. Montert ny innvendig vegg i kjøkken i 1. etg. + 2. stk. nye vinduer - 2015.
2. Bod 1.etg. ved kjøkken - lagt nytt gulvbelegg, tapetsert og malt vegger + nye hyller 2015.
3. Lite soverom i 1. etg. - lagt nye plater og mont. 1. stk. vindu - 2015.
4. Montert nytt utv. Stående panel, malt og lagt 7,5 cm isolasjon på hovedfasade + røstvegg - 2015.
5. Nytt bad/vaskerom i U.etg. med nytt rør i rør system, varmekabler samt fliser i gulv, våtromsplater på vegg, nytt dusjkabinett, vegghengt toalett, ny 200l.
VVB., ny servant samt baderomsinnredning - 2016.
6. Ny bod like ved bad i U.etg. med nytt gulvbelegg + nye vegger og vegghyller - 2016.
7. Montert ny verandadør + 1. stk. vindu samt malt vegger innvendig stue -2016.
8. Lagt nytt gulv (laminatgulv) i kjøkken, stue og soveromsgang - 2016.
9. Malt 2. stk. Soverom + TV-stue i U.etg - 2018.
10. Installert fiber i boligen - 2018
11. Ny varmepumpe - 2022

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Vannlekkasje på grunn av defekt blandeventil på bereder - 2023

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Utettheter i garasje i forbindelse med veranda - utbedret.

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Sprekk i yttervegg - øst
Innvendig sprekk i garasjens to yttervegger.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Tilstandsrapport datert 19.04.2020

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

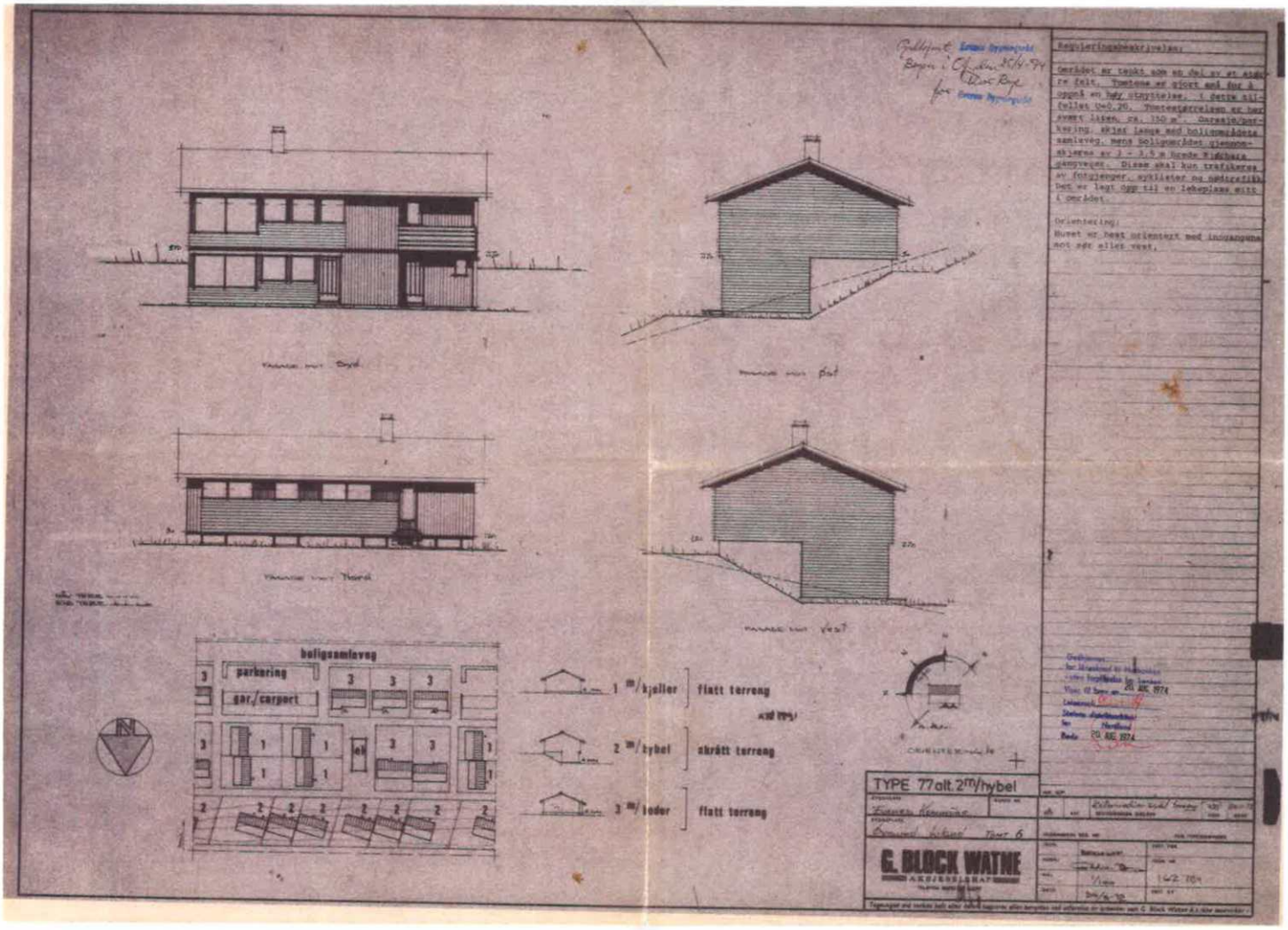
Boligen selges med boligselgerforsikring

