

Velkommen til

Nerveien 185
8534 Liland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nerveien 185
8534 Liland

Romslig enebolig på Liland med flott fjordutsikt | Innholdsrik over 3 plan | Stor tomt og garasje

Velkommen til Nerveien 185! En romslig enebolig med panoramautsikt over fjorden, stor eiertomt og integrert garasje.

Eiendommen ligger på en skrånet tomt på Liland, kun 45 meter fra sjøen, og byr på en fantastisk utsikt og umiddelbar nærhet til naturen. Boligen er innholdsrik og går over tre plan, med fleksible romløsninger som gir god plass til hele familien. Hovedetasjen har en lys og åpen stue med utgang til en balkong, hvor utsikten virkelig kommer til sin rett. Underetasjen byr på en hyggelig kjellerstue med egen peis, som gir en lun og god atmosfære på kalde dager. Den store, opparbeidede tomten gir rikelig med uteplass for lek og hageaktiviteter. Beliggenheten er praktisk med kort vei til Joker Liland for den daglige handelen, og Harstad/Narvik lufthavn ligger kun 9 minutter unna. Området har også et godt servicetilbud med skole, idrettsanlegg og svømmehall i nærheten.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Omkostninger	kr	63 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590
BRA/BRA-i		254 m² / 227 m²
Antal soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1979
Tomt		1 933 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nerveien 185, 8534 Liland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 21, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 580 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 63 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 120,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon og feiing/branntilsyn. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 227 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 27 m²
GUA: 259.00 m²

ALH: 5.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loftsetasje: 30 m²,
1. etasje: 102 m²,
Underetasje: 122 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje på 27 m². I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 933 m² på eiet tomt.

Iht. matrikkelrapport datert 11.05.2026 av Evenes kommune.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med støpt platting, trapp, treterrasser, beplantning og plen. Det er flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

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

Eiendommen har rett til adkomst over eiendom til sjø over gnr 15, bnr 17 i Evenes kommune - tinglyst erklæring

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon.

Terrengforhold:
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har privat vannforsyning i samarbeid med naboer. Avløp til privat septiktank via stikkledninger. Septiktanken fungerer som en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes, noe som i de fleste kommuner er organisert og utføres av pumpebiler.

Septiktank:
Septiktank i glassfiber.

Byggeår
1979 ifølge takstmann. Garasje og tilbygg oppført i 1996.

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre plan og består av følgende rom:

Underetasje
BRA-i 95 m²: Vindfang, kjellerstue, soverom, hobbyrom, bad/vaskerom, gang m/trapp, bod.
BRA-e 27 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 102 m²: Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad.

Loftsetasje
BRA-i 30 m²: Gang m/trapp, soverom, soverom 2.

Eiendommen har en balkong på ca. 27 m² med adkomst fra 1. etasje.

I tillegg er det registrert 5 m² med ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av lav takhøyde i

loftsetasjen.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.6.1979. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- I underetasjen er sportsbod og WC slått sammen til et stort bad/vaskerom,
- I underetasje er opprinnelig vaskerom innredet til kjøkken
soverommet er utvidet på bekostning av klesbod, og det er bygget til et vindfang noe som er søknadspliktig.
- Loftsetasjen er innredet med to soverom. Det foreligger ikke plantegninger i kommunens arkiv for denne etasjen som dokumenterer godkjent planløsning. Vinduer i loftsetasje er søknadspliktig tiltak og er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på 30 m2 er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. Vis mindre

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1979 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med modulbasert innredning med profilerte fronter, skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplaten er i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenhette over platetopp med avsug til fri luft. Kjøkkenet ble oppgradert i 2007 og overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2007. Gulv med fliser. Vegger er kledd med malt trepanel. Himling med malte plater. Sluk er plassert under kabinett med plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Innredning med heldekkende servant, hyller og speil med belysning. Wc og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via takventil. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom underetasje:
Bad/vaskerommet er fra en tid hvor gjeldende byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Rommet har en feieluke. Varmtvannsbereder fra CTC, ca. 100 liter, med produksjonsår 1998, er plassert i vaskerommet og har avrenningsmulighet til sluk. Rommet oppsto ved at sportsbod og wc ble slått sammen. Rommet har et omfattende oppgraderingsbehov og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater:

Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Slettsparklede og malte bygningsplater, noe tapet.
Himling: Panel og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er bjelkelag av tre. Gulv mot grunn er støpt gulv på grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har pusset elementpipe med vedfyringsovn i stuen i 1. etasje, montert i 2022. I kjellerstuen er det en lukket peis. Feieluke er plassert i underetasjen.

Innvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti er utført med trykkimpregnert tre. Mellom etasjene er det en lakket furutrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av både glatte dører og fyllingsdører, malt hvite.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Bad i 1. etasje har naturlig ventilasjon via takventil. Kjøkkenet har kjøkkenhette over platetopp med avsug til fri luft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra CTC, ca. 100 liter, med produksjonsår 1998, plassert i vaskerom i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det elektriske anlegget er fra 1979. Det foreligger ikke faglig vurdering av anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold:
Det er registrert avvik ved pipe og ildsted.

Lagring:
EL-fordelingsskap er plassert i en bod. Det er en bod i underetasjen. Garasjen er integrert i underetasjen og gir ekstra lagringsplass.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Underetasje - Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Utvendig kledning har stedvis slitasje i overflatebehandlingen og behov for vedlikehold.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var ikke tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet, men forholdet bør følges opp.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Noen glassruter er punktert eller sprukne. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrettbeslag mangler oppkant mot vinduskarmen og tilstrekkelig klaring mellom omramming og beslag.

- Utvendig - Dører: Karmene i ytterdørene er værslitte og det er sprekker i trevirket. Noen ytterdører har stedvis slitasje i utvendig overflatebehandling.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det registreres flere oppsprekninger og åpne skjøter i veggplater, mulig påvirket av endret inneklima etter igangsetting av varmepumpe.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik på enkelte innvendige dører.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er registrert saltutslag på innvendig side av grunnmuren i garasjen. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss i grunnmuren som er symptom på setninger. Sprekkdannelsene synes å være moderate setningsskader.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med

mulighet for vannansamlinger.

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

- 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Vegger er kledd med malt trepanel. Det registreres åpne skjøter/sprekker og stedvis slitasje i overflatebehandlingen, særlig i nedre del. Trepanel er fuktømfintlig i våtrom og gir økt risiko for fuktpåvirkning.

- 1. etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dette er en risikokonstruksjon.

- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk og trinn: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom ble utført i 2007 av faglært snekker, men ikke av rørlegger og elektriker. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 5: Det har vært lekkasje ved takbeslag. Dette ble utbedret i 2008, og det er ikke merket noe problem etter det.

Pkt. 6: Vinduene er eldre og selger kjenner ikke til nåværende status. Kjøper oppfordres til å inspisere vinduene selv. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 8: Det er noen synlige sprekker i lecamur utvendig. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 14: Eiendommen har privat vannforsyning. Vannet ble borte i ca. en uke i 2022 på grunn av lite nedbør og mye kulde. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning. Vannforsyningen har vært ustabil, og vannet ble borte i ca. en uke vinteren 2021/2022.

Pkt. 18: Ny varmepumpe ble montert i 2018.

Pkt. 19: Feiervesenet har hatt tilsyn og registrert noen avvik ved pipe og ildsted. Avvikene er fulgt opp og utbedret, og godkjent rapport foreligger.

Pkt. 20: Ny vedovn ble montert i stuen i 1. etasje i 2022.

Pkt. 34: Sommerstid kan det forekomme at sauer oppholder seg på eiendommen. Eiendommen er inngjerdet, slik at dette enkelt kan håndteres.

Pkt. 37: Eiendommen har integrert garasje. Det er ikke kjent feil eller skader ved garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takflater er tekket med Shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak. Taket er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet tak (luftet takflate).

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Vinduer:
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Dører utvendig består av hvite dører med og uten glass, og en balkongdør.

Balkonger/terrasser:
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk. Rekkverket består hovedsakelig av håndlist og vertikale lekter, med ett felt utført i stål og glass. Balkongarealet er 27 m².

Utvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti er utført med trykkimpregnert tre.

Garasje:
Taket på garasjedelen er tekket med stål/aluminiumsplater. Døren er en hvitmalt boddør til garasjen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger luftig og fritt til med panoramautsikt over Ofotfjorden. Her bor du i et naturskjønt og spredt boligområde, hvor du kan nyte stillheten og nærheten til sjøen, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Området inviterer til et aktivt friluftsliv året rundt. Ofotfjorden inviterer til båtliv og fiske, og de lokale elvene er kjent for gode fiskemuligheter. Rett utenfor døren finner du skog og fjell med turstier som passer for alle, enten du foretrekker rolige søndagsturer eller mer krevende toppturer. Om vinteren er det gode muligheter for skiturer samtidig som du vil oppleve nordlyset danse over fjelltoppene.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Liland, kun en kort kjøretur unna. For et utvidet servicetilbud, med blant annet apotek og vinmonopol, er det omtrent 20 minutter med bil til Evenskjer. Beliggenheten er også praktisk med nærhet til Harstad/Narvik lufthavn.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt «Midlertidig brukstillatelse» for «Nybygg boligbygg» datert 09.07.1980. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen er gitt med vilkår om at følgende gjenstående arbeider måtte utføres snarest: Utvendig puss av grunnmur, montering av w.c. og servant i kjeller, ferdigstillelse av soverom underetasje, og ferdigstillelse av utvendig kjellertrapp til vaskerom.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje og tilkoblet bod:
Det foreligger byggetegninger godkjent av kommunen datert 20.09.1994. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Tilbygg (vindfang):
Det er oppført et vindfang som tilbygg på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilbygget. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming med varmepumpe. Det er vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen og lukket peis i kjellestua.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Tiltak må foretas for å lukke avviket.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Ingen informasjon tilgjengelig

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 er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Evenes kommune 2007-2019, vedtatt 26.06.2007. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Liland. På grunn av manglende planopplysninger er nøyaktig arealformål for eiendommen ikke fastslått, men den ser ut til å ligge i et LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Følgende bestemmelser fra kommuneplanen kan være relevante for eiendommen:
- 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.

Bygningen er i matrikkelen registrert som 'Helårsbolig benyttet som fritidsbolig'. En slik registrering kan ha betydning for fremtidig bruk, og eventuell bruksendring til ren helårsbolig kan være søknadspliktig.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat vannforsyning i samarbeid med naboer og er tilknyttet privat septiktank. Veien er ikke klassifisert som offentlig eller privat i tilgjengelige dokumenter fra Evenes kommune.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 588 418,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 353 671,-.



Velkommen til Nerveien 185! Foto: EFKT



Hovedetasjen har en åpen og luftig stue med parkett på gulvet og plass til flere sittegrupper. Foto: EFKT



Store vindusflater og dør ut til balkongen som har glassrekkverk og byr på fin utsikt. Foto: EFKT



- Boligen fremstår som innflytningsklar, her kan du være med å sette ditt eget preg i ditt nye hjem. Foto: EFKT



Kjøkkenet har en praktisk innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Rommet ble oppgradert i 2007.
Foto: EFKT



Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, som er ideelt for sosiale sammenkomster. Foto: EFKT



Badet i første etasje har overflater fra byggeperioden, og er innredet med servant, toalett og dusjløsning. Foto: EFKT



Et av de innredede rommene på loftet, med plass til seng og skrivepult. (Ikke godkjent hos Evenes Kommune).
Foto: EFKT



I underetasje er det egen inngang til kjellerstuen som har en lun atmosfære med lukket peis for lun varme. Foto: EFKT



Soverom med lyse overflater. Foto: EFKT



Badet er utstyrt med dusjkabinett, heldekkende servant og har opplegg for vaskemaskin. Foto: EFKT



Eneboligen ligger på en skrånet tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel og plen. Foto: EFKT

Plantegning



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

Plantegning. Foto: EFKT

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Eier
Jens Andreas Yttervik

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3471
Dato: 14.06.2006
Best. om adkomstrett
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg

kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-05-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.5.2026
Selgers egenerklæring, datert 8.5.2026
Energiattest, datert 20.5.2026
Bygningstegninger, datert 19.6.1979
Midlertidig brukstillatelse, datert 9.7.1980
Matrikkelrapport, datert 11.5.2026
Målebrev, datert 20.5.2026
Grunnkart, datert 20.5.2026
Kommuneplan, datert 26.6.2007
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
Epost: sondre.jakobsen@em1nn.no

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

NERVEIEN 185

AVSTAND TIL SJØ

45 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		9 min
Liland sør Linje 200		3 min 4.2 km
Liland Linje 200		4 min 5 km

