

Velkommen til

Bjellgamveien 11, 8534 Liland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjellgamveien 11
8534 Liland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 050 000,-
Omkostninger	kr	52 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 102 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	265 / 189 m²
Soverom	5

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønske velkommen til Bjellgamveien 11, som ble oppgradert og tilbygget i 1990. Det medfølger også en dobbelgarasje, en grillhytte, og eiendommen er nesten på to mål.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, så her kan man flytte rett inn.
Det gjenstår fremdeles noe oppussing, så her har man muligheten til å sette sitt eget preg
Boligen inneholder:
1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom og gang
Loft: Gang m/trapperom, 5 soverom og bad
Kjeller: Rom med sluk, badstue og 3 boder + Bod under veranda
Liland har et inkluderende lokalmiljø, med trygge og gode oppvekstvilkår for både små og store.
Her finner man barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og et aktivt nærmiljø. Her er det også kort vei til flotte turområder året rundt, med muligheter for både fotturer, skiturer og fiske.
Det er også kort avstand til bl. a. Harstad Narvik Evenes flyplass ca 12 min og Forsvarets nye base på Evenes. Det tar ca 8 min til Bogen og i underkant av en time til Harstad og Narvik
Husk at det er påmeldingsvisning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjellgamveien 11, 8534 Liland

Registerbetegnelse
Gnr. 19, Bnr. 22, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 050 000,-
Omkostninger	kr	52 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 102 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 116 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 51 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 52 340,- 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 endringer i avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 604,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for septik/avløp, renovasjon og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift kr 5 500,- per år fordelt på 4 terminer, faktureres av Brattfors vassverk
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: 189 m²
BRA - e: 76 m²
BRA totalt: 265 m²
TBA: 36 m²
GUA: 223. m²
ALH: 6. 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
5
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
I dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 984 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.
Tomta er flott opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, treterrasser, delvis gjerde, trær, bedd mm.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1990. Eier opplyser at det ble skiftet drenering på
to vegger i 2014. Resterende to vegger er fra 1990.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er mur av Leca under
verandaen. Muren har pusset overflate.

Terrengforhold:
Det er flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank
med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det
er privat vannverk - Bratfors vassverk. Det er ukjent alder på stikkledning for vann.

Septiktanke:
Septiktanken er av glassfiber.

Byggeår
1955og påbygget i flere omganger i årenes løp ifølge kommunen.. Garasjen er bygget i 1966 og påbygget i 1999 i følge kommunen

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje:
BRA-i 70 m²: Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom og gang
BRA-e 0 m²:

Loft:
BRA-i 67 m²: Gang m/trapperom, 5 soverom og bad
BRA-e 0 m²:

Kjeller:
BRA-i 52 m²: Rom med sluk, badstue og 3 boder
BRA-e 26 m²: Bod under veranda

Garasje:
BRA-e 42 m²: Dobbelgarasje

Grillhytte:
BRA-e 8 m²: Grillbu

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.

Bolig:
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder stor veranda på vestlig side av boligen i 1.etg med lagringsrom under. Det er ikke med på tegningene mottatt fra kommunen, dvs at dette er ikke omsøkt til kommunen. Vegg mellom stue og soverom som var i 1.etg er fjernet til fordel for større stue. Dette er en endring som normalt ikke krever omsøking. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Grillhytte:
Det foreligger ikke tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, så her kan man flytte rett inn.
Det gjenstår fremdeles noe oppussing, så her har man muligheten til å sette sitt eget preg

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet har fliselagt gulv og våtromsplater på vegg, og inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, dusj på vegg og gulvmontert toalett.

Toalettrom:
Toalettrom har laminat på gulv og vegger av panel og malte plater. Rommet har nylig blitt malt.

Badstue:
Badstu i kjeller med panel på vegger og tak og sittebenker av ubehandlet tre. Det er elektrisk badstuovn.

Vaskerom:
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg, og inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast.

Innvendige overflater:
Det er gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp til loft og til kjeller.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og noen heltre fyllingsdører.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring er skrusikring på 63Amp og 10 fordelingskurser

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

TG2 – Utvendig:

Taktekking:
Taktekking har noe overflateslitasje.

Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner og nedløpsrør har noe slitasje og misfarging etter solbleking
Takrenne i stål har skjevheter.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er noe synlige fuktskjolder på sperre/taktro. Det er begrenset til ingen isolasjon mot kaldloft.

Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører:
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Trelemmer til kjellernedgang har råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er ikke helt tørt i lagringsrom under veranda da dryppstopp plater ikke er konstruert for at det skal være helt tørt, men stoppe vann som drypper fra balkongdekket.

Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/ tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

TG2 – Innvendig:

Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Enkelte overflater spesielt i loft har noe slitasje og mindre skader.

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

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

Pipe og ildsted:
Ildfast stein har sprekker.
Det er noe sprekdannelse i murpuss på pipa i kjeller.

Rom under terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører er noe slitt og har treghet i mekanisme.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - vaskerom:
Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til´yttervegger, Det er høy slitasje på overflater, og noe mindre skade.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - bad:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er skade på overflater i våtsone.

Overflater og innredning - kjøkken:
Det er noe overflateslitasje på kjøkkeninnredning.

Overflater og konstruksjon - badstue:
Deler av panelet er revet for å komme til rør i veggen.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

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

Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 – Innvendig:

Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trapp til loft har rekkverk lavere enn 90cm og åpninger i rekkverk som er større enn 10cm. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Begge trapper
mangler hånløper på vegg.

Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

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

Rom med sluk:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Tilliggende konstruksjoner våtrom - rom med sluk:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtsone har skader.

Elektrisk anlegg:
Det er synlig at kabelgjennomføringer i skap ikke er tett. Dette bør utbedres.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
? Ja
Det er 5 fliser med sprekk der to av dem er i dusjen. 2 fliser med små hakk utenfor dusjhjørne. Dårlig fall mot sluk i dusj. Dusj som drypper litt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 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?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet bordkledning, vindu og tak. Oppført ny, større veranda med utebod/lagringsrom under, med støpt betonggulv og murvegger i 2015. Veranda 2.etg ble oppgradert 2022.
Huset ble nymalt i fransk grå og mellom grå farge 2021.