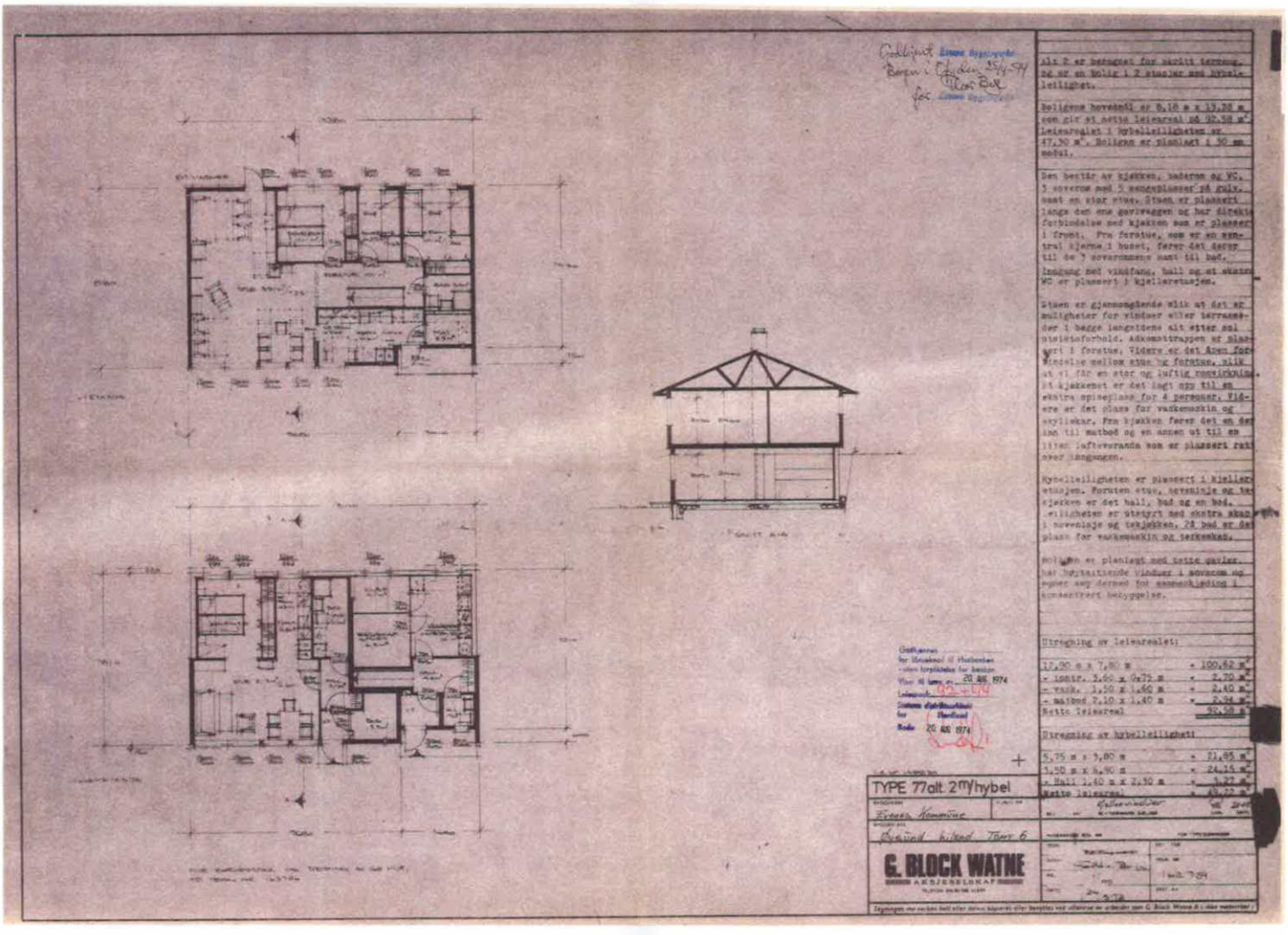
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

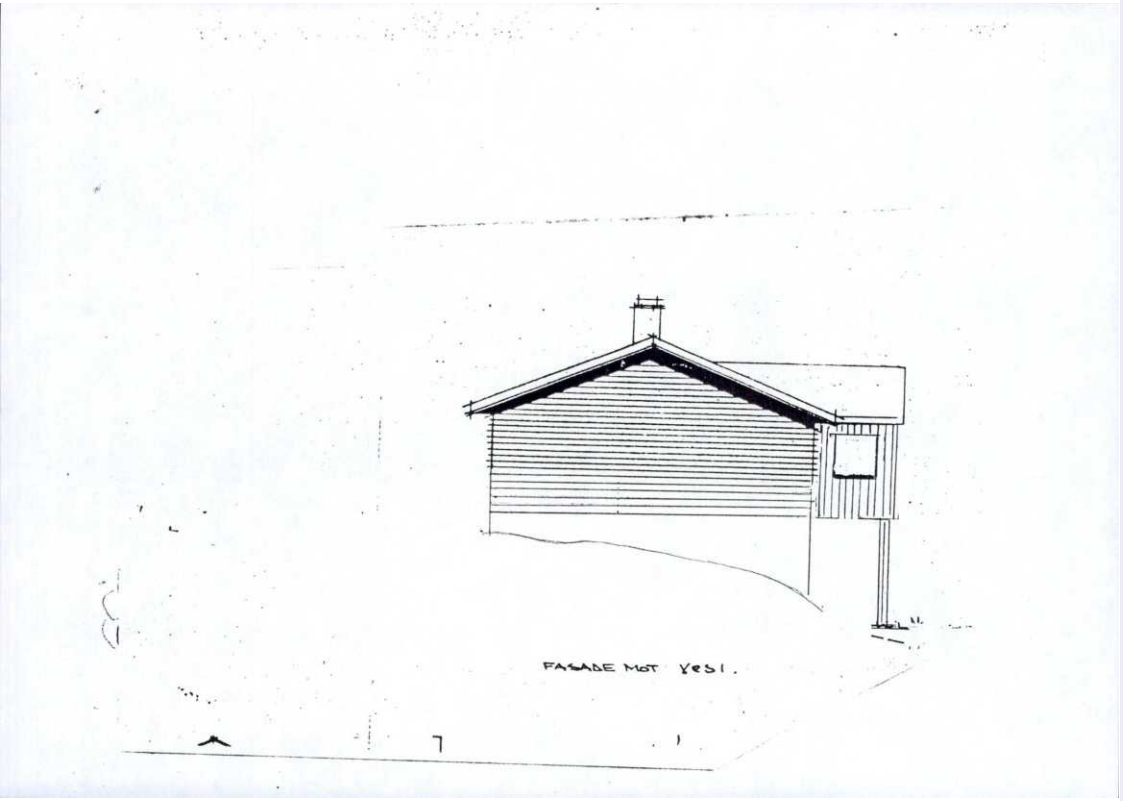
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

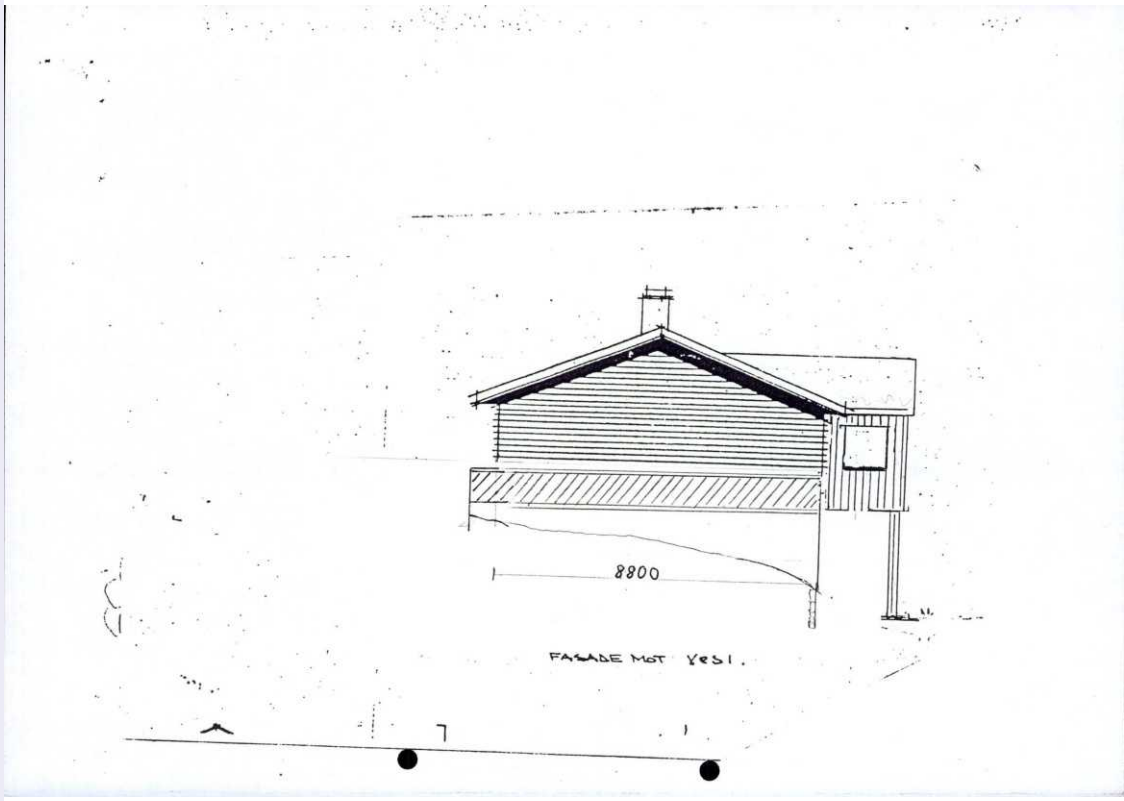
Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