AVSTAND TIL BYER

Harstad	48 min
Narvik	51 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Harstad lufthavn, Evenes	8 min
Circle K Evenes	8 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Liland gjestehavn**
  Drivstoff, matvarer

AKTIVITETER

Skånland stall og rideklubb	18 min

SPORT

Evenes skole Flerbrukshall, svømmebasseng	5 min 5.1 km
Høgda idrettsplass Fotball	5 min 5.7 km
Kondis treningssenter Bogen	10 min
Kondis Treningssenter Evenskjer	20 min

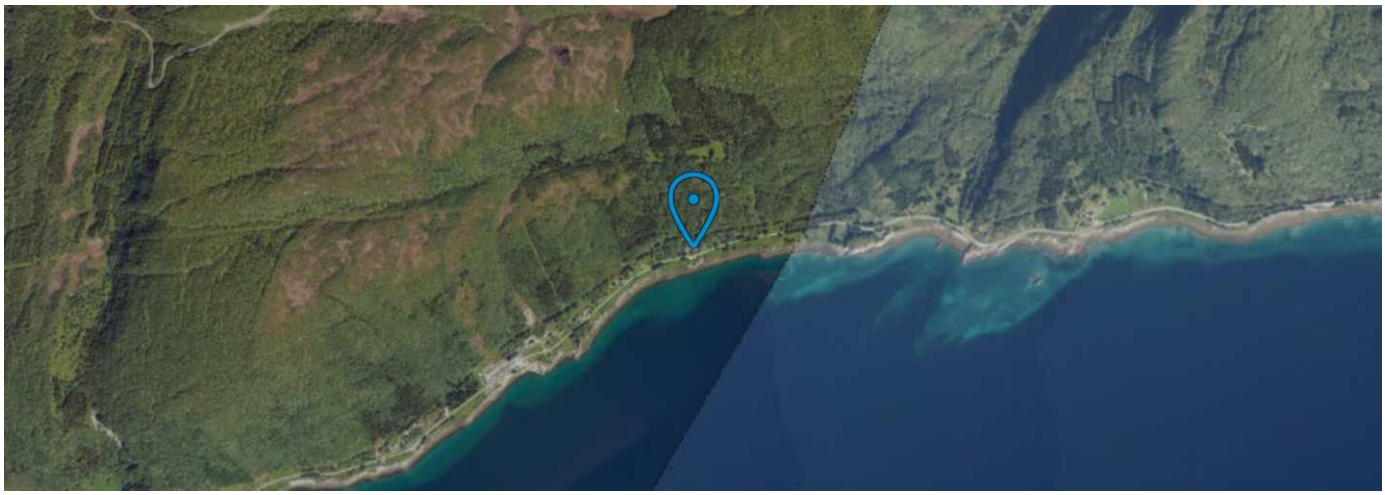
DAGLIGVARE

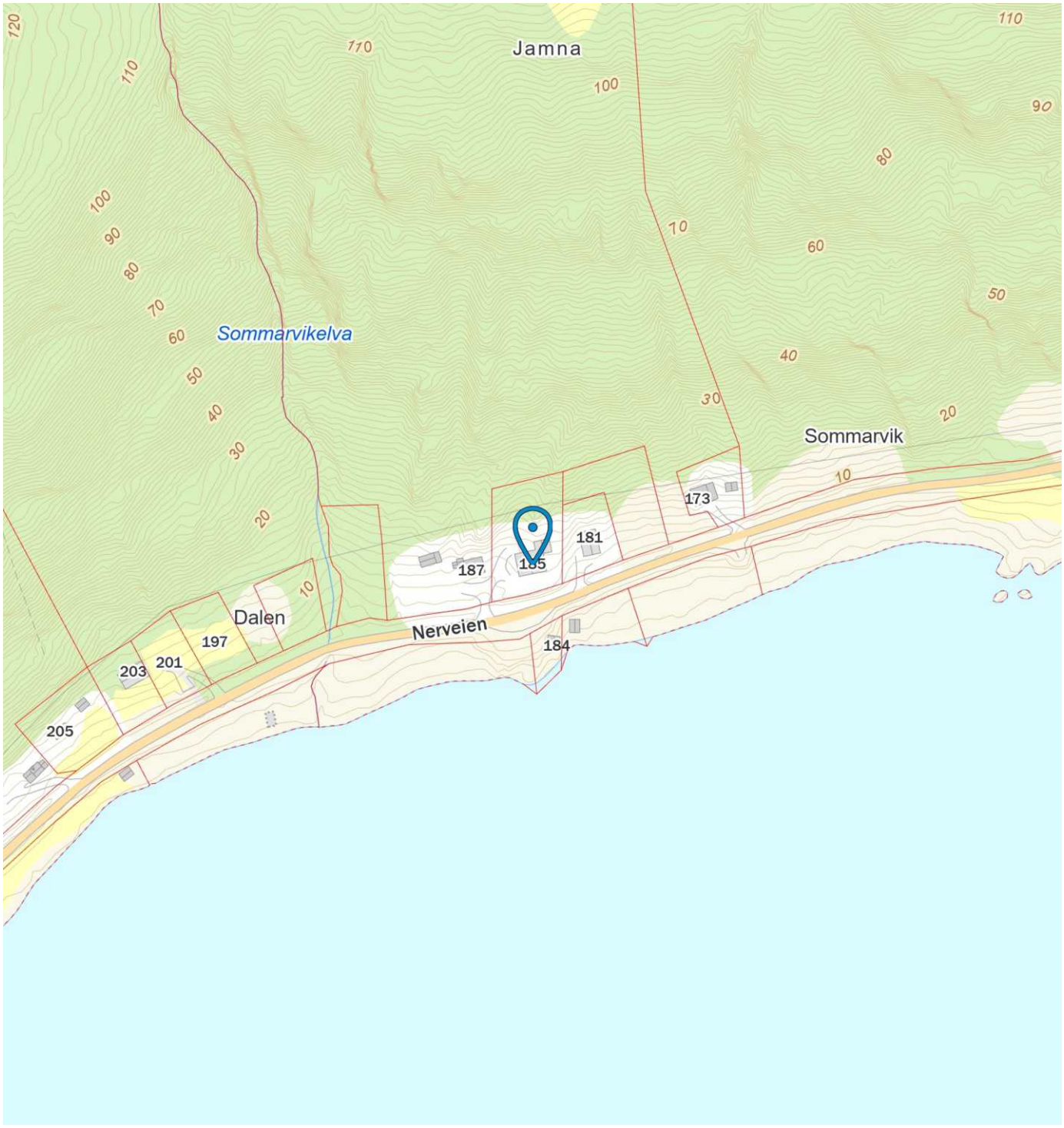
Joker Liland	3 min
Bunnpris Bogen Post i butikk, PostNord	12 min 13.3 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Evenskjer	20 min
Evenskjer Vinmonopol	20 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nerveien 185 , 8534 LILAND
EVENES kommune
gnr. 15, bnr. 21

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1360 **Eiendomsverdi ref nr:** FK1059

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

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



Rapportansvarlig

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Beskrivelse av eiendommen

Kort oppsummert fremstår boligen fra 1979 med normal bruksslitasje, men med flere bygningsdeler fra byggeår og enkelte forhold som krever oppfølging. Takflater er tekket med shingel, mens garasjedelen har metallplater. Taket er kun delvis besiktiget fra bakkenivå/tilgjengelige kontrollpunkt, og vurderingen er derfor begrenset. Manglende snøfangere gir TG2 etter NS 3600.
Yttervegger, takkonstruksjon, vinduer, dører, balkong og innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruksslitasje. Det er målt forhøyet fuktverdi på 18,7 vektprosent etter hulltaking, og forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.
Våtrommene har alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran. Bad i 1. etasje har malt panel på vegg, flislagt gulv og naturlig ventilasjon. Bad/vaskerom i underetasjen er av eldre dato. Hulltaking på våtrommene har ikke påvist unormale fuktverdier, men kontrollene er stikkprøver.
Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, varmtvannsbereder er fra 1998, og det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert. Drenering/fuktsikring og byggegrunn er ikke dokumentert. Grunnmur i Leca er fuktømfintlig ved mangelfull drenering.
Samlet vurderes boligen å ha behov for videre kontroll og gradvise oppgraderinger, særlig knyttet til fuktforhold, våtrom, drenering/fuktsikring, varmtvannsbereder og tekniske installasjoner.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takflater er tekket med Shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak. Taket på garasjedelen er tekket med stål/aluminiumsplater.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft/tilgjengelig innvendig kontrollpunkt. Taket er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet tak (luftet takflate).
Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Dører utvendig består av hvite dører med og uten glass, balkongdør, samt hvitmalt boddør til garasjen.
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk. Rekkverket består hovedsakelig av håndlist og vertikale lekter, med ett felt utført i stål og glass. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.
Trapp ved inngangsparti er utført med trykkimpregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og belegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe tapet. Panel og malte plater i himling.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, lukket peis i kjellestua, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 18,7 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.
Lakket furutrapp mellom etasjene.
Innvendige dører består av både glatte dører og fyllingsdører.
Dørene er malt hvite og fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtrommet har malt panel på vegg og malte takplater i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, hyller og speil m/belysning.
Wc og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon via takventil.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad/vaskerom i underetasjen
Bad/vaskerommet er fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet. Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra CTC, ca. 100 liter, med produksjonsår 1998. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.
Vannledning fra privat vannforsyning. Avløp til privat septiktank. Septiktank i glassfiber. En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes – i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

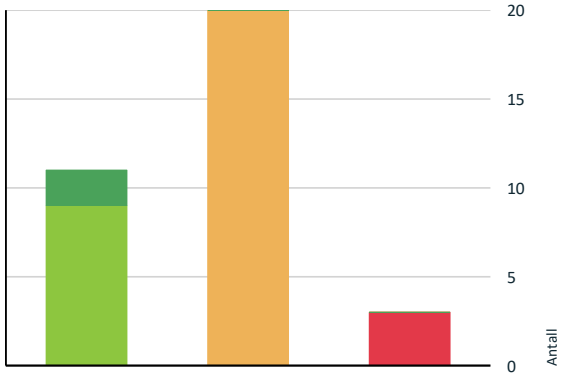
Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes.
Rominndelingen er endret i fht. opprinnelige tegninger og avviker noe fra godkjent planløsning:
- I underetasjen er sportsbod og WC slått sammen til et stort bad. Videre er soverommet utvidet på bekostning av klesbod. Det er også bygd til et vindfang.
- Loftsetasjen er innredet med to soverom. Det foreligger ikke tegninger på denne etasjen.
Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

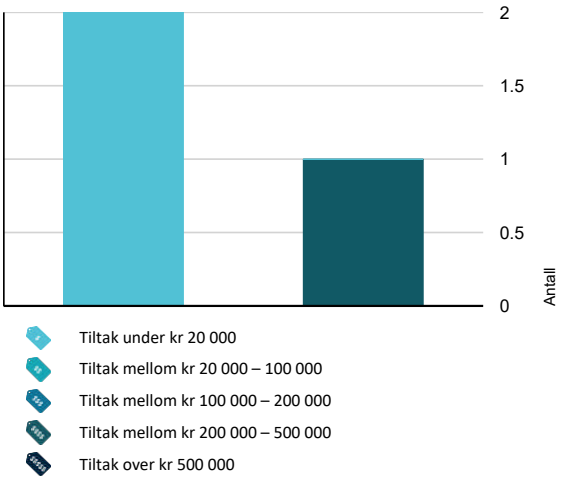
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Boligens energimerking



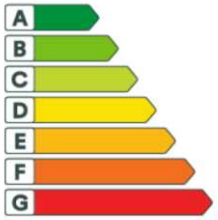
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflater er tekket med Shingel som er takpapp som er formskåret for å etterligne takstein og som brukes til tekking av skråtak. Taket på garasjedelen er tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport








TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig kledning har stedvis slitasje i overflatebehandlingen og behov for vedlikehold i form av beis eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at kledningen rengjøres, klargjøres og overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre vær- og fuktpåvirkning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft/tilgjengelig innvendig kontrollpunkt. Taket er et saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen er løst som ventilert/luftet tak (luftet takflate).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dersom forholdet stammer fra tidligere skade, vurderes ingen ytterligere tiltak utover normal oppfølging.

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport











TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører utvendig består av hvite dører med og uten glass, balkongdør, samt hvitmalt boddør til garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Noen ytterdører har stedvis slitasje i utvendig overflatebehandling og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales rengjøring, klargjøring og ny overflatebehandling for å beskytte dørene mot videre vær- og fuktpåvirkning.