Pkt. 6:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
? Ja
Det er sprekk i glasset på innsiden av verandadør i 2. etasje. Vindu på bad har en vannskade/råte i karmen. Vindu på et av soverommene er skjevt og barnesikring er her defekt. Det oppstår litt fukt i ett av vinduene i stuen og begge vinduene på kjøkkenet ved høye temperaturer ute. Det er oppdaget en sprekk i betongen på innsiden over et av kjellervinduene.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 7:
Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Grillbu og garasje ble nymalt i fransk grå og mellomgrå.

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

Huset er bygd på leire og fyllmasse. Det er noen dører som er litt vanskelig å lukke i perioder av årstiden. Det er sprekker noen steder på grunnmurens murpuss Og noe skjevhet i tak vegg og gulv.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 9:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
? Ja
Tett drenering på to sider av huset som medførte grunnvann som rant inn i kjelleren etter en større flom av overflatevann i hele boligområdet i mars 2013. Dette medførte skade på et hjørnene av grunnmuren ved veranda.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Høgås transport
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet drenering samt nye avløpsrør fra takrenner, og ny grunnmursplast på to sider av huset og lagt ned duk før ny masse i form av grov og fin pukk ble fylt rundt grunnmuren. På gårdsplass og deler av hagen ble det fjernet fjell for å få drenert ut grunnvann. Det ble lagt duk, isodur plater og ny masse på den utvidende gårdsplassen, rundt huset og i grøfter til dreningsrørene.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Det ble reparert skade helt nederst i hjørnet på grunnmur som følge av vanninntrenging. Det ble satt opp ny murvegg fra grunnmur. Dette ble gjort før den nye massen ble fylt til.Det er bygd veranda oppå den nye muren.

Pkt. 10:
. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Henviser til punkt 9. Som følge av dette samlet det seg en del vann mellom betong og gulv i dusjen i kjelleren. Gulvbelegg og sluk i dusj, kjeller, ble fjernet for at vannet skulle renne ut gjennom avløpsrør. Det bør også nevnes at kjellerlemmen til trappenedgangen er noe råtten. Her kan det samle seg litt vann utenfor døren inn til kjeller når det regner.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Støpt ned ny sluk, men gulvet forøvrig er ikke blitt gjort noe med og derfor har ikke dusj blitt benyttet.

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

? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la ny drenering og grunnmurspapp rundt hele huset med utløp i veigrøft, samt 5 cm isoporplater rundt hele grunnmuren.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
? Hele boligen

Pkt. 12:
Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Ja
Det kan oppstå noe fuktighet i kjeller ved sommertid. Kjeller trenger derfor lufting gjennom de fire ventilene, her kan det imidlertid oppstå litt kjellerlukt. Det er også noe saltutslag på vegg og gulv i kjeller.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Høgås transport
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9.

Pkt. 13:
. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
I noen av lufteventilene mangler det netting og i noen av disse har småfugler bygd reir. To av de andre ventilene er fra husets byggeår i 1955. Disse er synlig fra utsiden, har netting, men er ikke synlig fra innsiden da disse er skjult bak kjøkkeninnredning.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 15:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Evenes rør
Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet deler av avløpsrør fra WC rom i hovedetasjen. Nytt rør til varmtvannet fra kjeller og opp til kjøkkenet. Dette ble gjort da det ble oppdaget lekkasje fra rør som er innebygd i kasse inni badstuen. Kassen er ikke lukket.rørlegger har også blindet dusjen i tilknyttet badstuen.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Samtlige avløpsrør og sluker, vannrør er skiftet ut med nytt. Septiktank og avløpsrør ned til hovedkloakk er nytt.

Hvilke deler av arbeidet som har blitt blitt gjort av ufaglært eller faglært er usikkert.
Det bør også nevnes at septiktank er av liten størrelse og bør derfor tømmes årlig.

Pkt. 16:
Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
? Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
? Ja
Eiendommen er tilkoblet på vannledningen til Brattforsen vannverk.
Har ikke hadd problemer med den vannledningen som går fra huset og ut i kommen som tilhører vannverket.
Vinteren 2020/2021 frøs hovedinntaket. Dette medførte at alle abonnentene ble berørt i en liten periode mens vannverket fikk tint opp i inntaket. Kommunen satte ut vannvogner som de berører kunne hente vann fra. Ellers har det bare vært vannavstengninger ved arbeid med spyling, og eller annet vedlikehold.

Pkt. 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?: 2022
Firmanavn: Obs bygg med egne montører
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny varmepumpe.

Pkt. 19:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Pipa er kledd inn på flere plasser i alle etasjer. En liten sotlekkasje på hemsen i 2 etasje. Ny vedovn ble satt inn i 2012. Sprukkede steiner i ovnen og rist har oppstått i den senere tid.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Korneliussen
Beskrivelse av arbeidet: Renovert pipe, satt inn nytt stålrør 2019. Feilen ble rettet opp grunnet kontroll. Deler av vegg i kjeller rundt sotluke ble fjernet. Det ble laget nytt hull i pipen for å montere vedovn. Det gamle er støpt tettet med sement. Der er også fjernet ovn kjelleren, og hullet i pipen er tettet med sement.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Innmat i ovn har blitt reparert med ildfast lim. Rist fungerer, men ikke reparert

Pkt. 20:
Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Korneliussen
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19

Pkt. 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Volt
Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert opp til elbil ladere samt renovering av sikringsskap.

Pkt. 26:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Nytt tilbygg til bolig oppført i 1990 av tidligere eier.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Finner ingen nærmere dokumentasjon på dette.

Pkt. 37:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Grillbua ble oppført i 2012 med strøm. Kabelen mellom garasje og grillbu er ikke nedgravd. Bua har råteskader i enkelte hjørner. Den er bygd på platting og gulv er flislagt, flisene er delvis ødelagt og bålpanne er rusten. Døra til garasjen har sprekk i glasset.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Har fjernet grantrær og diverse busker for å åpne opp.Det er et blomsterbed som er inntil murveggen ved verandaen som er bygd av kantsteiner, disse er løse og kan fjernes på en enkel måte.