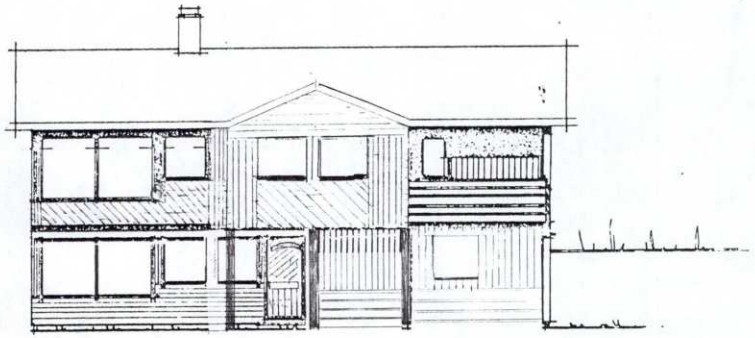
Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.


boligsamlaveg
parkering
gar./carport
1 m/kjeller
flatt terreng
2 m/kybel
skrått terreng
3 m/loder
flatt terreng
TYPE 77alt.2m/kybel
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP

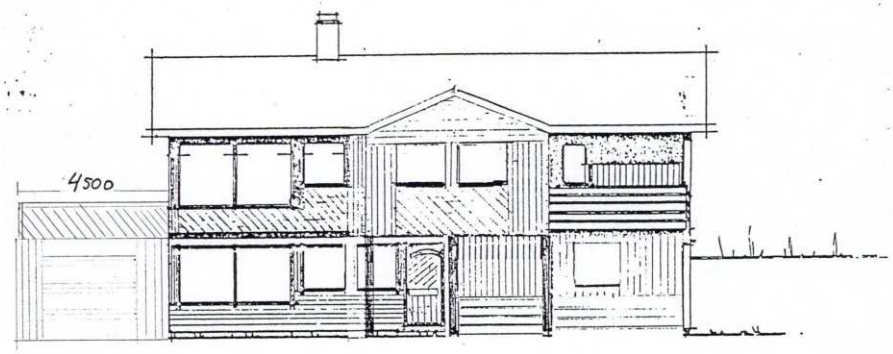

TYPE 77alt.2m/kybel
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP


FASADE MOT VEST.


8800
FASADE MOT VEST.

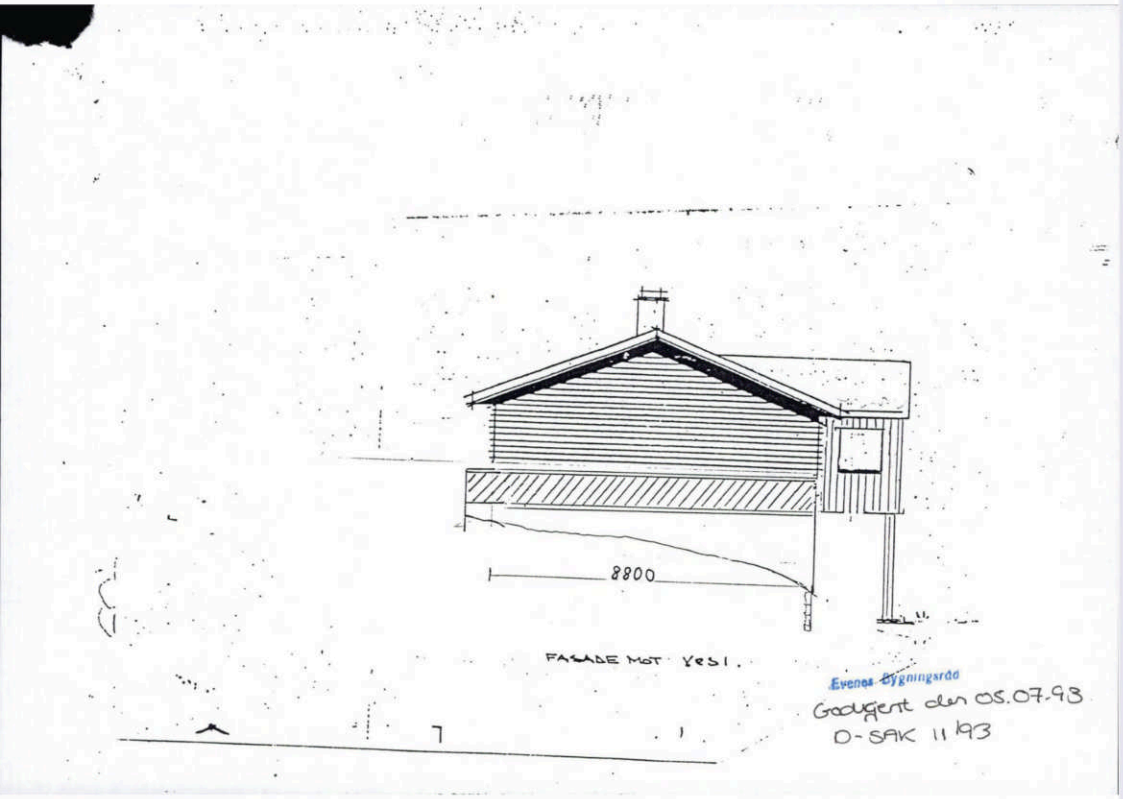


FASADE MOT Syd.



FASADE MOT Syd.