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk. Rekkverket består hovedsakelig av håndlist og vertikale lekter, med ett felt utført i stål og glass. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti er utført med trykkimpregnert tre.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og belegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe tapet. Panel og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres flere oppsprekninger og åpne skjøter i veggplater. Forholdet fremstår som svinn-/uttørkingsskader, mulig påvirket av endret inneklima etter igangsetting av varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Utbedring av skjøter og overflater må påregnes.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

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

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset elementpipe med vedfyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, lukket peis i kjellestua, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 18,7 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er gjort i vaskerommet i underetasjen. Den er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakket furutrapp mellom etasjene.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av både glatte dører og fyllingsdører. Dørene er malt hvite og fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt panel på vegg og malte takplater i himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger er kledd med malt trepanel. Det registreres åpne skjøter/sprekker og stedvis slitasje i overflatebehandlingen, særlig i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trepanel er fuktømfintlig i våtrom, og forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning. Vedlikehold/utbedring må påregnes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrom med gulv uten forskriftsmessig fall, må sikres slik at bruks- og lekkasjevann går til sluk.
Manglende fall på gulvet i et våtrom med sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og i verste fall mugg- og råteskader. Det øker også risikoen for vannskader i tilstøtende rom og kan føre til kostbare reparasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, hyller og speil m/belysning. Wc og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via takventil.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

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.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra CTC, ca. 100 liter, med produksjonsår 1998. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 14 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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.
   1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

Generell kommentar

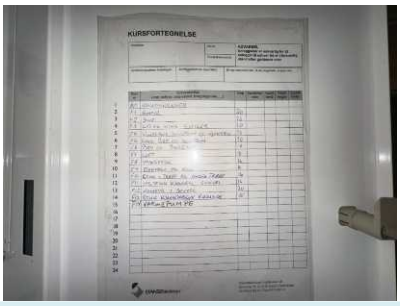
Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert saltutslag på innvendig side av grunnmuren i garasjen. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må også sees i sammenheng med 'Terrengforhold'. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av garasjen vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en porøs og kapillær konstruksjon. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men er følsom for fuktbelastning dersom drenering eller fuktsikring er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekkdannelsene synes å være moderate setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren kan indikere bevegelser i konstruksjonen og gi risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert stabilitet.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledning fra privat vannforsyning. Avløp til privat septiktank.

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.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber. En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes – i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Dagens byggeforskrift sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.
Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/227 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad, Kjellerstue, Hobbyrom, Bad/vaskerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rorbuveien 36 ,8534 LILAND 71 m²	2008	3 sov	13-04-2026	2 300 000	**2 400 000**		2 400 000	**33 803**
2	Nerveien 295 ,8534 LILAND 79 m²	2013	2 sov	19-12-2017	2 890 000	**2 500 000**		2 500 000	**31 646**
3	Rorbuveien 40 ,8534 LILAND 70 m²	2008	3 sov	14-01-2019	2 200 000	**2 050 000**		2 050 000	**29 286**
4	Evenesmarkveien 1 ,8534 LILAND 123 m²	1950	3 sov	11-09-2025	3 400 000	**2 960 000**		2 960 000	**24 065**
5	Nerveien 485 ,8534 LILAND 91 m²	1888	4 sov	30-09-2024	1 200 000	**1 350 000**		1 350 000	**14 835**
6	Alfanåsveien 16 ,8540 BALLANGEN 154 m²	1922	5 sov	29-01-2019	1 250 000	**1 410 000**		1 410 000	**9 156**
7	Nerveien 185 ,8534 LILAND 206 m²	1979	5 sov	08-08-2018	1 650 000	**1 600 000**		1 600 000	**7 767**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	6 165
Slamtømming	Kr.	1 955
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**8 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 600 000**

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

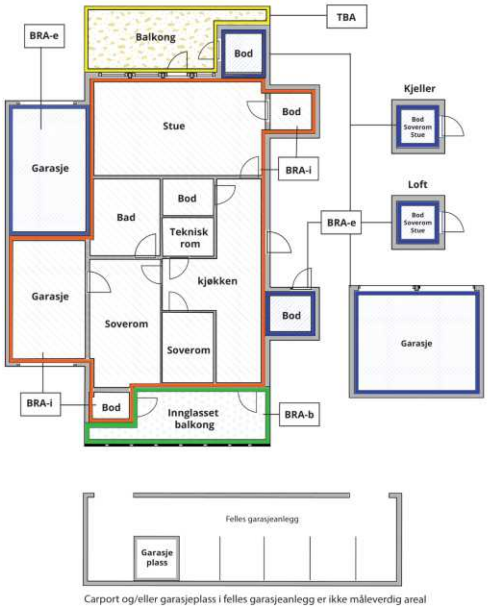
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	30			30		5	35
1. etasje	102			102	27		102
Underetasje	95	27		122			122
SUM	**227**	**27**			**27**	**5**	**259**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad		
Underetasje	Vindfang, kjellerstue, soverom, hobbyrom, bad/vaskerom, gang m/trapp, bod	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes.
Rominndelingen er endret i fht. opprinnelige tegninger og avviker noe fra godkjent planløsning:
- I underetasjen er sportsbod og WC slått sammen til et stort bad. Videre er soverommet utvidet på bekostning av klesbod. Det er også bygd til et vindfang.
- Loftsetasjen er innredet med to soverom. Det foreligger ikke tegninger på denne etasjen.
Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier i henhold til forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringen er omsøkt eller meldt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Jens Andreas Yttervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	15	21		0	1933.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nerveien 185

Hjemmelshaver
Yttervik Jens Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Evenes, luftig og fritt med utsikt over Ofotfjorden. Et naturskjønt og populært lite spredt boligområde 5,1 km. fra tettstedet Liland og 10,2 km. fra Harstad/Narvik lufthavn Evenes. 19,4 km, fra kommunesenteret i Evenes kommune, med fasiliteter som butikker, kafeer, bensinstasjon og legesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning i samarbeid med naboer.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank via stikkledninger.
En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes – i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Kommuneplanens arealdel (KPA) er derfor førende.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- Rettigheter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nerveien 185 , 8534 LILAND
Gnr 15 - Bnr 21
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jens Andreas Yttervik

Boligen

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

Nerveien 185
8534 Liland

1853-15/21/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Faglært snekker, ikke rørlegger og elektriker iht til egenmelding fra tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier har det vært lekkasje ved takbeslag. Dette ble utbedret, og ikke merket noe problem etter det.

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

• **Ja**

Eldre vinduer som jeg ikke kjenner status nå. Kjøper må inspisere selv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noen synlige sprekker i lecamur utvendig. Mest sannsynlig er dette sprekker i pussen.

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Privat vannverk i området. Mistet vannet i ca. en uke i 2022, pga lite nedbør og mye kulde.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- **Ja**

Som beskrevet over, mistet vannet en gang vinteren 21/22. Ca. en ukes tid.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: ETS Klimaservice SA

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe.

---

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

• **Ja**

Har hatt tilsyn av feiervesenet i kommunen i 2025. Noen få avvik som ble notert opp. Alle disse er fulgt opp og utbedret. Sendt melding til feiervesenet og motatt kvittering på at alle avvik er lukket og godkjent.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Var noen små avvik ifølge rapporten. Dette er utbedret og ny godkjent rapport foreligger.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Montert inn ny vedovn i stua i 1. etasje.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sommerstid kan det være noen sauer som vaser rundt på plenen. Inngjerdet eiendom, så enkelt å stenge de ute.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

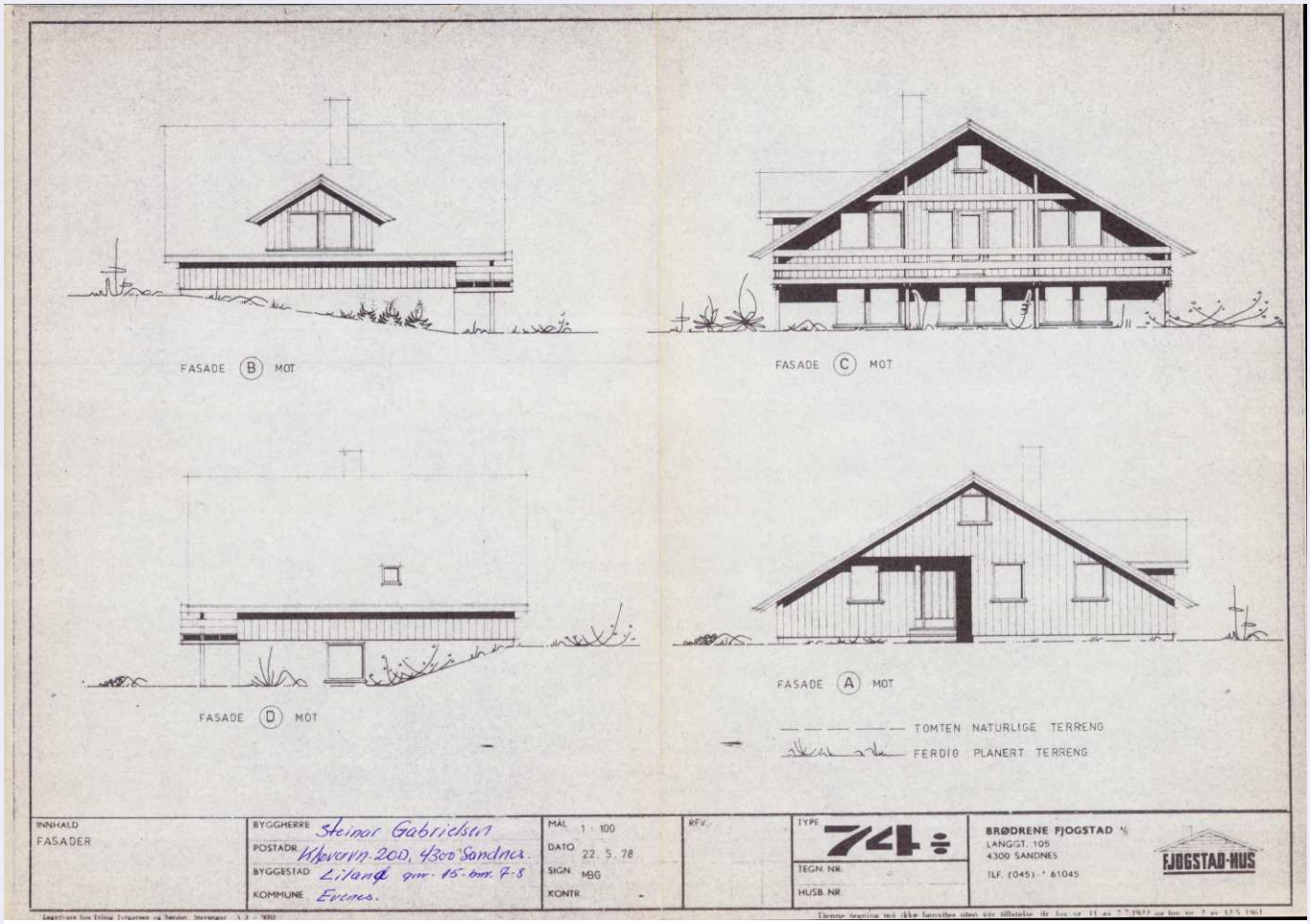
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