Pkt. 39:
Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Ja
De innvendige persiennene er noe defekt. Et par av klesskapene på soverom er noe defekt. Baderomsinnredning i 1 og 2. etasje har synlige bruksmerker. Bein på skyllekum på vaskerom er rusten.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av trepanel
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er i hovedsak takrenner og nedløpsrør av plast. Det er takrenne og nedløpsrør av stål i det ene hjørne på baksiden.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bordkledning ble skiftet i 1990.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. De fleste av vinduene ble skiftet i 1990.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er lemmer av tre til kjellernedgang

Veranda/balkong:
Det er balkong i røst med tilkomst via balkongdør i soverom. Det er veranda i hovedplan med tilkomst via trapp fra plen og balkongdør i stue. Både balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk. Det er etablert lagringsplass under veranda med dryppstopp plater som tak under verandaen. Veranda og lagringsgrom under ble bygget i 2015. Balkong i røst ble oppført ny i 2022.

Utvendige trapper:
Trapp til hovedinngang av stål med rekkverk av malt tre. Trapp til
veranda av trykkimpregnert treverk med beiset finish.

Dobbelgarasje:
Enkel uisolert bygning oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av stål/alu plater.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt til på Liland, som ligger idyllisk til ved Ofotfjorden, med vakker utsikt mot fjellene og kort vei til både sjø og mark. Her er det et inkluderende lokalmiljø, med trygge og gode oppvekstvilkår for både små og store.

I bygdat finner man barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og et aktivt nærmiljø. Her er det også kort vei til flotte turområder året rundt, med muligheter for både fotturer, skiturer og fiske.

Det er også kort avstand til bl. a. Harstad Narvik Evenes flyplass ca 12 min og Forsvarets nye base på Evenes. Det tar ca 8 min til Bogen og i underkant av en time til Harstad og Narvik

Avstander:
Evenes skole (1-10 kl.): ca. 150 m.
Flerbrukshall, svømmebasseng 150 m
Liland barnehage (1-5 år) ca. 1000 m
Joker Liland ca 700 m
Høgda idrettsplass (fotball) ca 700 m
Buss linje 200 ca 100 m

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
Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser i kjeller overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Selger opplyser om at komfyr har en plate hvor midterste sone ikke fungerer optimalt og stekovnen steker noe ujevnt

Vaskemaskinen og tørketrommel medfølger ikke i salget

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen er påbygd flere ganger + altan i 2. etasje også er bygd.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasjen er påbygd i 1999:
Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før bygningen lovlig kan tas i bruk.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Oppvarming
Elektrisk

Wilfa varmepumpe luft til luft fra 2022.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Eier opplyser
at det ble montert stålrør i pipa i 2019.

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
F - Oransje

Internett- og tv-leverandør
Fiber NextGenTel/Telenor

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Bjellgam-Høgda-stordalen Evenes kommune, Liland.
Kartblad: EO 244-1-25,33.
Dato: 15.07.1986.
Kopi av eguleringsplaner etc. kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei:
Det er adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann;
Privat tilknytning til vann. Brattforsen vassverk.

Tilknytning avløp:
Privat tilknytning til avløp - septik

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 476 549,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 906 194,-.

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Ann Torhild Tande

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 715
Dato: 11.05.1954
Bestemmelse om vannledning

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 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 900,- (inkl. mva).
Meglerprovisjon kr 1,- (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.

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 16-06-2025 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS.

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 16.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.06.2025
Energiattest, datert 02.06.2025
Bygningstegninger- bytting av vinduer, datert 1979
Bygningstegninger - tilbygg balkong, datert 1980
Bygningstegninger - tilbygg bolig, datert 1987
Bygningstegninger - tilbygg garasje, datert 1999
Matrikkelrapport, datert 24.04.2025
Reguleringsplan, datert 15.07.1986.
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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






















SIEMENS
SAMSUNG
B



















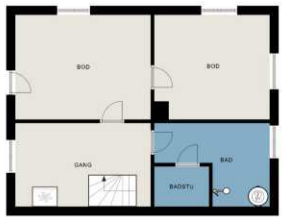



Gilde





Plantegning







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

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

BJELLGAMVEIEN 11

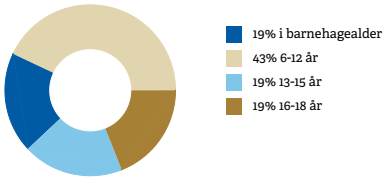
OFFENTLIG TRANSPORT

Liland	Linje 200	**2 min** 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**12 min**

SKOLER

Evenes skole (1-10 kl.)	100 elever, 10 klasser	**3 min** 0.2 km
Oscarsborg videregående skole	1000 elever	**45 min** 50.9 km
Narvik vgs. - Frydenlund	504 elever	**45 min** 51.5 km

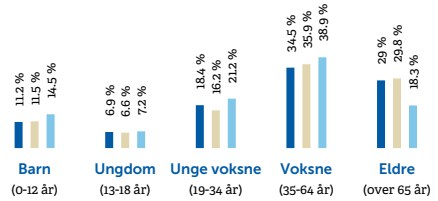
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Liland barnehage (1-5 år)	22 barn	**12 min** 1 km
Bogen barnehage (1-5 år)	13 barn	**10 min** 9.2 km