Evenes Bygningsråd
Godkjent den 05.07.93
D-SAK 11/93



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Evenes kommune: Grunneiendom 1853-19/82

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 27.11.2024 09:43

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SUNDET 4	Beregnet areal	885.1
Etablert dato	04.11.1974	Historisk oppgitt areal	885,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle / Forretningstype	Forr.dato / M.før.dato	Kom. saksref. / Annen ref.	Tingl.status / Endr.dato	Involverte / Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.02.2009 09.02.2009			Mnrmangler, 19/75, 19/80, 19/81, 19/82, 19/87
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1985			19/82 (-75), 19/136 (75)
Skyldfdeling Skyldfdeling	04.11.1974			19/75 (-900), 19/82 (900)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7598044.26	577899.89	0	Ja	885.1	

Tinglyste eierforhold

Navn / ID	Rolle / Andel	Adresse / Poststed	Status / Kategori
LANGNES MARIANN E [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	SUNDVEIEN 44 8534 8534 LILAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sundveien 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8534 LILAND	Kirkesogn	10060601 Evenes
Grunnkrets	103 Liland	Tettsted	7751 Liland
Valgkrets	4 LILAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189349688		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1973

1: Bygning 189349688: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1973

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Evenes kommune: Grunneiendom 1853-19/82

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 27.11.2024 09:43

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	234
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	234
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

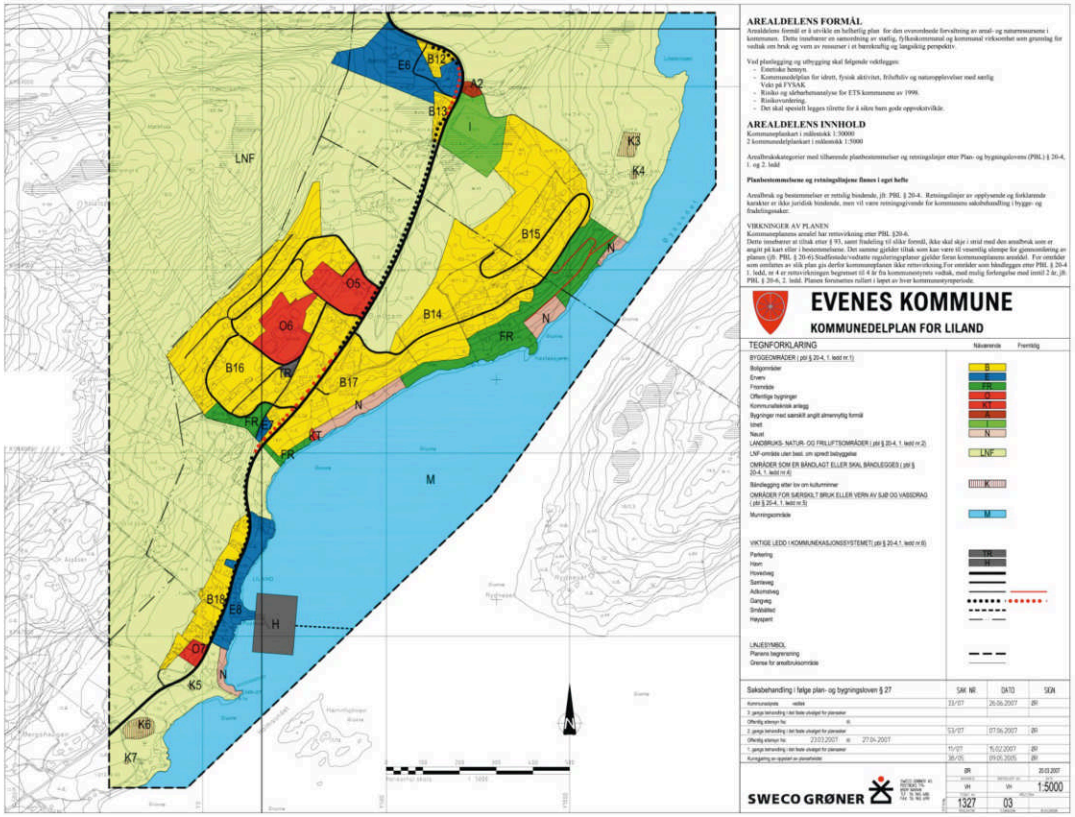
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1973	31.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundveien 44	H0101	19/82	234	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	131	0	131	0	0	0



Kommuneplanens arealdel

Evenes kommune

2007 –2019

	TEKSTDELEN
	KARTDELEN
x	**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER,** **vedtatt i kommunestyret 26.06.2007, sak 33/07.**
	TEMAKART
	KONSEKVENSUTREDNING

INNHOLDSLISTE

Innhold	Side
Arealdelens formål	3
Arealdelens innhold	3
Temakart	3
Bestemmelser og opplysende retningslinjer	4
1. Byggeområder	4
2. Landbruks-, natur-, og friluftsområder	5
3. Områder for råstoffutvinning	8
5. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder	8
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	9
7. Generelle bestemmelser og opplysninger	9
VIRKNINGER AV PLANEN	12

AREALDELENS FORMÅL

Formålet med kommuneplanens arealdel er å utvikle en helhetlig plan for den overordna forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv. Det vises her også til vedtatt strategidel for Evenes kommune, som har lagt føringer i arbeidet med arealdelen.

Ved planlegging skal følgende vektlegges:

Estetiske hensyn
Tilgjengelighet for alle
Tilrettelegging for å sikre barn og unge gode oppvekstvilkår
Tilrettelegging av områder for næring, bolig, fritid.
Biologisk mangfold
Idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelser med særlig vekt på FYSAK.
Risikovurdering. Forhold til ROS-analyse for ETS-kommunene av 1998.
Trafikksikkerhet

AREALDELENS INNHOLD

Kommuneplankart i målestokk 1:30000
Kommunedelplankart for Bogen i målestokk 1:5000
Kommunedelplankart for Liland i målestokk 1:5000

Arealbrukskategorier med disse planbestemmelser og opplysende retningslinjer etter Plan- og bygningslovens § 20-4.

TEMAKART
Følgende temakart skal være retningsgivende:

Temakart kultuminner og kulturlandskap, utarbeidet av Evenes kommune jan.07.
Alle reindriftstema, Grovfjord reinbeitedistrikt
Kommunedelplanklart for fysisk aktivitet og naturopplevelser
Kartlegging av skog og vegetasjon i Evenes kommune utarbeidet av NIJOS med bl.a:
Vegetasjonskart, beite for sau, beite for storfe, kulturlandskapskart, kart over biologisk mangfold, kart over plantefelt
BM-rapport nr. 68-2004, biologisk mangfold på Evenes flyplass, Forsvarsbygg
Viltkartlegging Evenes kommune, NINA-rapport 67, kart over rødlistearter.
Harstad/Narvik lufthavn, Evenes, Flystøysonekart, Avinor.
Kart med profil-linjer etter potensielle skredbaner, Strandfjellet Evenes kommune, NTNU, Institutt for Geoteknikk.
Inngrepsfri natur, AREALIS FRI 51853
Nedbørsfeltgrenser, AREALIS VVE 51853
Temakart fisk, tidl. Kystsoneplan, Evenes kommune**.**

Arealbruk og bestemmelser er rettslig bindende med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4. *Opplysende retningslinjer* er ikke juridisk bindende, men kan gi føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser.