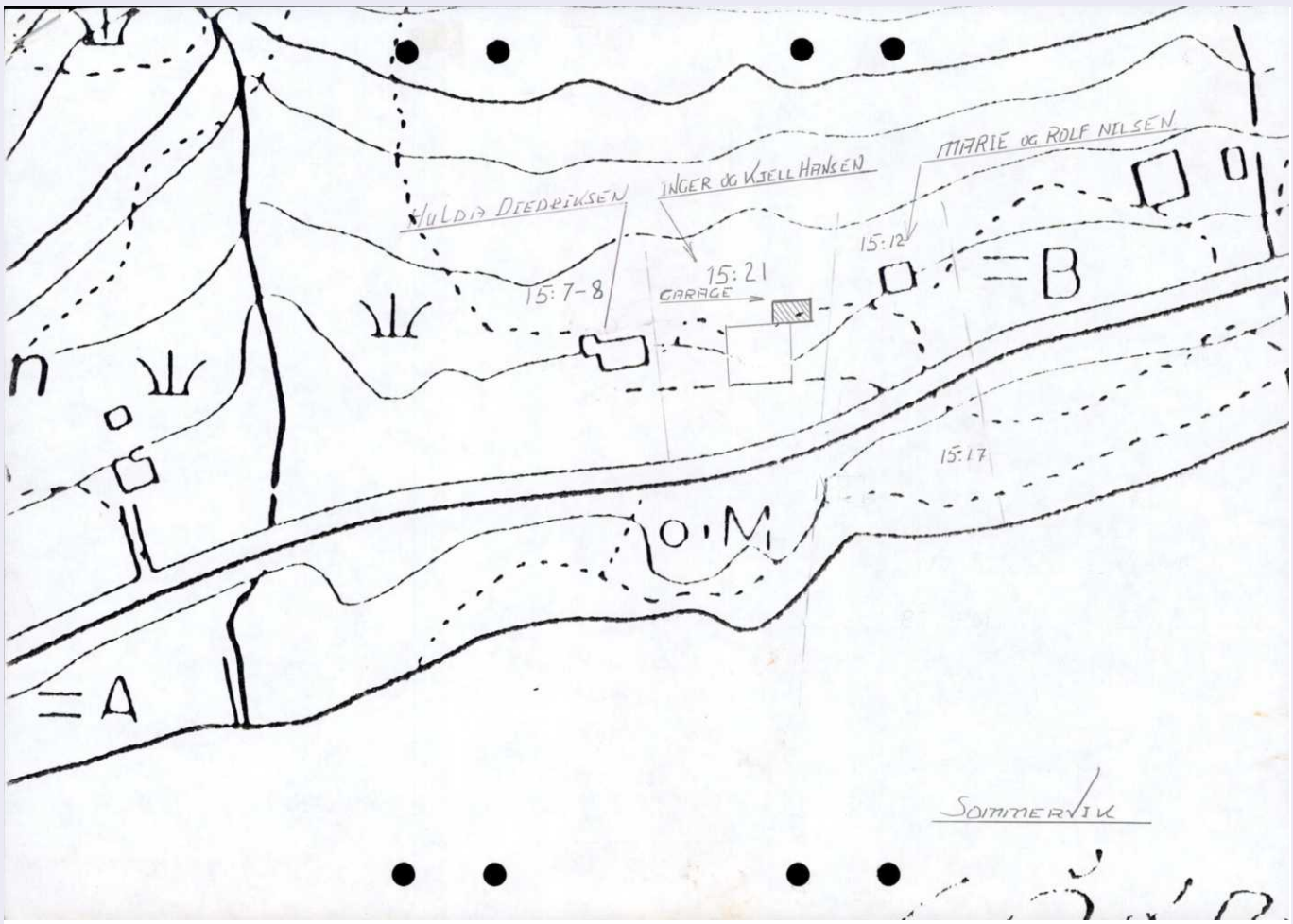
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

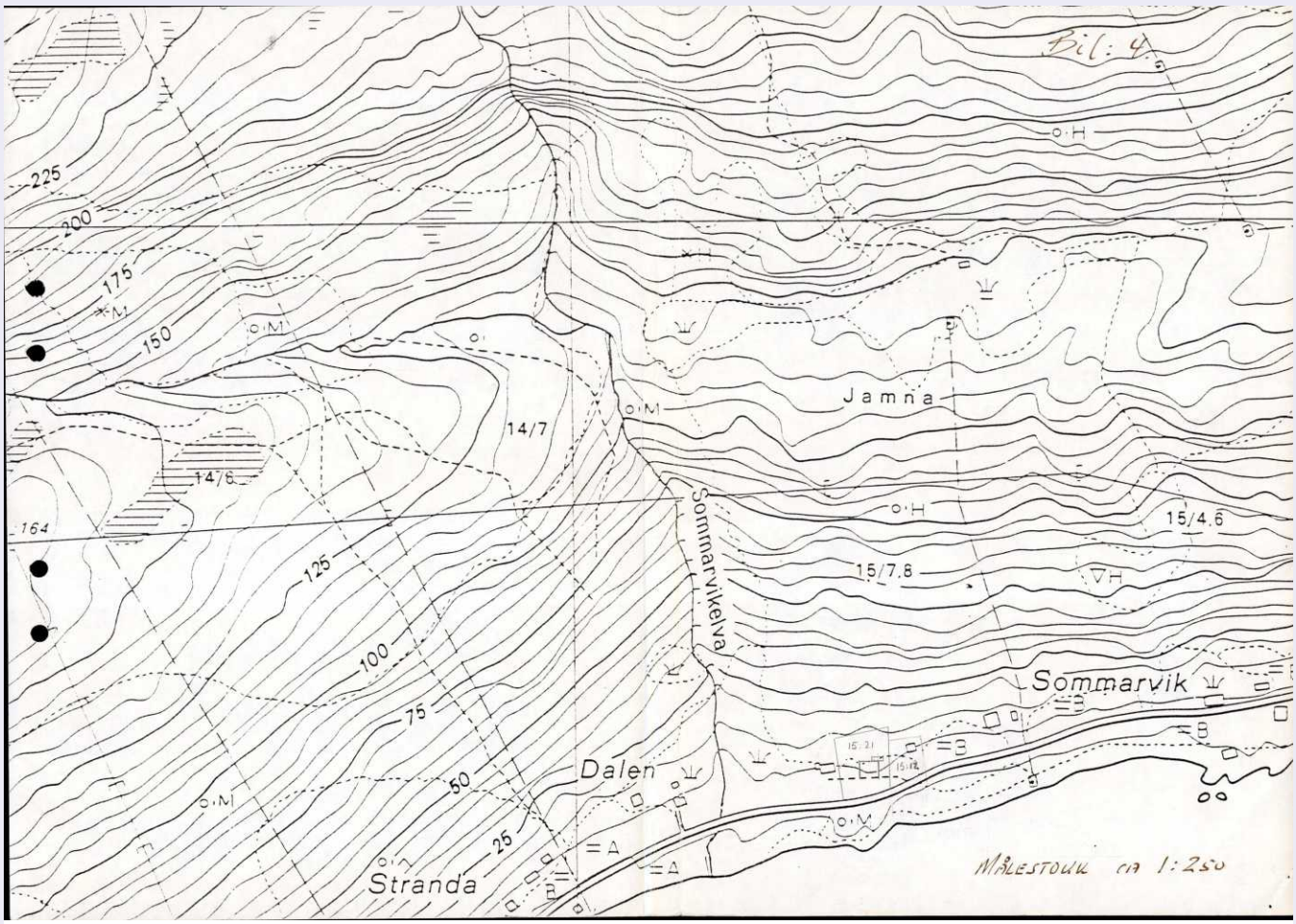
Vedlegg: Dokument



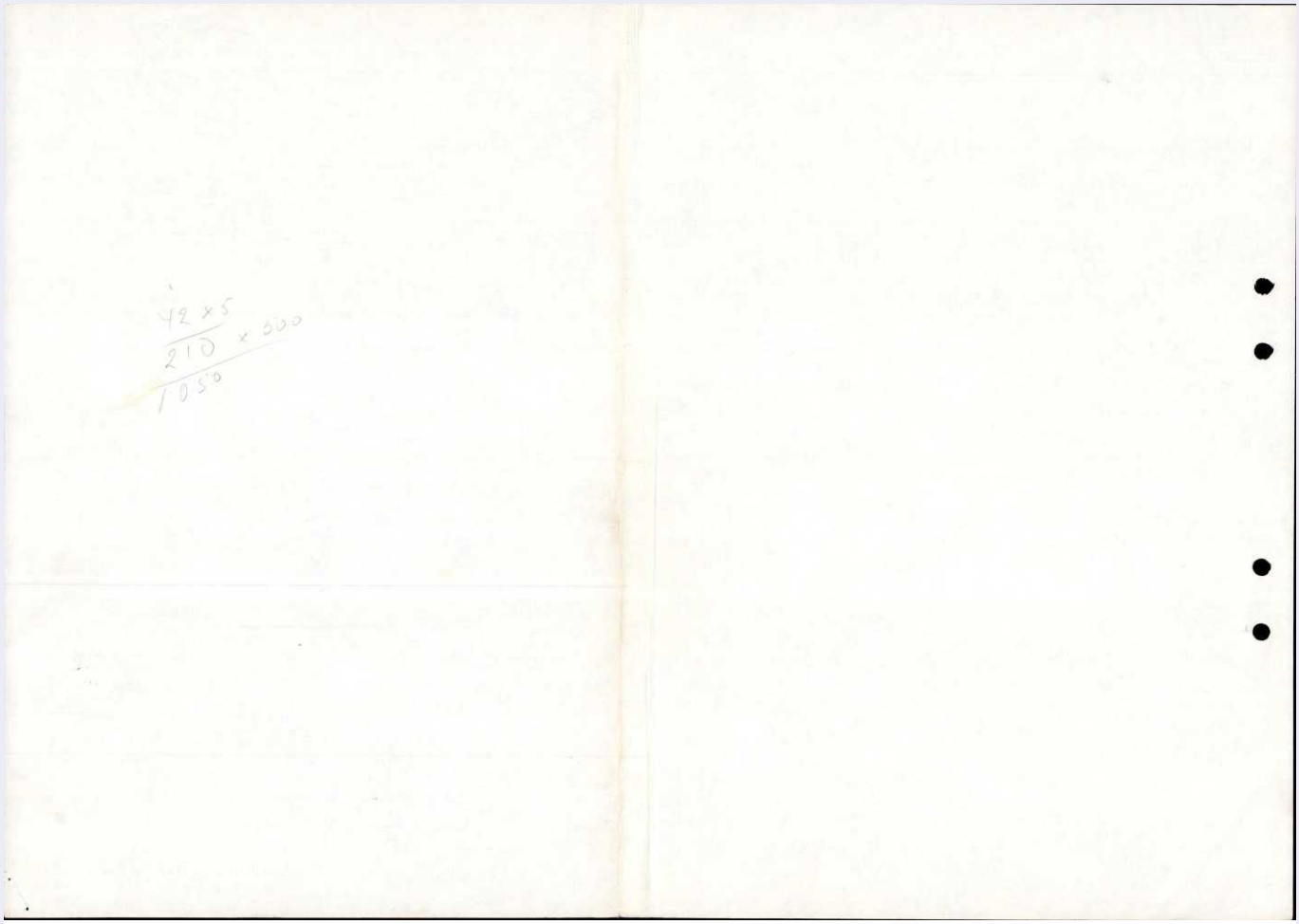
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Adresse	TINGLYST 14 JUNI 2006 OFOTEN TINGRETT DAGBOKNR.: 3471
Postnr. / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref.nr.	

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1853	Evenes	15	21			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 725.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
26.1.260 [redacted]	Sissel-Marina Drange	1/1

Doknr: 3471 Tinglyst: 14.06.2006 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
26.02.57 [redacted]	Eli Ann Haugen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
17.08.57 [redacted]	Frank Robert Vedal	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiere av eiendommen har adkomstrett/bruksrett til sjøen/fjæra over eiendom gnr. 15, bnr. 17 i Evenes kommune.
Avtalen er gyldig inntil eger erverelse av sjøtomt.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Vedlegg: Dokument

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Liland, 2/6-2006

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eli Haugen	ELI HAUGEN
Frank Vedal	FRANK VEDAL

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Liland, 2/6 - 2006

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sissel-Marina Drange	SISSEL-MARINA DRANGE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Elisabeth Buktaland	ELISABETH BAKKESKARD
Adresse: 9446 GROUFJORD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tove Ellefsen	TOVE ELLEFSEN
Adresse: 9446 Groufjord	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vedlegg: Dokument

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vedlegg: Dokument

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1853 - EVENES	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.05.2026 kl. 13:10
Gårdsnummer:	15	Produsert av:	Tore Unstad
Bruksnummer:	21	Attestert av:	Evenes kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Vedlegg: Dokument

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HUSKE
Etableringsdato:	28.03.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 21	1 933,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270683	YTTERVIK JENS ANDREAS		Tårstadveien 515 8535 TÅRSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270683	YTTERVIK JENS ANDREAS		Tårstadveien 515 8535 TÅRSTAD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7596080	573306		1 933,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.03.1988			OAS	
Kart- og delingsforretning	2-41				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1853 - 15/7	-1 934,2
Mottaker	1853 - 15/21	1 934,2

Vedlegg: Dokument

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	28.03.1988			1853ami	05.01.2009
Kart- og delingsforretning	2-41				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1853 - 15/7	0
Berørt	1853 - 15/21	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nerveien	3010	185		Grunnkrets 0112 Liavik-Sommervik Stemmekrets: 4 Liland Kirkesokn: 10060601 Evenes Postnr.område: 8534 LILAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7596067	573309		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 345 275
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7596068 Øst: 573308
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Helårsb.benyttes som fritidsb.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	267	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	267	Avløp:		Tatt i bruk:		09.04.1979
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	0	126	0	126	0	0	0

Bruksenheter

Vedlegg: Dokument

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3010 Nerveien 185	H0101	Bolig	267	0	Kjøkken	0	0	15/21