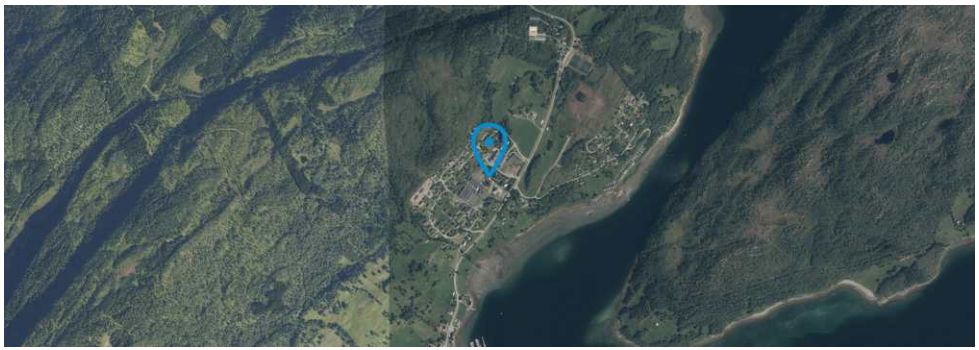
DAGLIGVARE

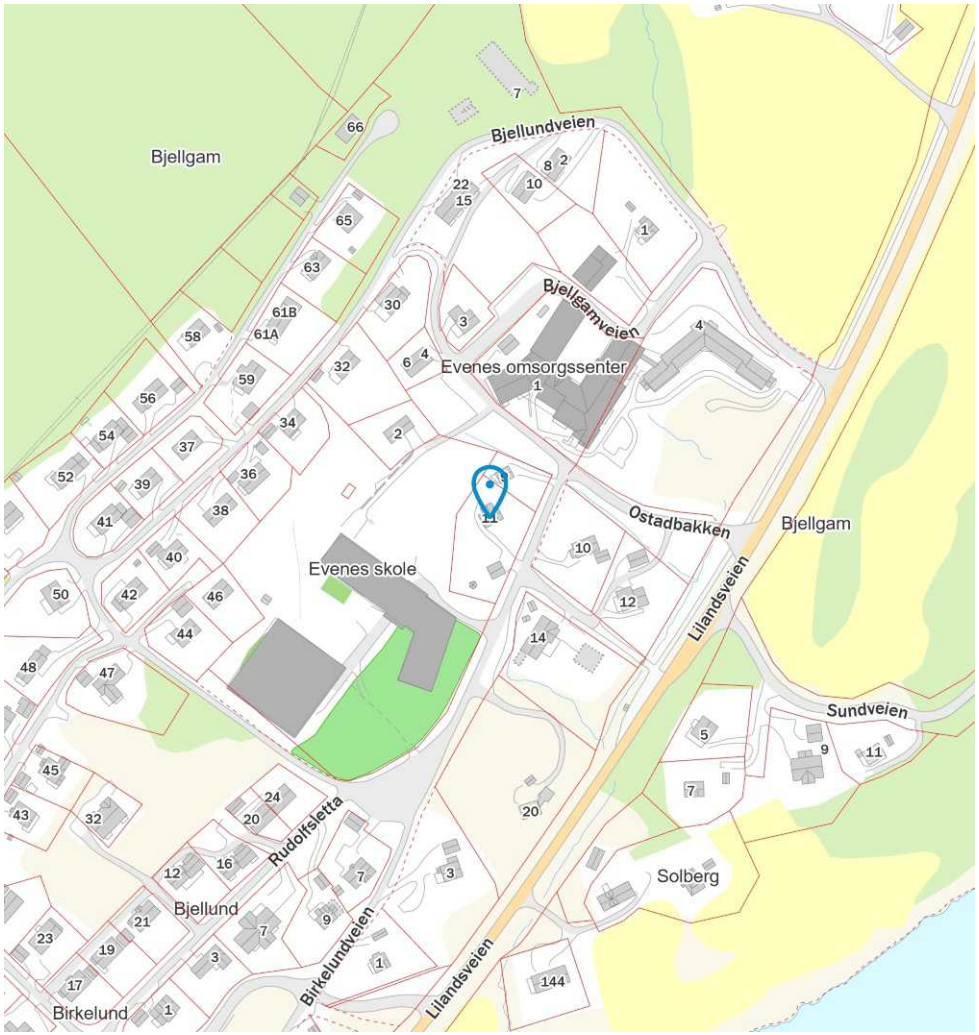
Joker Liland		**9 min**
Bunnpris Bogen	Post i butikk, PostNord	**8 min** 8.3 km

SPORT

Evenes skole	Flerbrukshall, svømmebasseng	**4 min** 0.2 km
Høgda idrettsplass	Fotball	**9 min** 0.7 km
Kondis treningssenter Bogen		**6 min**
Kondis Treningssenter Evenskjer		**21 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
EVENES kommune
gnr. 19, bnr. 22

Markedsverdi

2 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13342-1298 **Referansenummer:** AU9657

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

Norsk takst

F
ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

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

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 5 soverom plassert i gangavstand til Liland skole. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og ble oppgradert og tilbygget i 1990. Det er en del bygningsdeler både utvendig og innvendig som innehar høy slitasje og noe skade. Dt må påberegnes kostnader til vedlikehold/oppgradering av disse. Det er frittstående dobbelgarasje og grillhytte på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er i hovedsak takrenner og nedløpsrør av plast. Det er takrenne og nedløpsrør av stål i det ene hjørne på baksiden.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bordkledning ble skiftet i 1990.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av trepanel.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. De fleste av vinduene ble skiftet i 1990.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er lemmer av tre til kjellernedgang.

Veranda/balkong:
Det er balkong i røst med tilkomst via balkongdør i soverom. Det er veranda i hovedplan med tilkomst via trapp fra plen og balkongdør i stue. Både balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk. Det er etablert lagringsplass under veranda med dryppstopp plater som tak under verandaen. Veranda og lagringsgrom under ble bygget i 2015. Balkong i røst ble oppført ny i 2022.

Utvendige trapper:
Trapp til hovedinngang av stål med rekkverk av malt tre. Trapp til veranda av trykkimpregnert treverk med beiset finish.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Pipe/ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Eier opplyser at det ble montert stålrør i pipa i 2019.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp til loft og til kjeller.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og noen heltre fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder. Vaskerom med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast.
Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til´yttervegger, Det er høy slitasje på overflater, og noe mindre skade.