BESTEMMELSER OG *OPPLYSENDE RETNINGSLINJER* TIL AREALDELEN:

(Bestemmelser understreket, retningslinjer i *kursiv*).

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 nr. 1).

Byggeområdene omfatter områder for boliger, erverv, fritidsbebyggelse, offentlig bygninger, bevertning/reiseliv, almennyttig formål, kommunaltekniske anlegg, friområder og naust.

1.1 Plankrav (PBL § 20-4. 2. ledd a):

- For områder avsatt til utbyggingsformål, og hvor det er satt krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, må arbeid eller tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b, og 93 (arbeider som krever byggetillatelse/ byggemelding m.m.) samt fradeling, ikke finne sted før området inngår i slik plan. I område E1 i Bogen tillates fornying av eksisterende boligbebyggelse.

1.2 Krav til infrastruktur, utforming (PBL § 20-4. 2. ledd b):

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert.
- Bebyggelsen skal være slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, fargebruk m.m. skal utformes med stedlig byggeskikk (jfr. plan- og bygningslovens §74. nr.2.)

1.3 Omfang etter pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b i områder for boliger (B) som ikke omfattes av reguleringsplan:

- Det kan oppføres enkeltboliger uten krav om reguleringsplan.
- Det kan oppføres 3 boliger i klynge uten krav om reguleringsplan.
- Oppføring av 4 boliger eller mer i klynge innen en femårsperiode utløser plankrav.

1.4 Krav til uteareal (PBL 20-4. 2. ledd d):

- Ved boligbygging skal leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge sikres.
- I byggeområder for boliger skal det i rimelig nærhet fra boligen være plass til fri lek for barn 0-7 år, og det skal også finnes muligheter for mer plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, ski m.m.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4 nr. 2).

LNF: Område for landbruk, natur og friluftsliv.
LNF- område med bestemmelser om spredt bolig- erverv- og fritidsbebyggelse:

2.1. LNF-område for landbruk, natur og friluftsliv.

Opplysende retningslinjer:

I LNF-områder (uten bestemmelser om spredt bebyggelse) er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet og fradeling enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring.

a) Eksisterende bolighus.
Eksisterende bolighus tillates utvidet når det ikke blir flere boenheter.
Mønehøyde skal være maks 8,5 m
Alternativt kan det gis tillatelse til ett anneks (ikke selvstendig enhet) på inntil 30 m² bruksareal (BRA).
Mønehøyde anneks skal være maks 3,5 m.
Anneks kan tillates i de tilfeller det av byggeskikksmessige grunner taler for dette.

b) Fritidsbebyggelse
Utvidelse av eksisterende hytte/fritidsbebyggelse kan tillates så lenge bruksarealet (BRA) på eiendommen ikke overstiger 125 m².
BRA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong mm. Mønehøyde skal være maks 6 meter.
I 100-metersbeltet langs sjøen tillates ikke utvidelse av hytte/ fritidsbebyggelse.

2.2. LNF-område med bestemmelser om spredt bolig- erverv- og fritidsbebyggelse

2.2.1. Bestemmelser etter pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c for spredt bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring og for fritidsbebyggelse:

- Bebyggelsen skal være slik at mest mulig av av eksisterende vegetasjon og terreng bevares.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag.
  Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, fargebruk m.m skal utformes med stedlig byggeskikk (jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2).
- Bebyggelsen må ikke avskjære viktige stier og løyper.
- Maks. BRA for fritidsbebyggelse er 125 m2 inkl. all bebyggelse på tomta/festet unntatt naust.
- For boligbebyggelse skal mønehøyde være maks. 8,5 m .
- For fritidsbebyggelse skal mønehøyde være maks 6,0 m.
- Mønehøyde anneks skal være maks 3,5 m. Maks BRA for anneks/uthus er 30 m2.
- Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 20 og 37 grader.
- Møneretning skal i størst mulig grad følge høydekurver.
- Høyden på fundamentet skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng.
- Maks fundamenthøyde over naturlig terreng er 1 meter i skrått terreng.
- Vedlagt byggesøknad skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.

2.2.2. Bestemmelser etter pbl § 20-4, 2.ledd bokstav c for spredt bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring og for fritidsbebyggelse, omfang og lokalisering:

I områder beskrevet i nedenstående tabeller og vist på plankart kan utbygging skje etter angitte plankrav for vedkommende område. Områder med plankrav B kan bare bebygges etter bebyggelsesplan, mens områder med plankrav K kan bebygges med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel.

Forklaring til tabell :
Plan-ID =Viser områdets lokalisering med avgrensning på plankartene.
Nye boliger = Antall nye boliger som tillates plassert i området.
Ny fritidsbebyggelse = Antall nye hytter som tillates plassert i området.
Ny ervervsbyggelse = Antall nye næringsbygg som tillates plassert i området.
K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommuneplanens arealdel.
B = Krav om bebyggelsesplan før fradeling /utbygging tillates.
Oppføring av 4 hytter eller mer i en 5-årsperiode krever bebyggelsesplan.

LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse.

Områdebeskrivelse			**Det tillates oppført følgende bygninger i planperioden :**	
	Plan-ID	**Plan-krav**	**Ant.hytter/naust i planperioden**	**Antall boliger i planperioden**
Lillevik – Molo i Forra	SB1	K	18/8	2
Klubbneset -. Gardselva	SF1	K	20/10	0
Hallaren – Nes Bjørnåselva	SF2	K	2/1	0
Langstranda – Peterneset	SB2	K	5/2	1
Røvegen- Botnmarkveg-Lappstøa	SF3	K	5/0	0
Snubbakollen – kryss E10/RV829	SB3	K	30/0	3
Holmvatn – Narvik grense	SF4	K	8/0	0
Lenvikhammarn – Ljøra	SB4	B	4/2	1
Strandvatnet unntatt LNF-1 soner.	SF5	K	5/0	0
Heivegen i Dragvik	SF6	K	5/0	0
Dragvik 1	SF7	K	4/0	0
Brunskarhågen	SF8	K	6/0	0
Fjellheim	SB5	K	2/0	1
Nonsåsen	SF9	K	5/0	0
Nedre Lakså	SB6	K	8/2	3
Volden – Rørvika	SB7	K	20/10	8
Klubberget	SF10	B	5/2	0
Ørnfloget	SF11	K	5/0	0
Nøisomheten	SF12	K	3/0	0
Ørntuva	SF13	K	2/0	0
Øverland-Myrnes	SB8	K	15/0	8
Fedreheim	SF14	K	3/0	0

LNF- områder med spredt ervervsbebyggelse

Områdebeskrivelse	**Plan-ID**	Antall sjøhus i planperioden
Risneset	SE1	4

Plankrav: Bebyggelsesplan.

Selve tabellen er også vist i tekstdelen.