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 273 793
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7596075 Øst: 573314
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	13.09.1994
Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.08.1996
Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:	30.08.1996
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	27	27	0	0	0

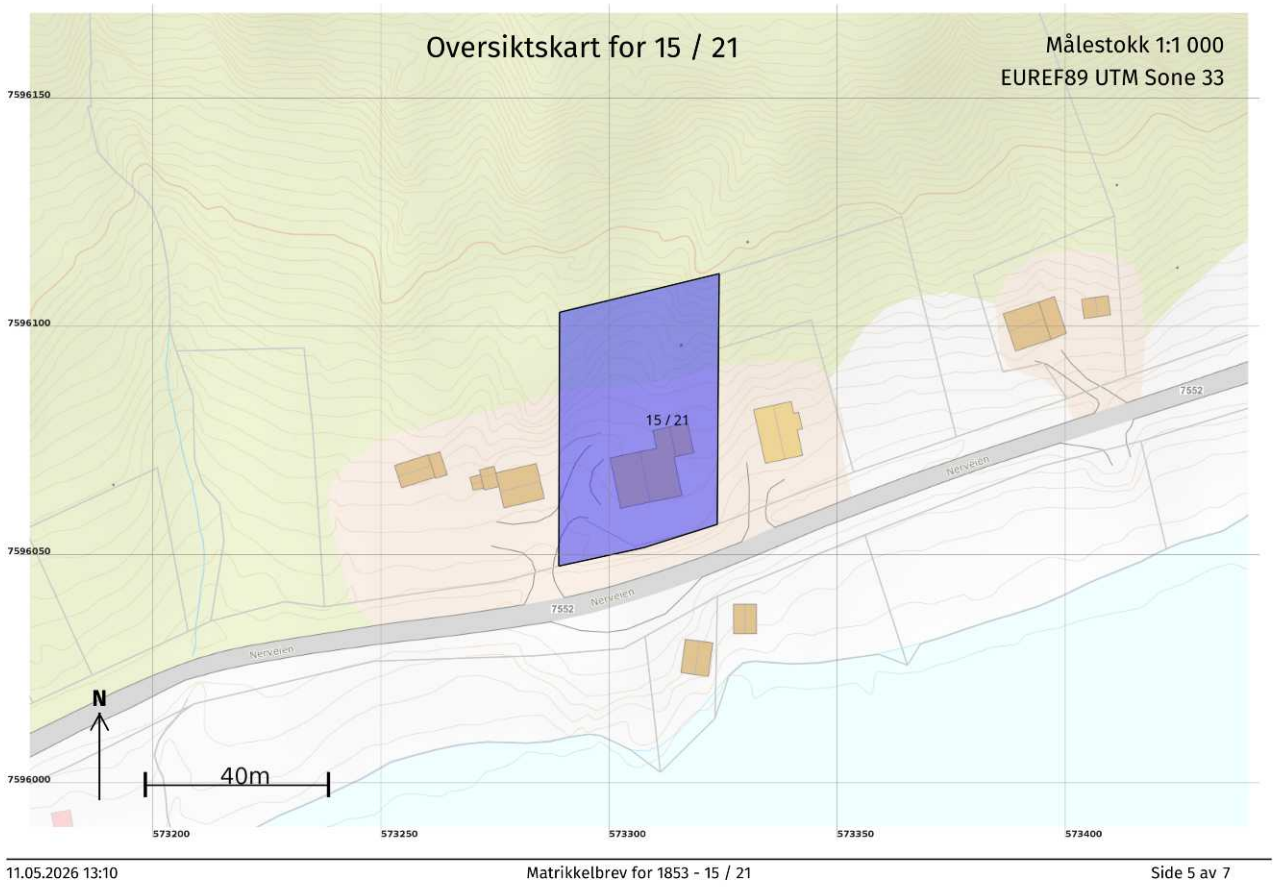
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/21

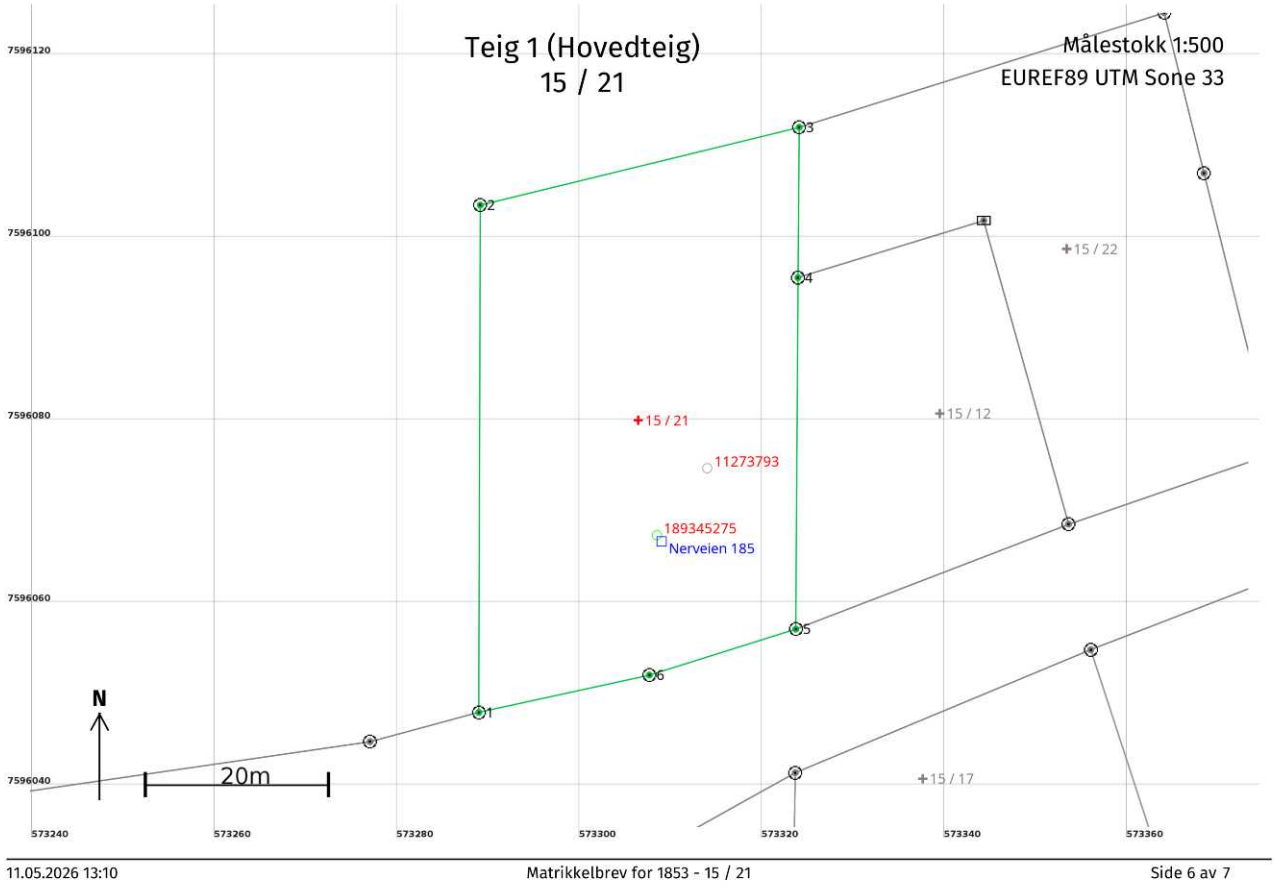
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN KJELL		

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Areal og koordinater

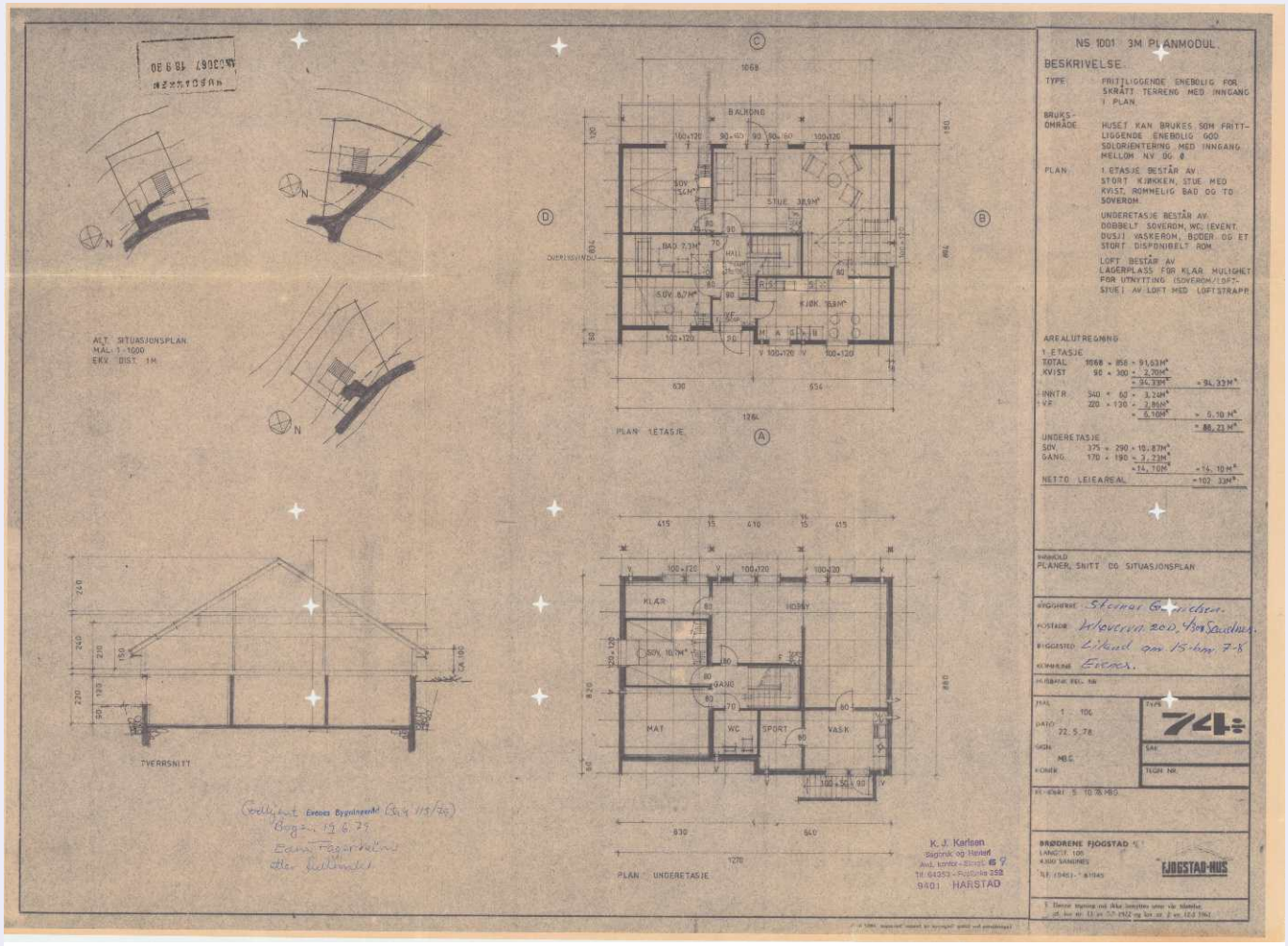
Areal: 1 933,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7596080 **Øst:** 573306