Bad loft:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med fliselagt gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning på nedfelt servant, dusj på vegg og gulvmontert toalett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Annet rom med sluk Kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1.etg:
Toalettrom med laminat på gulv og vegger av panel og malte plater. Rommet har nylig blitt malt.
Badstu i kjeller med panel på vegger og tak og sittebenker av ubehandlet tre. Det er elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjone
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre tekniske installasjoner:
Wilfa varmepumpe fra 2022.

Elektrisk og brannteknisk:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring er skrusikring på 63Amp og 10 fordelingskurser.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1990. Eier opplyser at det ble skiftet drenering på to vegger i 2014. Resterende to vegger er fra 1990.

Grunnmur og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er mur av Leca under verandaen. Muren har pusset overflate.
Flat tomt.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannverk. Det er ukjent alder på stikkledning for vann.

Septiktanke:
Septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	2 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Stor veranda på vest side av boligen i 1.etg med lagringsrom under er ikke med på tegningene i kommunens arkiv. Dette er ikke omsøkt til kommunen. Vegg mellom stue og soverom som var i 1.etg er fjernet til fordel for større stue. Dette er en endring som normalt ikke krever omsøking.

Garasje

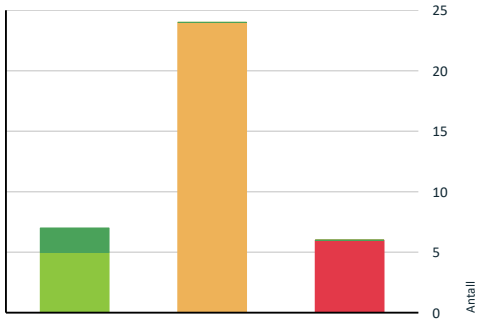
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

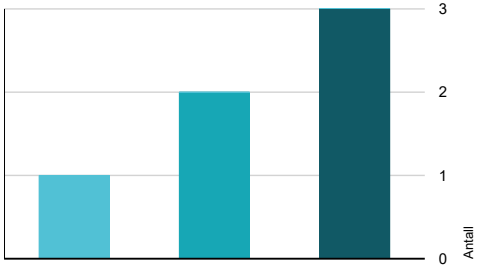
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg for soverom og bad på loft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
taktekking har noe overflate slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe vedlikehold må påberegnes.









TG 2 Nedløp og beslag

Det er i hovedsak takrenner og nedløpsrør av plast. Det er takrenne og nedløpsrør av stål i det ene hjørne på baksiden.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Takrenner og nedløpsrør har noe slitasje og misfarging etter solbleking. Takrenne i stål har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket. Det må påberegnes å skifte takrenner og nedløpsrør etterhvert.







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bordkledning ble skiftet i 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktro av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe synlige fuktskjolder på sperre/taktro. Det er begrenset til ingen isolasjon mot kaldloft.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.



Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. De fleste av vinduene ble skiftet i 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er lemmer av tre til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Trelemmer til kjellernedgang har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Skadede dører må erstattes med nye.

Det bør bygges nye trelemmer til kjellernedgang.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i røst med tilkomst via balkongdør i soverom. Det er veranda i hovedplan med tilkomst via trapp fra plen og balkongdør i stue. Både balkong og veranda er oppført i trykkimpregnert treverk. Det er etablert lagringsplass under veranda med dryppstopp plater som tak under verandaen. Veranda og lagringsgrom under ble bygget i 2015. Balkong i røst ble oppført ny i 2022.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke helt tørt i lagringsrom under veranda da dryppstopp plater ikke er konstruert for at det skal være helt tørt, men stoppe vann som drypper fra balkongdekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, kunn til info.





TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang av stål med rekkverk av malt tre. Trapp til veranda av trykkimpregnert treverk med beiset finish.





INNVENDIG

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater spesielt i loft har noe slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påberegnes å pusse opp/oppgradere enkelte overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Eier opplyser at det ble montert stålrør i pipa i 2019.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Det er noe sprekdannelse i murpuss på pipa i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Sprekker i murpuss bør utbedres.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft og til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til loft har rekkverk lavere enn 90cm og åpninger i rekkverk som er større enn 10cm. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Begge trapper mangler hånløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og noen heltre fyllingsdører.

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

Enkelte dører er noe slitt og har treghet i mekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

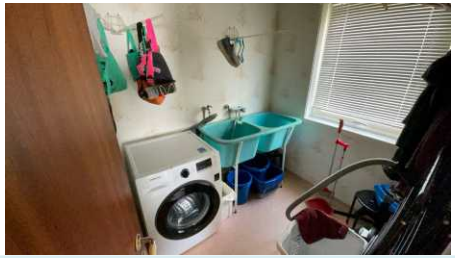
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder. Vaskerom med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da rommet grenser til´yttervegger, Det er høy slitasje på overflater, og noe mindre skade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er slitt og har noe skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er et avvik som normalt utbedres når rommet renoveres.





LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med fliselagt gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning på nedfelt servant, dusj på vegg og gulvmontert toalett.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på overflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er et avvik som normalt utbedres nårrommet renoveres.





KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Våtsone har skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er et avvik som utbedres når rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe overflatesloitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og vegger av panel og malte plater. Rommet har nylig blitt malt.





KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med panel på vegger og tak og sittebenker av ubehandlet tre. Det er elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av panelet re revet for å komme til rør i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegg som er åpnet for å komme til rør bør repareres. Badstuovn ble ikke funksjonstestet under befaringen og er i ukjent stand.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Wilfa varmepumpe fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring er skrusikring på 63Amp og 10 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Det ble montert 2stk El-bil ladere. En i 2021 og en i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er synlig at kabelgjennomføringer i skap ikke er tett. Dette bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990. Eier opplyser at det ble skiftet drenering på to vegger i 2014. Resterende to vegger er fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er mur av Leca under verandaen. Muren har pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannverk. Det er ukjent alder på stikkledning for vann.