2.2.3. Bebyggelsesplankrav (B i tabell):

- I områdene merket B kan det ikke finne sted spredt utbygging av boliger/ ervervsbebyggelse/ fritidsbebyggelse før området inngår i bebyggelsesplan.

2.2.4. For områder for spredt utbygging uten plankrav (K i tabell) gjelder følgende bestemmelser:

- For spredt fritidsbebyggelse kan det tillates fradelt tomter på inntil 1 da.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på dyrka mark og heller ikke slik at dyrka eller dyrkbar mark blir innbygd.
- Adkomst må ikke legges over dyrka eller dyrkbar mark.
- Det er byggeforbud i 50-meterssonen langs sjø og 30-meterssonen langs vann og vassdrag.
- Det kan ikke bygges på markerte høydedrag eller utsiktspunkt.
- Bebyggelsen må ikke avskjære viktige stier og løyper.

2.3. Byggeavstand til vassdrag:
I områder inntil 100 m fra Østervikvassdraget, 50 meter fra Laksåvassdraget og Kvitfors/Tårstadvassdraget er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL. § 93, eller fradeling til slike formål; jfr. PBL. § 20-4, 2-.ledd bokstav f. Avstanden skal måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Opplysende retningslinjer:

For andre vassdrag skal det ikke tillates å sette i verk bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §93, eller fradeling til slike formål nærmere enn 30 meter.

2.4. Krav til uteareal (PBL 20-4. 2. ledd d):

- Ved boligbygging skal leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge vurderes.
- I områder for spredt utbygging av boliger skal det i rimelig nærhet fra boligen være plass til fri lek for barn 0-7 år og det skal også finnes muligheter for mer plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, ski m.m.

Naust:

- Naust og flytebrygger skal fortrinnsvis samles i grupper som løser behovet for flere.
- Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser.
- Naust tillates ikke innredet til beboelse.
- Naust i tilknytning til fritidsenhet kan ha maks bebygd areal (BYA) på 40 m^2 og største mønehøyde maks 5 meter. Maks pilarhøyde er 1 meter.
- For hvert naust tillates inntil to vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.
- For øvrig gjelder bestemmelser om byggeskikk.

Opplysende retningslinjer:
- *For større naust- og flytebryggeanlegg kan kreves reguleringsplan jfr. PBL § 23.*

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.

3.1 Plankrav (PBL § 20-4. 2. ledd a)

- For områder avsatt til råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan eller bebyggelsesplan før nye tiltak innenfor området iverksettes.

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDER (PBL. § 20-4 nr. 5).

Opplysende retningslinjer:

Akvakulturområder:
- *Ny utslippstillatelse til sjø i områder som er utlagt til akvakultur kan kun tillates dersom utslippet har slik rensing at det ikke hindrer eller skaper vansker for produksjon av matfisk. Før evt. utslippstillatelse blir gitt skal Mattilsynet og Fylkesmannen ha gitt mulighet for å uttale seg til søknaden. Områdene for akvakultur er vurdert med utgangspunkt i dagens kjennskap til næringen.*
- *Det er et mål å plassere lokalitetene slik at de er best mulig smittemessig adskilt.*
- *De områdene som innen akvakultur ikke benyttes til akvakultur kan benyttes til fiske, ferdsel, natur- og friluftsliv.*
- *Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opp til hvit sektor vist på sjøkart eller i konflikt med sjøkabler til tele, strøm og vannledning. Det må også tas hensyn til oppankringsplasser.*
- *Det er et mål å plassere akvakulturanleggene slik at de er minst mulig i konflikt med fiskeriinteressene.*
- *Søker på lokalitet for oppdrett bør ha diskutert søknaden med fiskeriinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/ fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*

Verna vassdrag:
Laksåa er varig verna gjennom verneplan I for vassdrag. Kvitforsvassdraget er verna gjennon verneplan II og Østervikelva er verna gjennom Supplering av Verneplan for vassdrag.
For forvaltning av vernede vassdrag er det vedtatt rikspolitiske bestemmelser for vernede vassdrag (T-1078).

Vegetasjonssoner, Vannressurslovens §11:
Vegetasjonssoner langs vassdrag og sjø skal i størst mulig grad bevares. For verna vassdrag eller vassdrag som fører anadrom laksefisk gjelder at vegetasjonssonen skal bevares innenfor 20-meterssonen langs vassdraget.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL§ 20-4 nr.6).

Hovedveg, Samleveg, Småbåtled, Større overføringsanlegg.

Krav til bebyggelsesplan:

Før bygging av nye veier settes i gang skal veganlegget avklares i bebyggelsesplan, jfr. PBL. § 20-4, 2. ledd, g.

Opplysende retningslinjer:

Retningslinjer for avkjørsler:
Langs E 10 praktiseres meget streng holdning til avkjørsler. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye bolig-, fritids- og ervervsavkjørsler, som ikke er godkjent i arealplan, bør ikke tillates uten at det foreligger godkjent reguleringsplan/bebyggelsesplan eller godkjent detaljplan etter vegloven. Valg av avkjørselsted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
I denne kommuneplanen er avkjørsel vist for en del områder.

Langs RV 829 praktiseres mindre streng holdning. Statens Vegevesens normer følges.

Langs øvrige veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
Atkomstveier til hytter skal samles i felles av kjørsler der dette er mulig.

7. GENERELLE BESTEMMELSER OG OPPLYSNINGER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI.

7.1. Hytteforbud ved Evenestangen:
I område nedenfor FV 721 fra Evenes Prestegård til dagens østre grense av gnr. 5 bnr. 82 er oppføring av ny fritidsbebyggelse ikke tillatt. PBL 20-4, andre ledd e.

7.2. Hytteforbud i indre område rundt Strandvatnet:
Fra utløpet av Kvitfossen til 250 meter vest for Krokelva er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt nærmere Strandvatnet enn 200 meter. PBL 20-4, andre ledd e.

7.3. Hytteforbud i Østervik:
I område mellom Østervikelva og Peterneset er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt nedenfor Forraveien. PBL 20-4, andre ledd e.

7.4 Hytteforbud ved Dragvikosen:
I område nedenfor FV 721 mellom Dragvikosen og eksisterende naustbebyggelse på Storholmen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt**.** PBL 20-4, andre ledd e.

Tidligere planer, rettsvirkning PBL 20-4. 2. ledd h.:
Planen har ikke rettsvirkning der det foreligger godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner eller kommunedelplaner.

Godkjente reguleringsplaner:

Følgende reguleringsplaner gjelder:

Område	**Navn på plan**
Bogen	Bergviknes
Bogen	Bergvik
Bogen	Bergvik-Geitbogen
Bogen	Slaggen
Bogen	Kleiva
Bogen	Kleiva Syd
Bogen	Gang/sykkelvei Bogen Skole-Hotellet.
Liland	Bjellund
Liland	Bjellund 2
Liland	Birkelund og Flåtta
Liland	Bjelgam-Høgda-Stordalen
Liland	Liland Sentrum
Liland	Øysundet
Evenesmark	Høgtun
Evenesmark	Moan
Nautå	Nautå Næringsområde
Flyplassområdet	Evenes Lufthavn/Evenes Flystasjon
Evenes	Veg/molo på Lunnan
Botn	Sørteigen hytteområde
Snubba	E10-Herjangsfjellet-Tverrelv-Narvik grense.