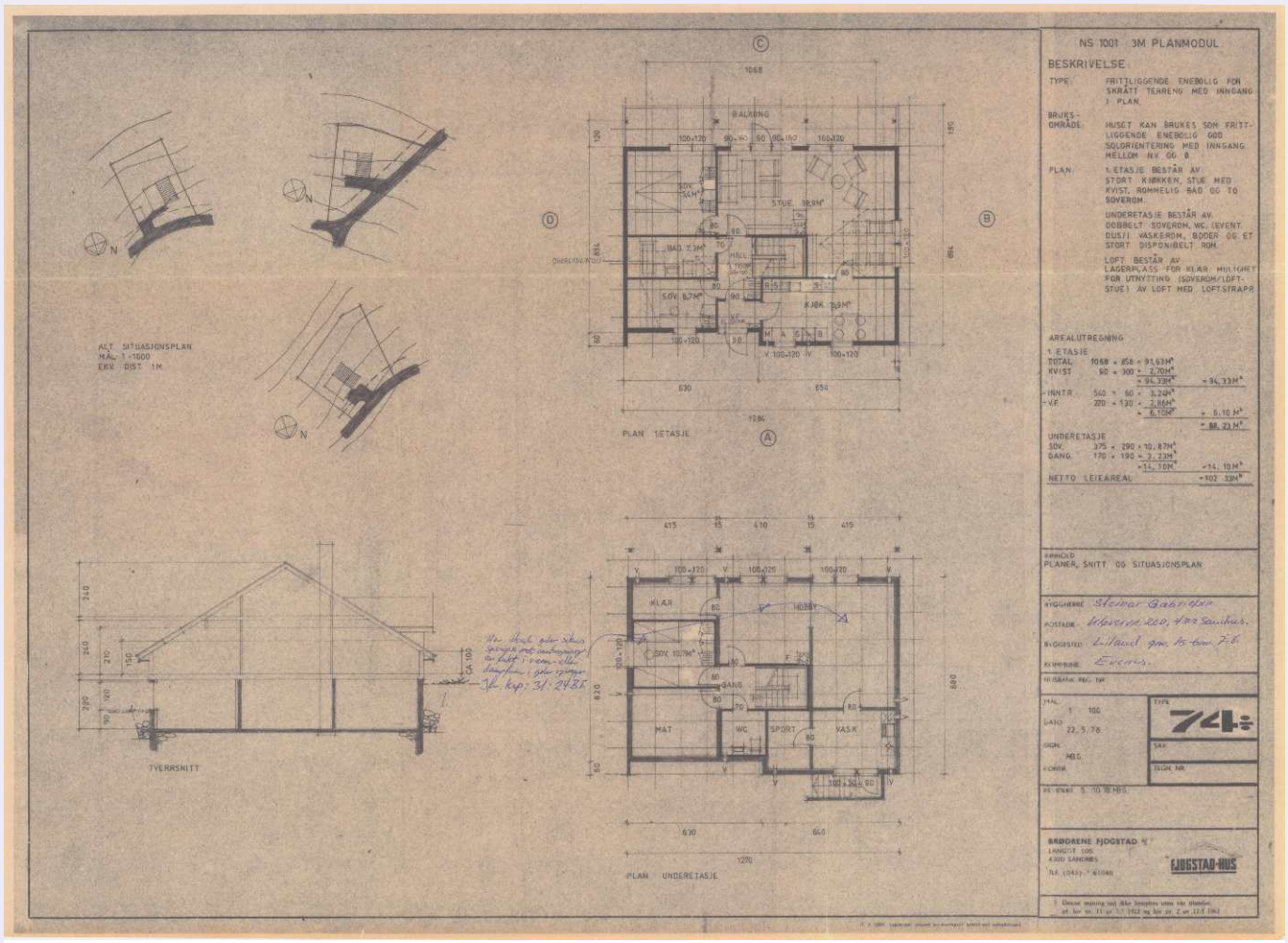
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7596048,29	573288,97	55,52	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7596103,81	573289,13	35,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7596112,33	573324,05	16,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7596095,87	573323,91	38,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7596057,41	573323,68	16,81	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7596052,39	573307,64	19,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

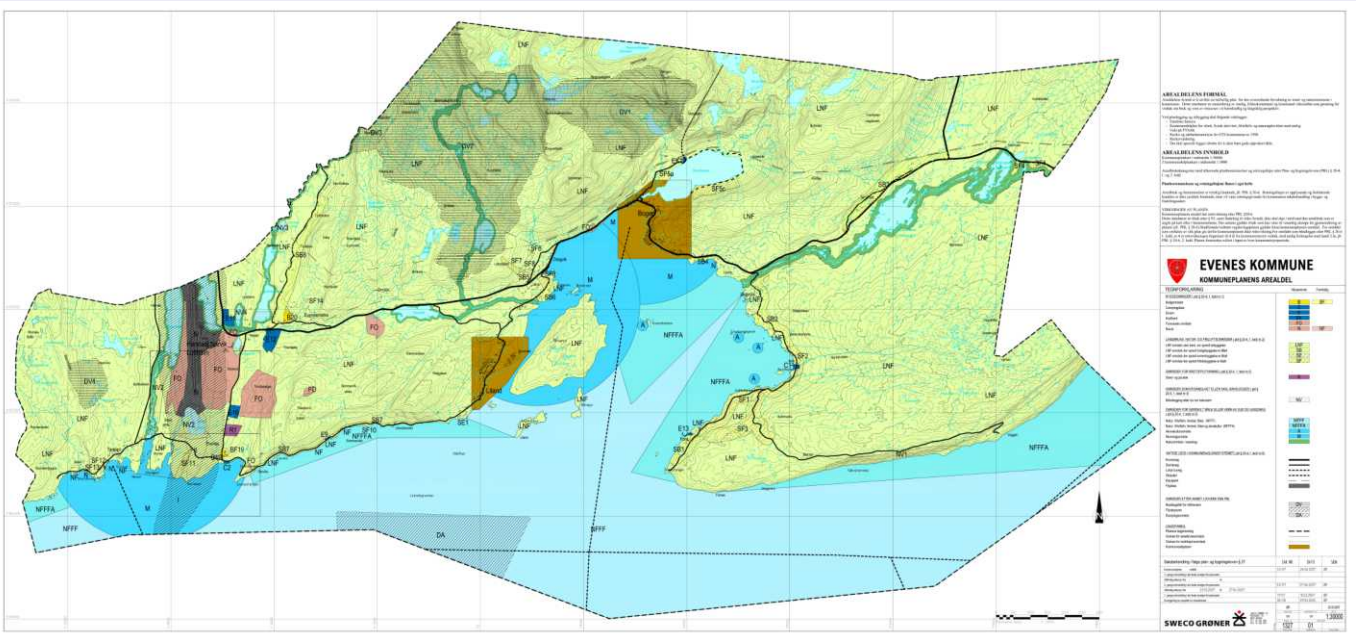
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Liland			15.7.80	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	9.4.79	21.6.79	115/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Steinar Gabrielsen		8534 LILAND		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Fjogstadhus		9400 HARSTAD		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utv. puss av grunnmur.
2. Mont. av w.c. og servant i kjeller.
3. Ferdigstillelse av soverom underetasje.
4. Ferdigstillelse av utv. kjellertrapp til vaskerom.

Arbeidet må være utført innen: snarest

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Bogen	9.7.80	Tor Strøm ing. Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kommuneplanens arealdel

Evenes kommune

2007 –2019

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

Vedlegg: Dokument

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.

<u>Gjerder:</u>
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.*

<u>Bruksendring fra hytte til bolig:</u>
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.

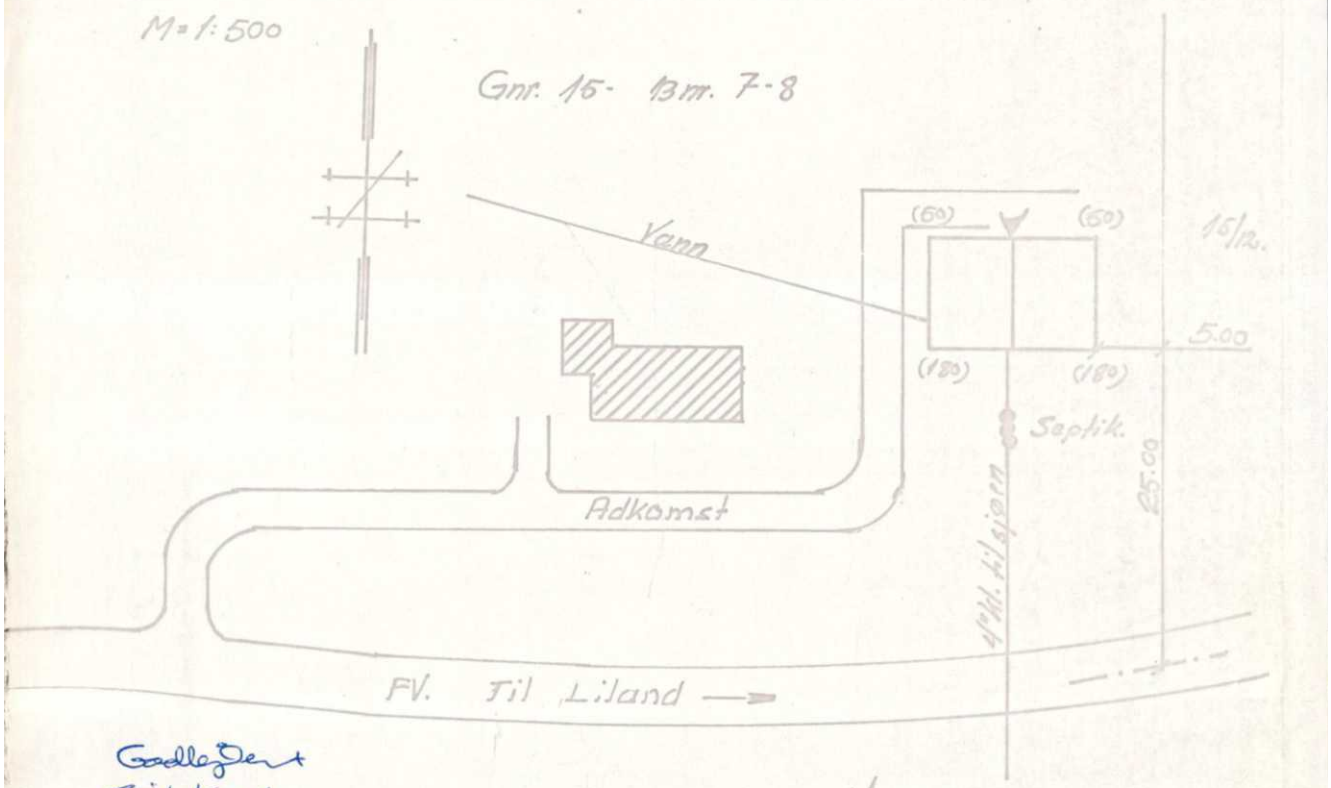
Plan- og Utviklingsavdelinga, februar 2007.

Vedlegg: Dokument

Vedlegg: Dokument

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....
byggefelt .....Liland.....
g.nr. ..15... byggekommune ....Evenes.....
mål ..... b.nr. ..7-8...
navn .....Steinar Gabrielsen.....
postadresse ..Kløvervn. 20 D. 4300 Sandnes.....

M = 1:500



Godkjent
Situkart
EVENES KOMMUNE
Kommuneingeniøren
Bogen, 21.6.79
Edvard Pedersen
Dette fullmakt

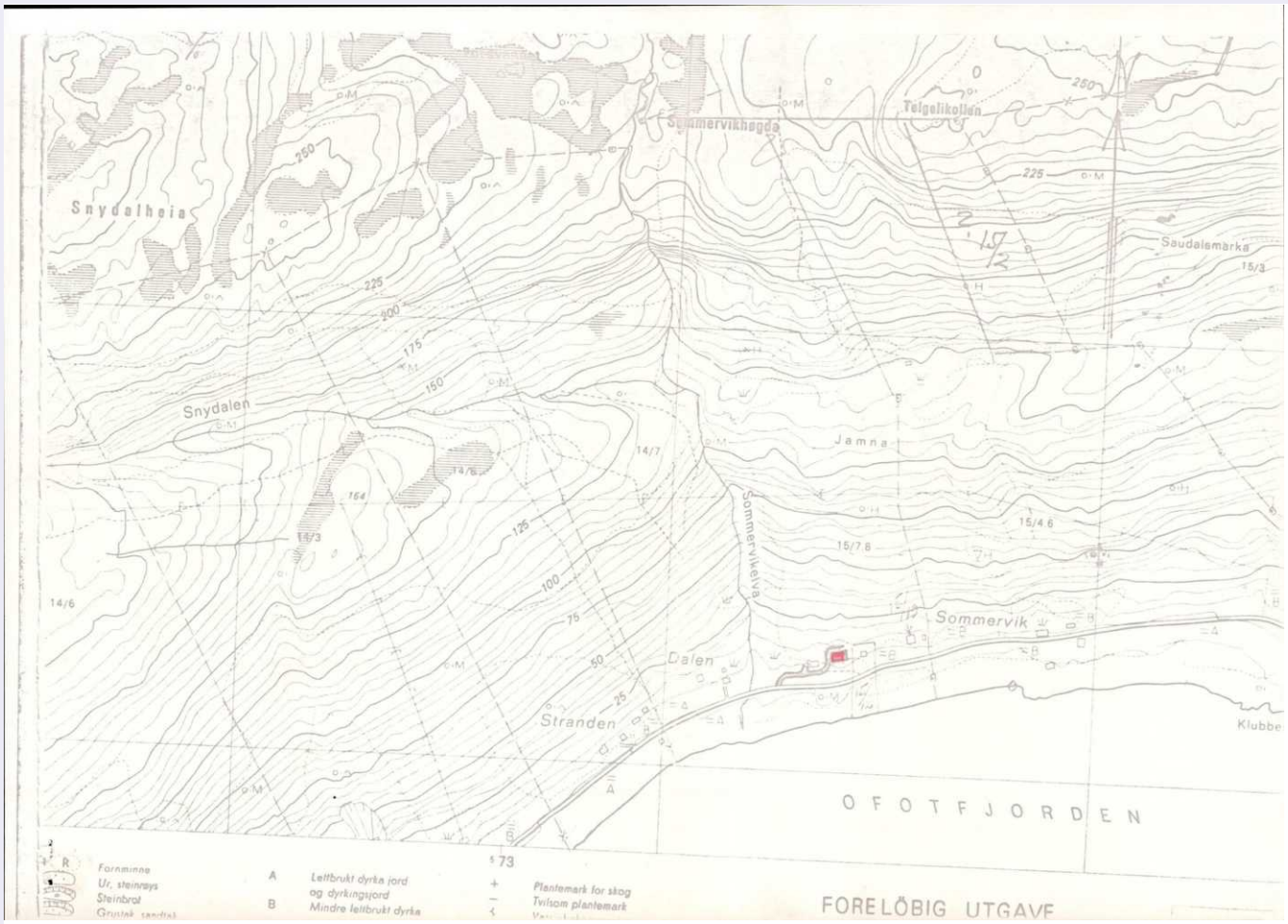
HARSTAD. 9.4.79.
ARNE STENHAUG
Ing. mnifo
Konsulent Fjogstad hus, Troms.