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

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/189 m²

Enebolig: Stue, Vindfang, Kjøkken, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, 5 Soverom, Bad, 4 Bod, Badstue, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 050 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 050 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lilandsveien 181 ,8534 LILAND 115 m²	1947	2 sov	03-05-2021	1 900 000	**1 750 000**		1 750 000	**15 217**
2	Birkelundveien 19 ,8534 LILAND 158 m²	1988	3 sov	13-12-2023	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**12 025**
3	Bjellundveien 46 ,8534 LILAND 119 m²	1974	3 sov	11-11-2020	1 400 000	**1 400 000**		1 400 000	**11 765**
4	Bjellundveien 42 ,8534 LILAND 172 m²	1973	4 sov	17-12-2019	1 780 000	**1 620 000**		1 620 000	**9 419**
5	Bjellundveien 48 ,8534 LILAND 208 m²	1974	3 sov	08-12-2024	2 200 000	**1 900 000**		1 900 000	**9 135**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.		5 532
Forsikring. Stipulert.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**
Grillhytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 270 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

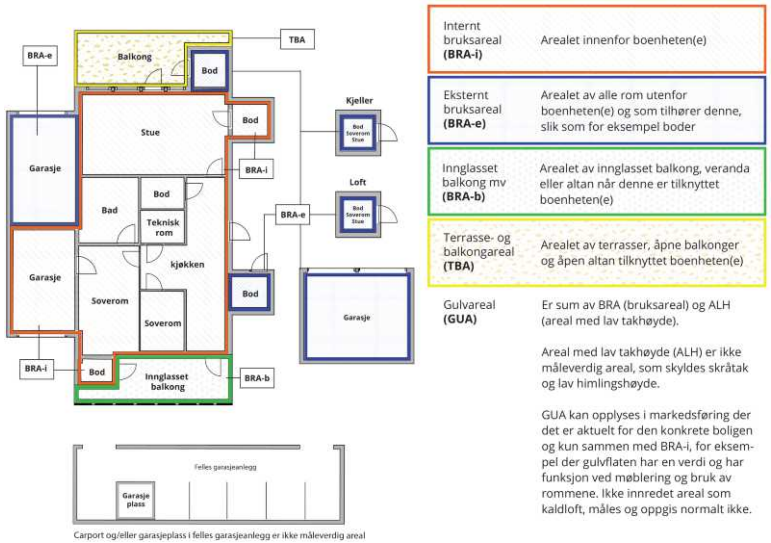
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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)**
1.etasje	70			70	29		70
Loft	67			67	7	8	75
Kjeller	52	26		78			78
SUM	**189**	**26**			**36**	**8**	**223**
SUM BRA	**215**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue, Vindfang, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Toalettrom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Annet rom med sluk, Badstue	Bod under veranda	

Kommentar

BRAE areal er lagringsplass under veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stor veranda på vest side av boligen i 1.etg med lagringsrom under er ikke med på tegningene i kommunens arkiv. Dette er ikke omsøkt til kommunen. Vegg mellom stue og soverom som var i 1.etg er fjernet til fordel for større stue. Dette er en endring som normalt ikke krever omsøking.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montører fra Coop Obs monterte varmepumpe i 2022. Sikringsskap ble renovert og det ble montert el-billader i 2021 av Volt AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	42
Garasje	0	42
Grillhytte	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Ann Torhild Tande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	19	22		0	1984.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjellgamveien 11

Hjemmelshaver

Tande Ann Torhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Bjellgamveien i Evenes kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 150 Km.
Barnehage: Ca. 1,3 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 8,2 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat tilknytning til vann. Brattforsen vassverk.

Tilknytning avløp

Privat tilknytning til avløp.

Regulering

Reguleringsplan for Bjellgam-Høgda-stordalen Evenes kommune, Liland.
Kartblad: EO 244-1-25,33.
Dato: 15.07.1986.
Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.

Om tomten

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er fra matrikkel.

Standard
Noe slitt.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel uisolert bygning oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av stål/alu plater. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Grillhytte oppført i liggende plank med malte fasader og taktekking av shingelpapp. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Bjellgamveien 11 , 8534 LILAND
Gnr 19 - Bnr 22
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	02.06.2025	
3	02.06.2025	
4	13.06.2025	
5	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 07.06.2025
Tande, Ann Torhild

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

Ann Torhild Tande

Boligen

Bjellgamveien 11
8534 Liland

1853-19/22/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det er 5 fliser med sprekk der to av dem er i dusjen. 2 fliser med små hakk utenfor dusjhjørne. Dårlig fall mot sluk i dusj. Dusj som drypper litt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet bordkledning, vindu og tak. Oppført ny, større veranda med utebod/lagringsrom under, med støpt betonggulv og murvegger i 2015. Veranda 2.etg ble oppgradert 2022. Huset ble nymalt i fransk grå og mellom grå farge 2021.

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

• Ja

Det er sprekk i glasset på innsiden av verandadør i 2. etasje. Vindu på bad har en vannskade/råte i karmen. Vindu på et av soverommene er skjevt og barnesikring er her defekt. Det oppstår litt fukt i ett av vinduene i stuen og begge vinduene på kjøkkenet ved høye temperaturer ute. Det er oppdaget en sprekk i betongen på innsiden over et av kjellervinduene.

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Grillbu og garasje ble nymalt i fransk grå og mellomgrå.

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

• Ja

Huset er bygd på leire og fyllmasse. Det er noen dører som er litt vanskelig å lukke i perioder av årstiden. Det er sprekker noen steder på grunnmurens murpuss Og noe skjevhet i tak vegg og gulv.

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?

• Ja

Tett drenering på to sider av huset som medførte grunnvann som rant inn i kjelleren etter en større flom av overflatevann i hele boligområdet i mars 2013. Dette medførte skade på et hjørnene av grunnmuren ved veranda.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Høgås transport

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet drenering samt nye avløpsrør fra takrenner, og ny grunnmursplast på to sider av huset og lagt ned duk før ny masse i form av grov og fin pukk ble fylt rundt grunnmuren. På gårdsplass og deler av hagen ble det fjernet fjell for å få drenert ut grunnvann. Det ble lagt duk, isodur plater og ny masse på den utvidende gårdsplassen, rundt huset og i grøfter til dreningsrørene.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Det ble reparert skade helt nederst i hjørnet på grunnmur som følge av vanninntrenging. Det ble satt opp ny murvegg fra grunnmur. Dette ble gjort før den nye massen ble fylt til.Det er bygd veranda oppå den nye muren.