Opplysende retningslinjer:

Byggeskikk:
Tiltak bør ta utgangspunkt i stedets identitet, kultur- og naturmiljø. I byggeområder skal bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, takhelling, vindussetting, fargebruk m.v. utformes med utgangspunkt i stedlig byggeskikk i området. (jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr.2.)

Andre momenter :
- Forbindelse/siktlinjer til sjøen bør opprettholdes.
- Stedets historiske utvikling.
- Tiltak i områder med kulturhistorisk verdi må skje i samråd med fagfolk. Uttalelse innhentes fra kulturminnemyndigheter.

Gjerder:
Gjerder er generelt forbudt i 100 m -beltet langs sjøen, såfremt det ikke har hjemmel i plan eller er begrunnet i næring.
Gjerder er generelt forbudt i områder der friluftsloven gir fri ferdsel, såfremt det ikke kan påvises særlige grunner.
I områder med husdyrhold har utbygger gjerdeplikt.

- *I nye reguleringsplaner med bygging nær strandsonen må omfang og lokalisering av naust, båtplass og/eller flytebrygger avklares.*

Bruksendring fra hytte til bolig:
Det kan søkes bruksendring for hytter og fritidsboliger til helårsbolig der infrastrukturen ligger til rette for det; herunder avkjørselsforhold. I hovedsak gjelder det i områder med etablert helårs bosetting. Det settes krav om boligstandard jfr. plan- og bygningsloven m/forskrifter og bestemmelser.

Opplysninger om kulturminner:
Alle fornminner er automatisk fredet i h.h.t. Lov om kulturminner § 3.1.ledd: " Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle at dette kan skje." I § 8 kreves det at tiltak som kan virke inn på kulturminner skal meldes fra til rette myndighet.

Alle fradelingsaker og andre tiltak som medfører inngrep i landskapet og som ikke er avklart på forhånd skal til uttalelse hos kulturminnemyndighetene, som er Nordland fylkeskommune og Sametinget.

Opplysende retningslinjer:

- *Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortfeste av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom, jfr. Pbl. § 17-2. Bestemmelsen gjelder ikke i tettbygd strøk, i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan eller i byggeområder utlagt i arealplanen.*
- *Inngrepsfri natur skal så langt mulig skjermes mot ny bebyggelse.*
  Bygging av fritidsbolig mer enn 2,5 km fra vinterbrøyta vei bør ikke tillates.
- *Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet i området for spredt fritidsbebyggelse.*
- *Det skal tas hensyn til skredkart utarbeidet av NTNU før det iverksettes tiltak som nevnt i Pbl. § 93 eller fradeling til slike formål.*
- *Det skal foreligge tillatelse fra Evenes kommune før det iverksettes tiltak som nevnt i Pbl. § 93 eller fradeling til slike formål.*

VIRKNINGER AV PLANEN

Plan- og bygningslovens (PBL) § 20-6 fastlegger at kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter PBL. § 20-6.
Det innebærer at tiltak som nevnt i PLB. §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål, ikke skal skje i strid med den arealbruk som er angitt på kart eller i bestemmelsene. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen; (jfr. PBL. § 20-6.)

Stadfestede reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. For områder som omfattes av slik plan gis derfor kommuneplanen ikke rettsvirkning.

Der reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan har mangelfulle bestemmelser, er bestemmelsene i kommuneplanen et supplement til disse.

Tematiske kart med tilhørende registreringer og beskrivelse til kommuneplanens arealdel vil bli benyttet ved behandling av søknader til planen.

For områder som båndlegges etter PBL. § 20-4, 1. ledd nr. 4 er rettsvirkningene begrenset til 4 år fra kommunestyrets vedtak, med mulig forlengelse med inntil 2 år, jfr. PBL. § 20-6, 2. ledd.

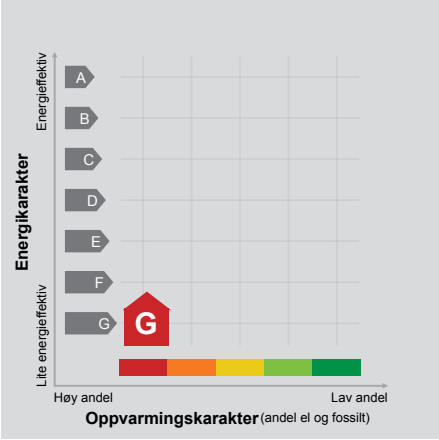
Planen forutsettes rullert i løpet av hver kommunestyreperiode.

Dispensasjon fra planen – delegasjon av myndighet:
Det faste utvalg for plansaker har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger (jfr. pbl § 7). Det må påregnes relativt lang saksbehandlingstid pga. høring. Prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse.

Plan- og Utviklingsavdelinga, februar 2007.

ENERGIATTEST

Adresse	Sundveien 44
Postnummer	8534
Sted	LILAND
Kommunenavn	Evenes
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189349688
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54111
Dato	25.11.2024



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

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Reduser 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 13: 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 14: 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 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: 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 17: 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 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1853-19/82, Sundveien 44, 8534 LILAND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.08.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

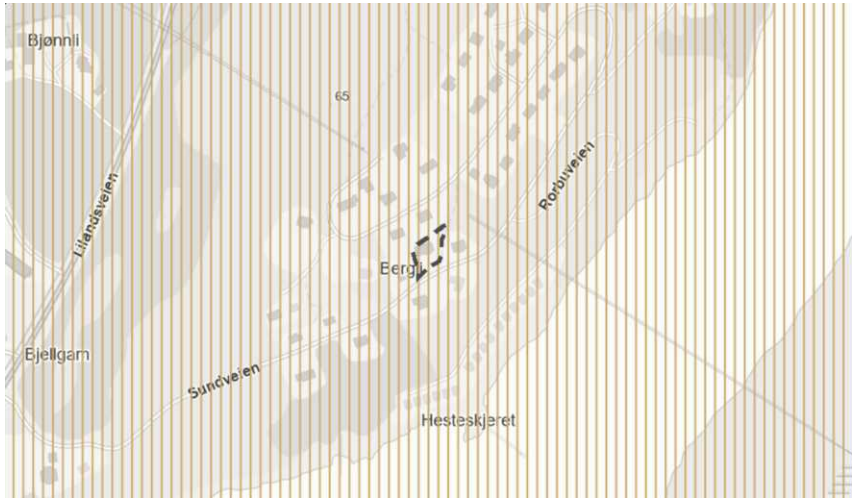
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.6 km
Forurenset grunn	12.08.2024	Ikke funnet	4.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.08.2024	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	22.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.11 km
Støysoner	12.08.2024	Ikke funnet	6.8 km

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

ambita

Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

Sist sjekket:	07.06.2021		
Farevurdering for snø- og steinskred	Ikke fareområde	Liten eller ingen fare	Potensielt fareområde



Tegnforklaring

Liten eller ingen fare

Potensielt fareområde

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snø- og steinskred viser områder med potensiell fare for snøskred, steinskred og steinsprang. I tillegg til modellering av utløpsområder er det gjort en enkel feltbefaring av bebygde områder i kartleggingen.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har utarbeidet aktsomhetskart for snø- og steinskred på statlig oppdrag gjennom flere tiår. Kartet viser aktsomhetsområder samlet for snøskred, steinsprang og steinskred. Dette vil si at sonene er definert etter skredtypen med lengst utløp (rekkevidde) uavhengig om dette er snøskred, steinsprang og steinskred. Kartet dekker ikke skredtypen sørpeskred eller fjellskred.