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

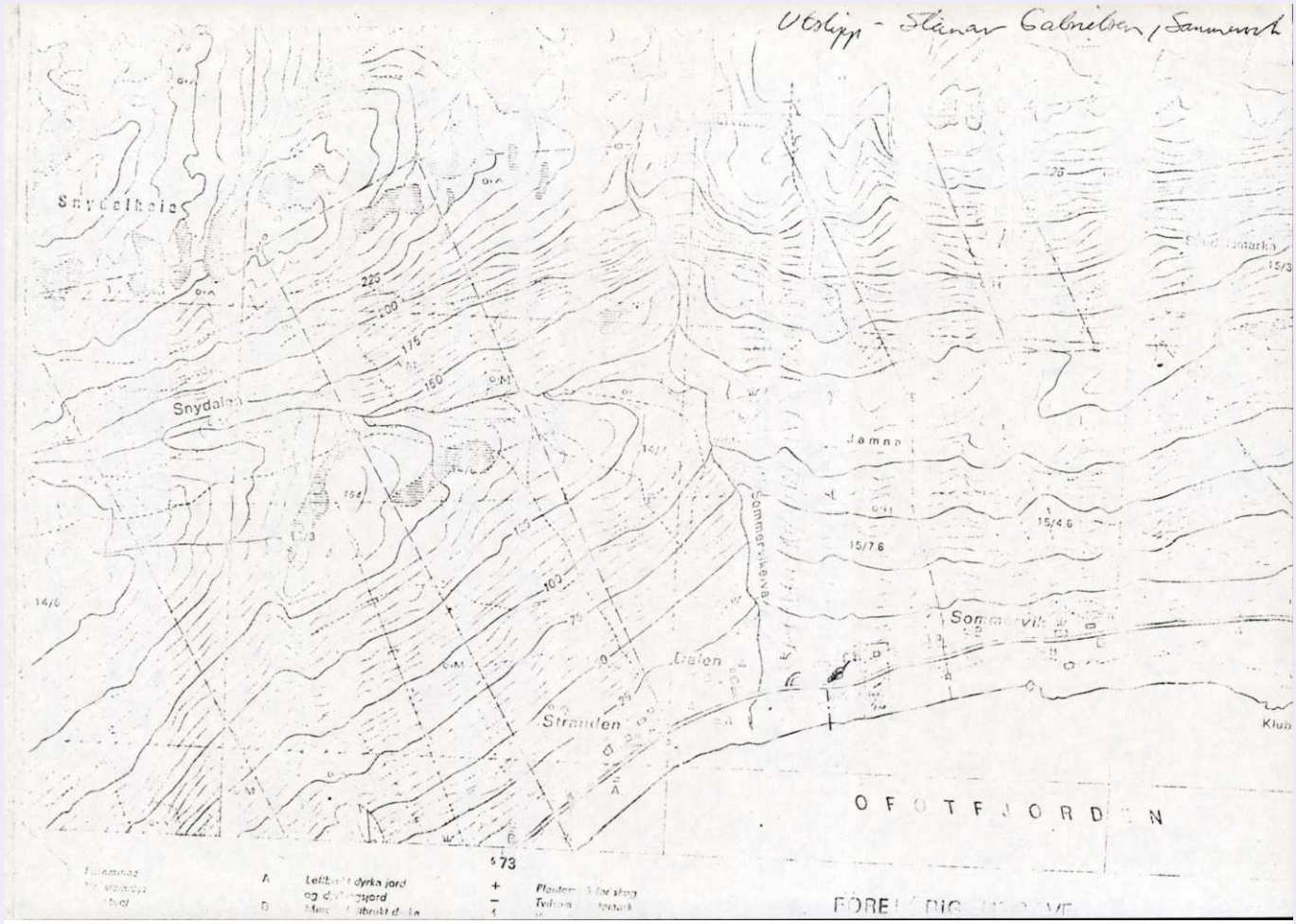
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK. Oslo mai 1966.

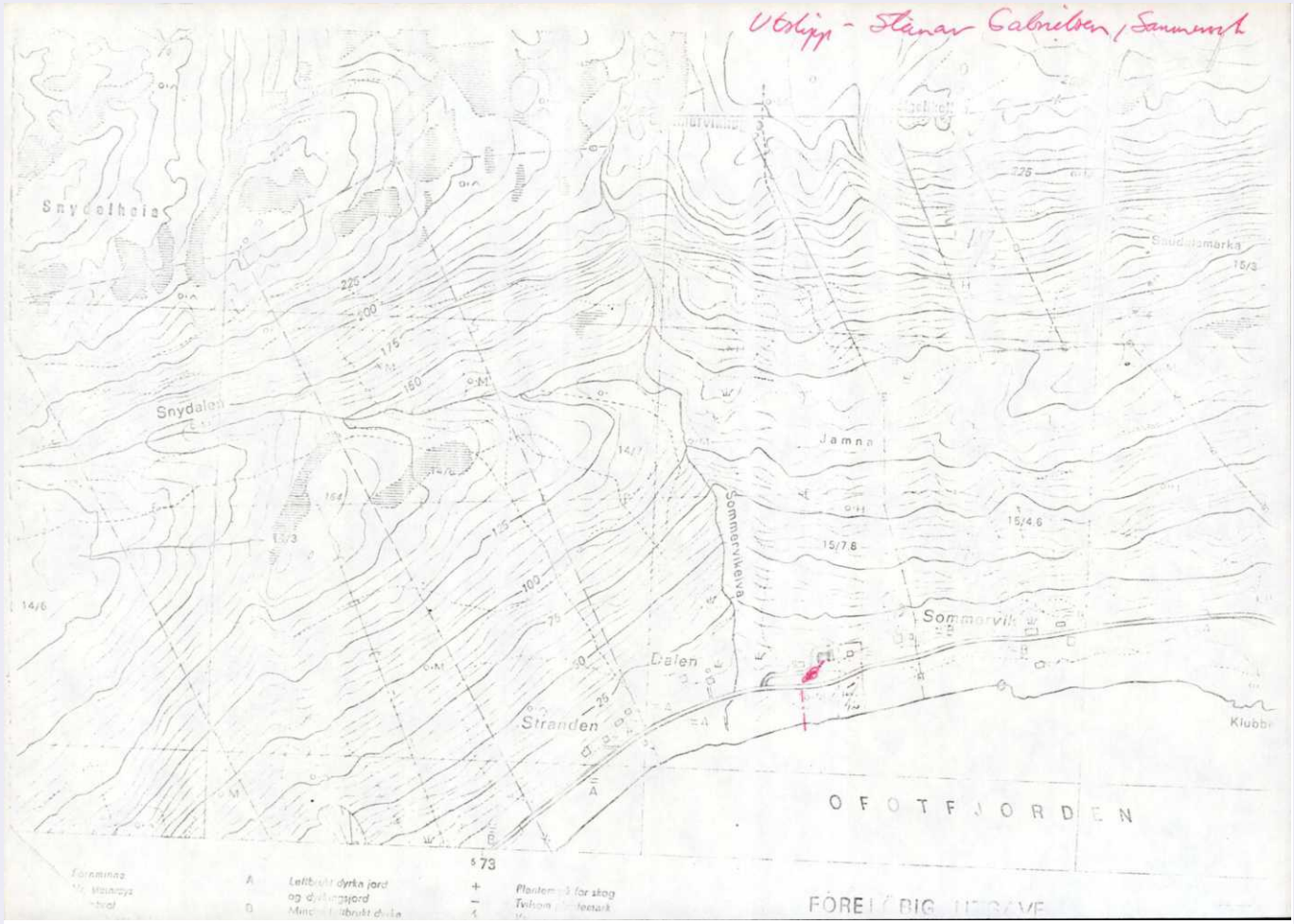
Vedlegg: Dokument



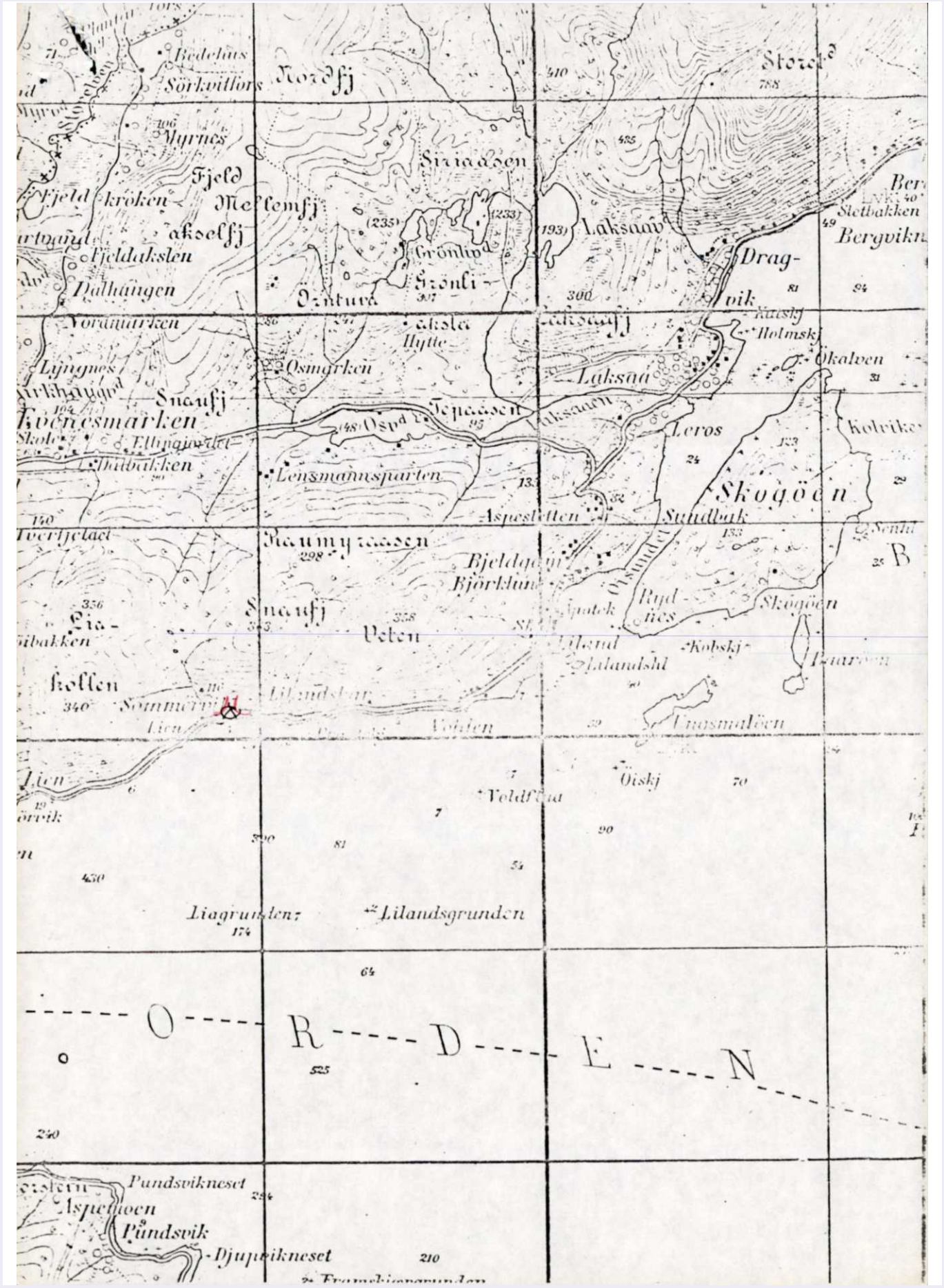
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