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

• Ja

Henviser til punkt 9. Som følge av dette samlet det seg en del vann mellom betong og gulv i dusjen i kjelleren. Gulvbelegg og sluk i dusj, kjeller, ble fjernet for at vannet skulle renne ut gjennom avløpsrør. Det bør også nevnes at kjellerlemmen til trappenedgangen er noe råtten. Her kan det samle seg litt vann utenfor døren inn til kjeller når det regner.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Støpt ned ny sluk, men gulvet forøvrig er ikke blitt gjort noe med og derfor har ikke dusj blitt benyttet.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la ny drenering og grunnmurspapp rundt hele huset med utløp i veigrøft, samt 5 cm isoporplater rundt hele grunnmuren.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

- **Ja**

Det kan oppstå noe fuktighet i kjeller ved sommertid. Kjeller trenger derfor lufting gjennom de fire ventilene, her kan det imidlertid oppstå litt kjellerlukt. Det er også noe saltutslag på vegg og gulv i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Høgås transport
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9.

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

- **Ja**

I noen av lufteventilene mangler det netting og i noen av disse har småfugler bygd reir. To av de andre ventilene er fra husets byggeår i 1955. Disse er synlig fra utsiden, har netting, men er ikke synlig fra innsiden da disse er skjult bak kjøkkeninnredning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Evenes rør

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet deler av avløpsrør fra WC rom i hovedetasjen. Nytt rør til varmtvannet fra kjeller og opp til kjøkkenet. Dette ble gjort da det ble oppdaget lekkasje fra rør som er innebygd i kasse inni badstuen. Kassen er ikke lukket.rørlegger har også blindet dusjen i tilknyttet badstuen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige avløpsrør og sluker, vannrør er skiftet ut med nytt. Septiktank og avløpsrør ned til hovedkloakk er nytt. Hvilke deler av arbeidet som har blitt blitt gjort av ufaglært eller faglært er usikkert. Det bør også nevnes at septiktank er av liten størrelse og bør derfor tømmes årlig.

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Eiendommen er tilkoblet på vannledningen til Brattforsen vannverk.
Har ikke hadd problemer med den vannledningen som går fra huset og ut i kommen som tilhører vannverket. Vinteren 2020/2021 frøs hovedinntaket. Dette medførte at alle abonnentene ble berørt i en liten periode mens vannverket fikk tint opp i inntaket. Kommunen satte ut vannvogner som de berører kunne hente vann fra. Ellers har det bare vært vannavstengninger ved arbeid med spyling, og eller annet vedlikehold.

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?:** 2022
   Firmanavn: Obs bygg med egne montører
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny varmepumpe.

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

- **Ja**

Pipa er kledd inn på flere plasser i alle etasjer. En liten sotlekkasje på hemsen i 2 etasje. Ny vedovn ble satt inn i 2012. Sprukkede steiner i ovnen og rist har oppstått i den senere tid.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Korneliussen

Beskrivelse av arbeidet: Renovert pipe, satt inn nytt stålrør 2019. Feilen ble rettet opp grunnet kontroll. Deler av vegg i kjeller rundt sotluke ble fjernet. Det ble laget nytt hull i pipen for å montere vedovn. Det gamle er støpt tettet med sement. Der er også fjernet ovn kjelleren, og hullet i pipen er tettet med sement.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Innmat i ovn har blitt reparert med ildfast lim. Rist fungerer, men ikke reparert.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Korneliussen

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Volt

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert opp til elbil ladere samt renovering av sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Nytt tilbygg til bolig oppført i 1990 av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Finner ingen nærmere dokumentasjon på dette.

---

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 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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Grillbua ble oppført i 2012 med strøm. Kabelen mellom garasje og grillbu er ikke nedgravd. Bua har råteskader i enkelte hjørner. Den er bygd på platting og gulv er flislagt, flisene er delvis ødelagt og bålpanne er rusten. Døra til garasjen har sprekk i glasset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Har fjernet grantrær og diverse busker for å åpne opp.Det er et blomsterbed som er inntil murveggen ved verandaen som er bygd av kantsteiner, disse er løse og kan fjernes på en enkel måte.

---

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

• **Ja**

De innvendige persiennene er noe defekt. Et par av klesskapene på soverom er noe defekt. Baderomsinnredning i 1 og 2. etasje har synlige bruksmerker. Bein på skyllekum på vaskerom er rusten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1853 - EVENES	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.04.2025 kl. 10:24
Gårdsnummer:	19	Produsert av:	Stein Even Fjellaksel - 1853
Bruksnummer:	22	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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRAMSTAD
Etableringsdato:	13.10.1953
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 19 / 22	1 984,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	TANDE ANN TORHILD		BJELLGAMVEIEN 11 8534 LILAND	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7597933	577345		1 984,2 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
Sammenslåing av matrikkelenheter	22.10.1982				

Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1853 - 19/91	0
Mottaker	1853 - 19/22	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	22.10.1982				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1853 - 19/89	0	
		Mottaker	1853 - 19/22	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	22.10.1982				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1853 - 19/28	0	
		Mottaker	1853 - 19/22	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	22.10.1982				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1853 - 19/25	0	
		Mottaker	1853 - 19/22	0	
Skylddeling	13.10.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1853 - 19/2	0	
		Mottaker	1853 - 19/22	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.12.2015			1852grd	29.12.2015
Oppmålingsforretning	JE 18/2015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1853 - 19/22	0	
		Berørt	1853 - 19/33	0	
		Berørt	1853 - 19/49	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.12.2015			1852grd	28.12.2015
Oppmålingsforretning	JE 18/2015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1853 - 19/22	0	
		Berørt	1853 - 19/23	0	
		Berørt	1853 - 19/33	0	
		Berørt	1853 - 19/49	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.12.2010			1852grd	14.12.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1853 - 19/22	0	
		Berørt	1853 - 19/33	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjellgamveien	1052	11						Nei
						Grunnkrets	0103	Liland	
						Stemmekrets:	4	Liland	
						Kirkesokn:	10060601	Evenes	
			EUREF89 UTM Sone 33			Postnr.område:	8534	LILAND	
				7597950	577344	Tettsted:	7751	Liland	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 350 376			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	189	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7597950	Øst:	577344	Bruksareal totalt:	189	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1955
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	57	0	57	0	0	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1052 Bjellgamveien 11	H0101	Bolig	189	0	Kjøkken	0	0	19/22