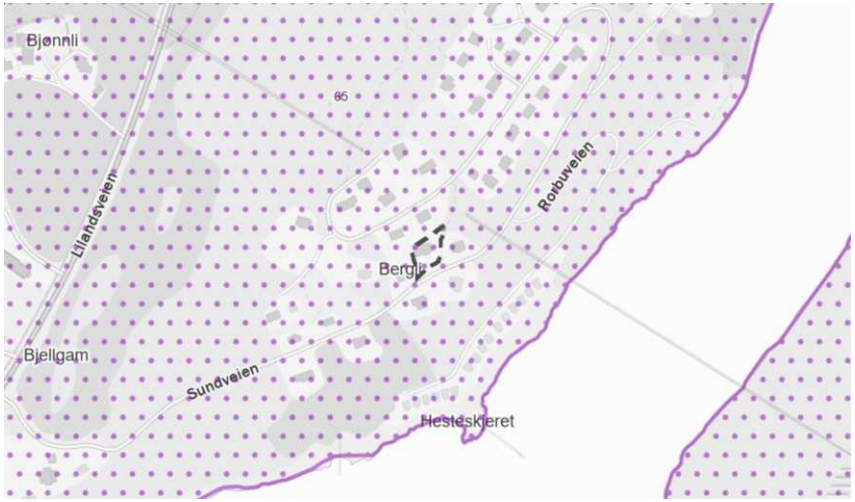
Kartserien dekker kun deler av landet, og konsentrerer seg om områdene med betydelig skredaktivitet, og dekker generelt områder observert fra vei. Kun områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Kun utløpsområder er presentert på kartet.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.08.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

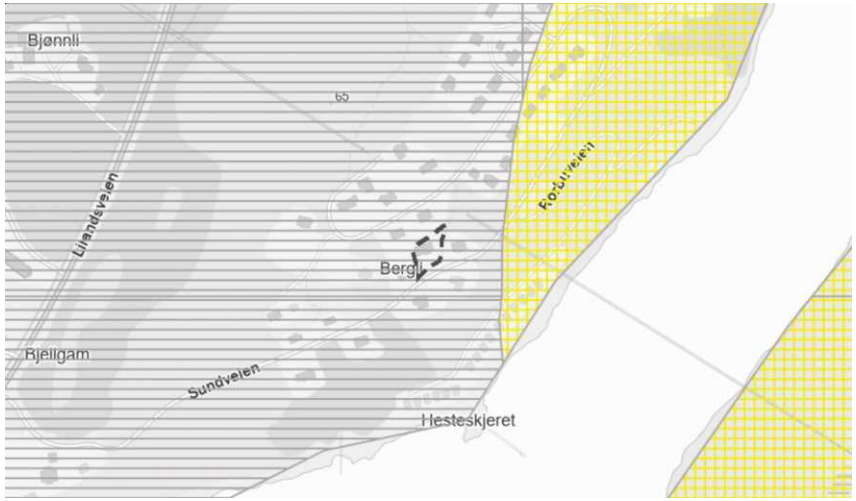
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	12.08.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

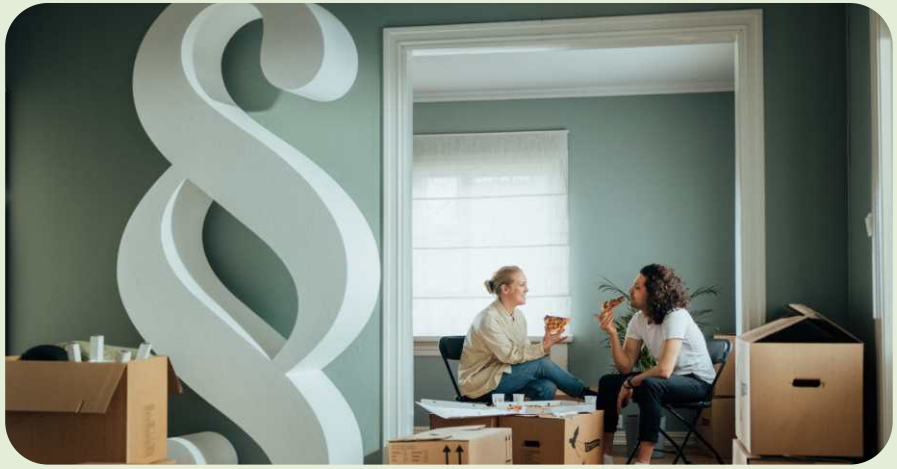
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

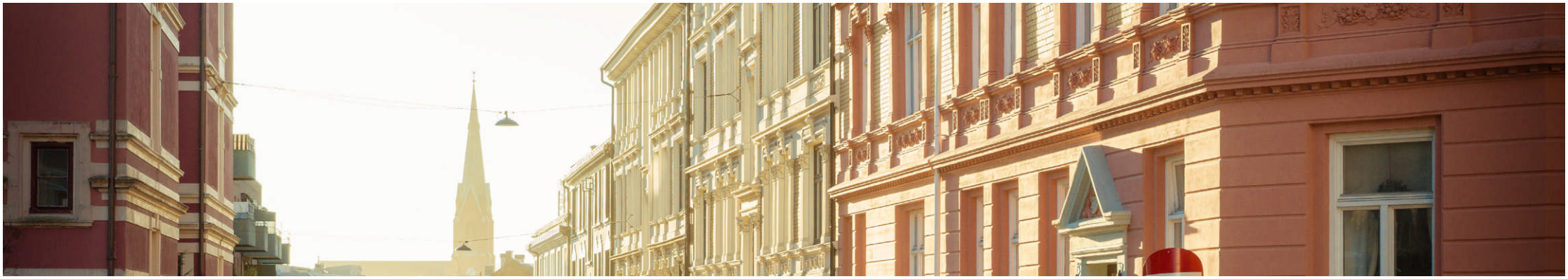
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 3200097 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Sundveien 44, 8534 Liland.
Gnr. 19, Bnr. 82, Evenes 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 3200097
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no