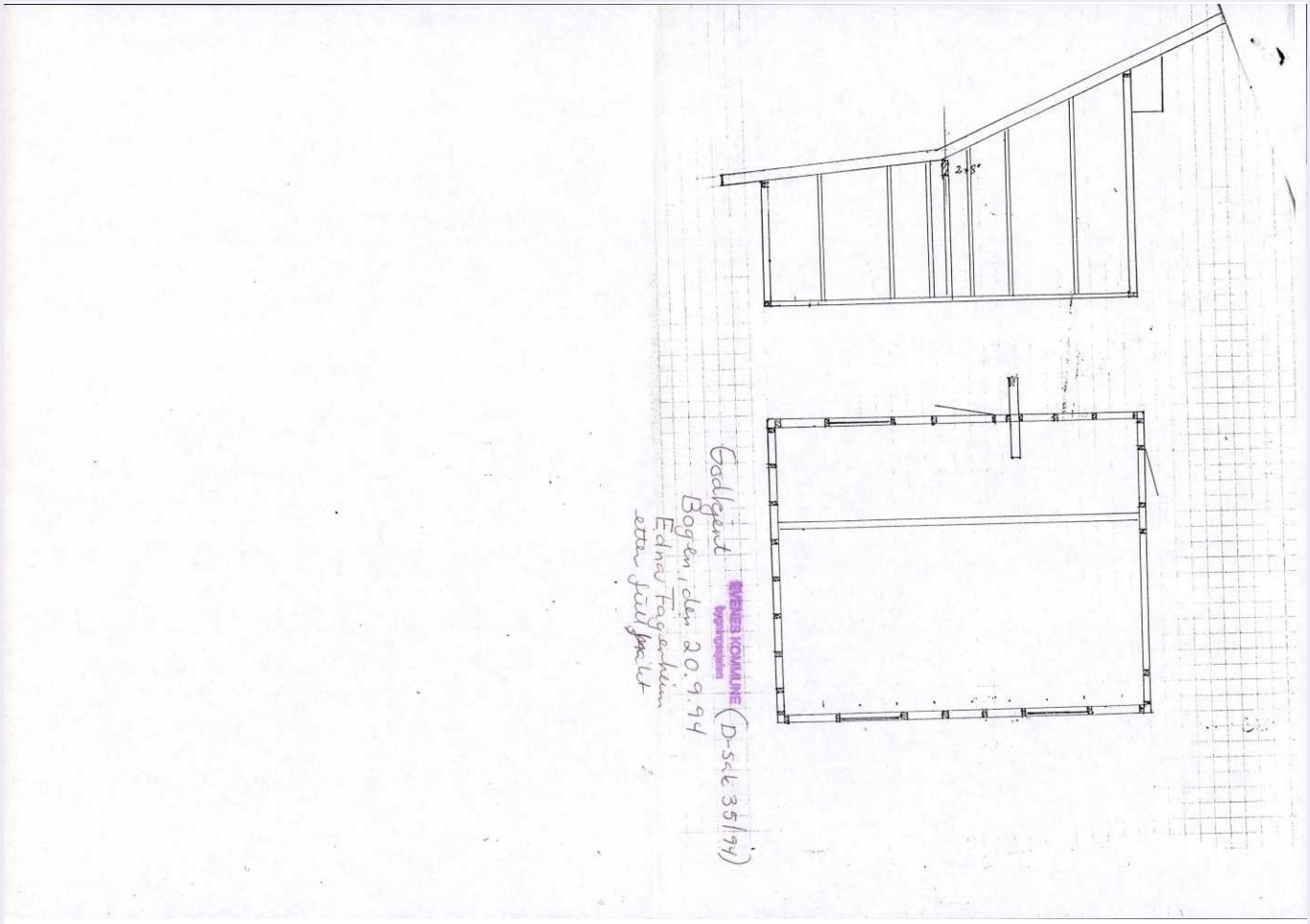
Vedlegg: Dokument



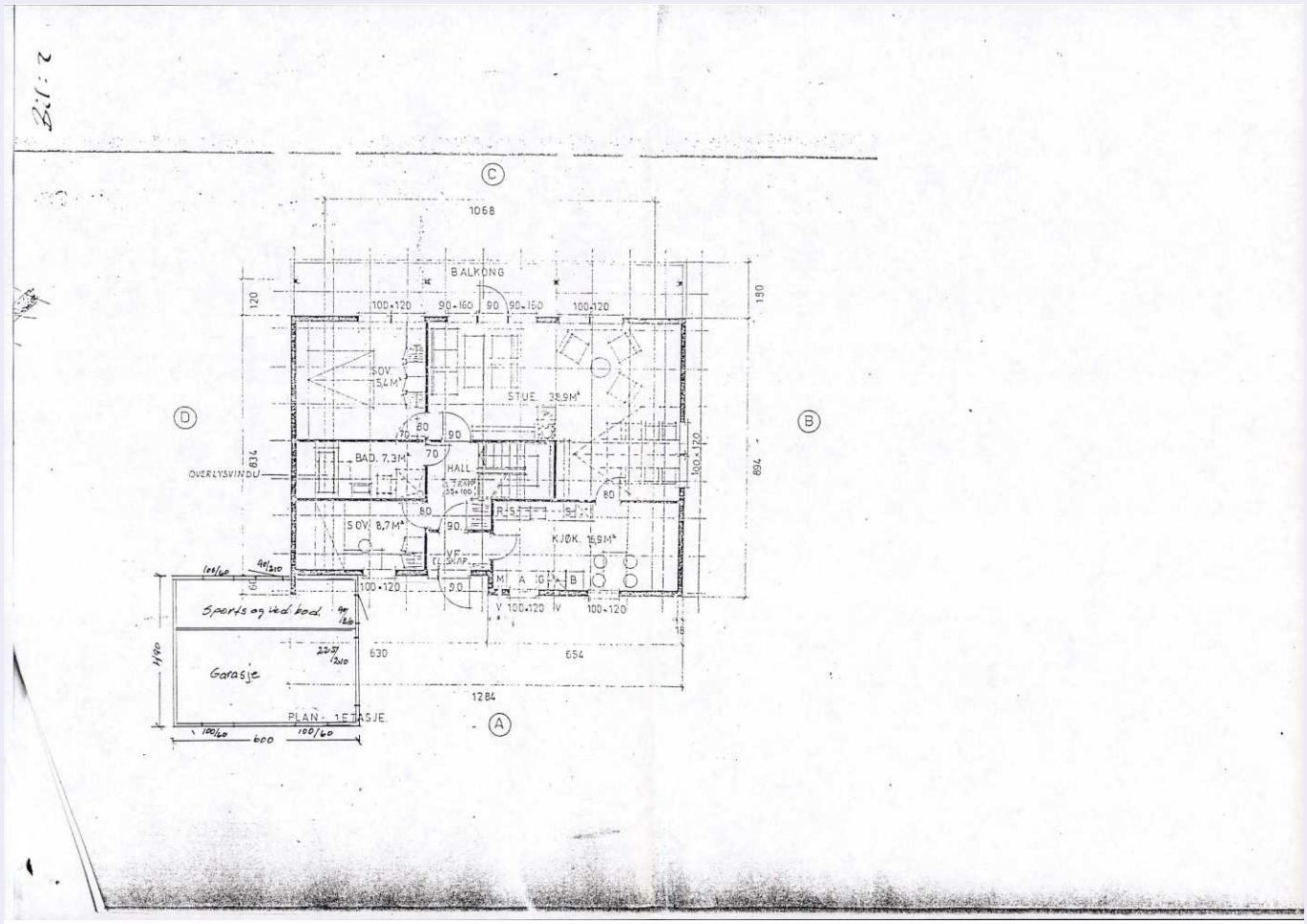
Vedlegg: Dokument

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(m/mva	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (m/m	Årsbeløp (m	Merknad	Termin fra	Termin til
2	Løpende	Ja	Juni	1	304	Renovasjon:	1	Stk	6,165.00	01/06/2026		513.75	6,165.00		01/06/2026	30/06/2026
3	Løpende	Ja	Juni	1	401	Tilsyn boenl	1	Stk	0	01/06/2026		0	0		01/06/2026	30/06/2026
4	Løpende	Ja	Juni	1	620	SEPTIK 2.HV	1	stk	1,955.00	01/06/2026		162.92	1,955.00		01/06/2026	30/06/2026
5																
6																

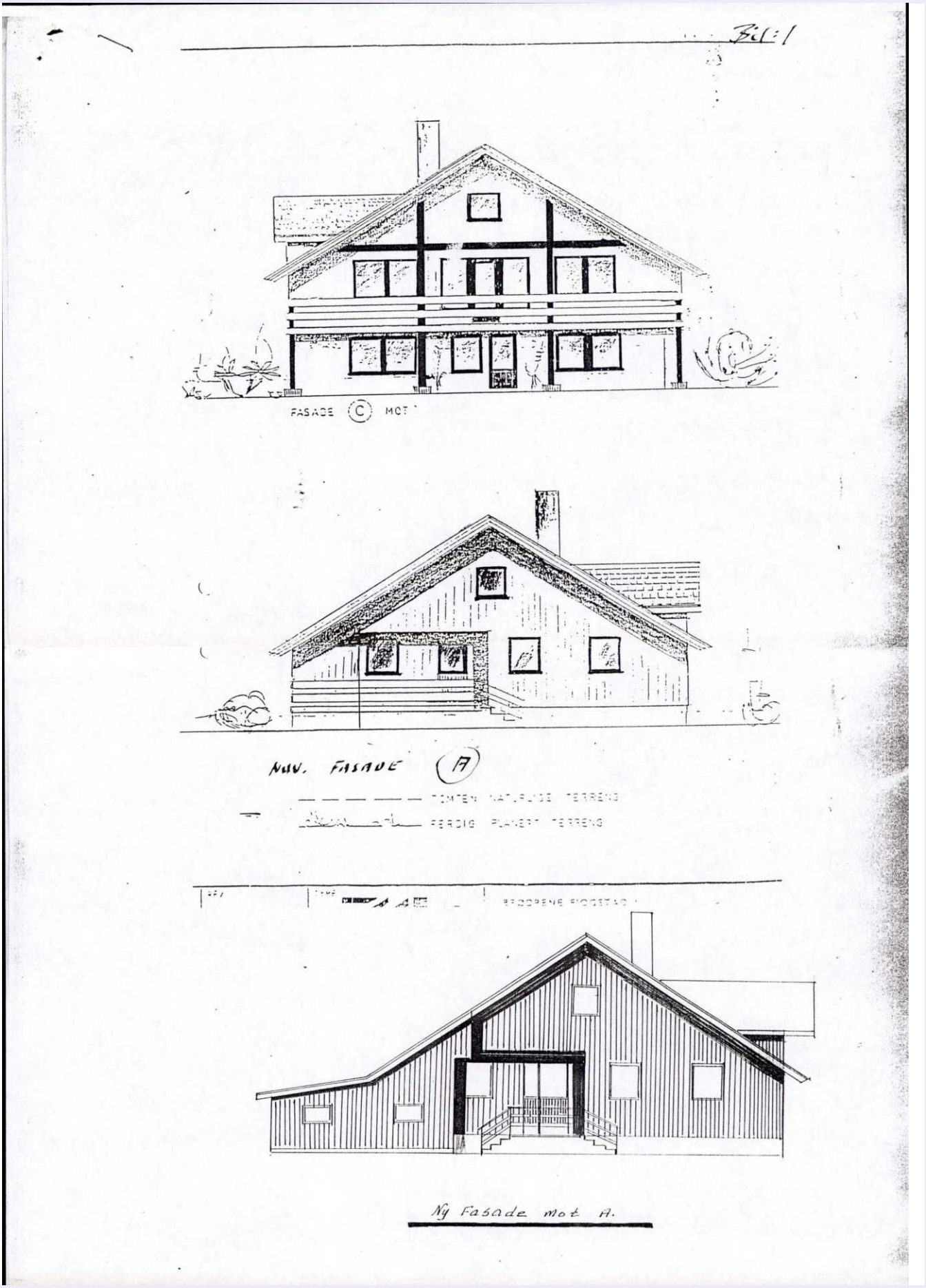
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260139 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Nerveien 185, 8534 Liland
Gnr. 15, Bnr. 21, 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 ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no