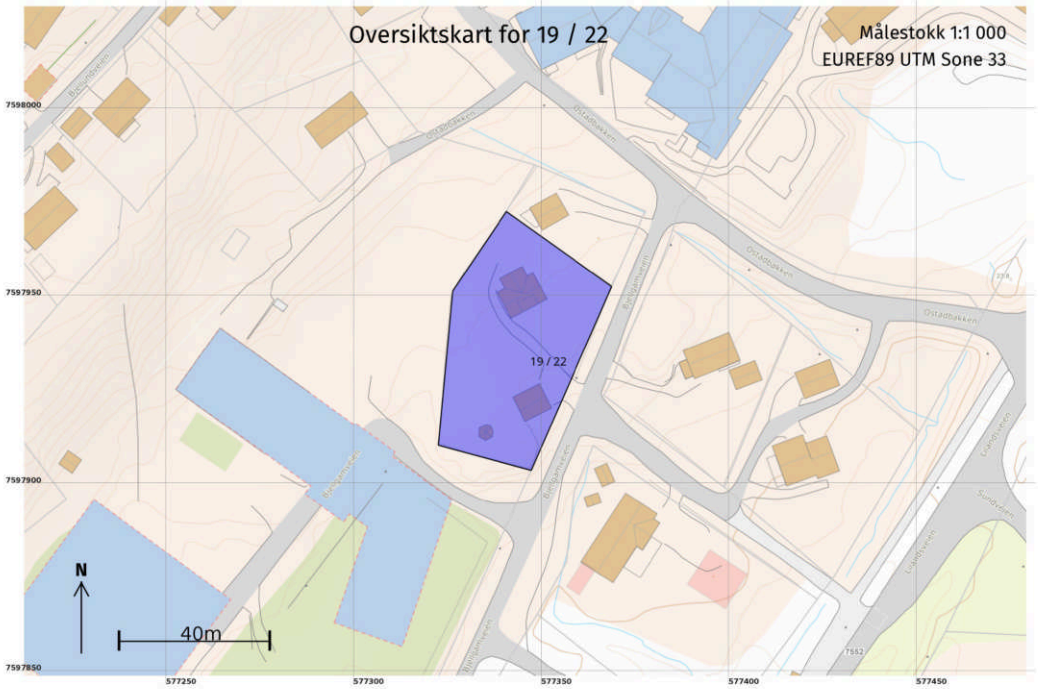
Bygningsnr:	189 350 384			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7597920	Øst:	577347	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1966
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

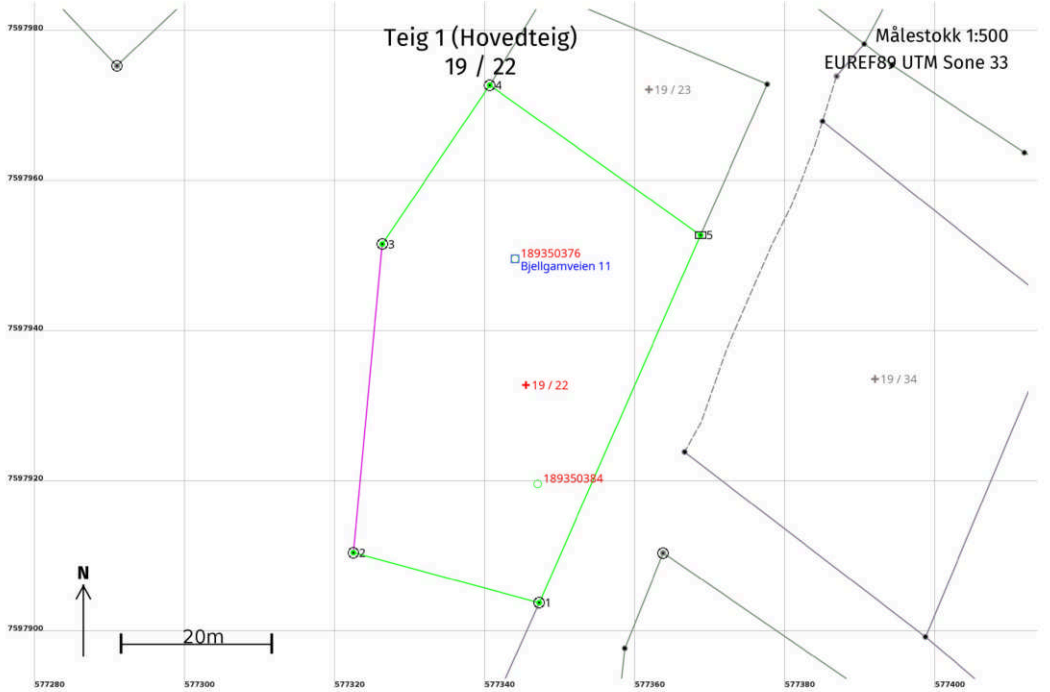
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	19/22





Areal og koordinater

Areal: 1 984,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7597933 **Øst:** 577345

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7597904,19	577347,22	Fjell 25,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7597910,87	577322,50	Jord 41,25	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	200
3	7597951,94	577326,33	Jord 25,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7597973,10	577340,62	Jord 34,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7597953,13	577368,70	Jord 53,45	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Utskrift av møtebok

for EVENES BYGNINGSRÅD

i møte den 9.7.79

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 136/79

SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å SKIFTE VINDUER I BOLIG FRA MAGNUS KARLSEN.

Vedtak:
"Søknaden godkjennes."

Utskrifta er rett.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 1 år.

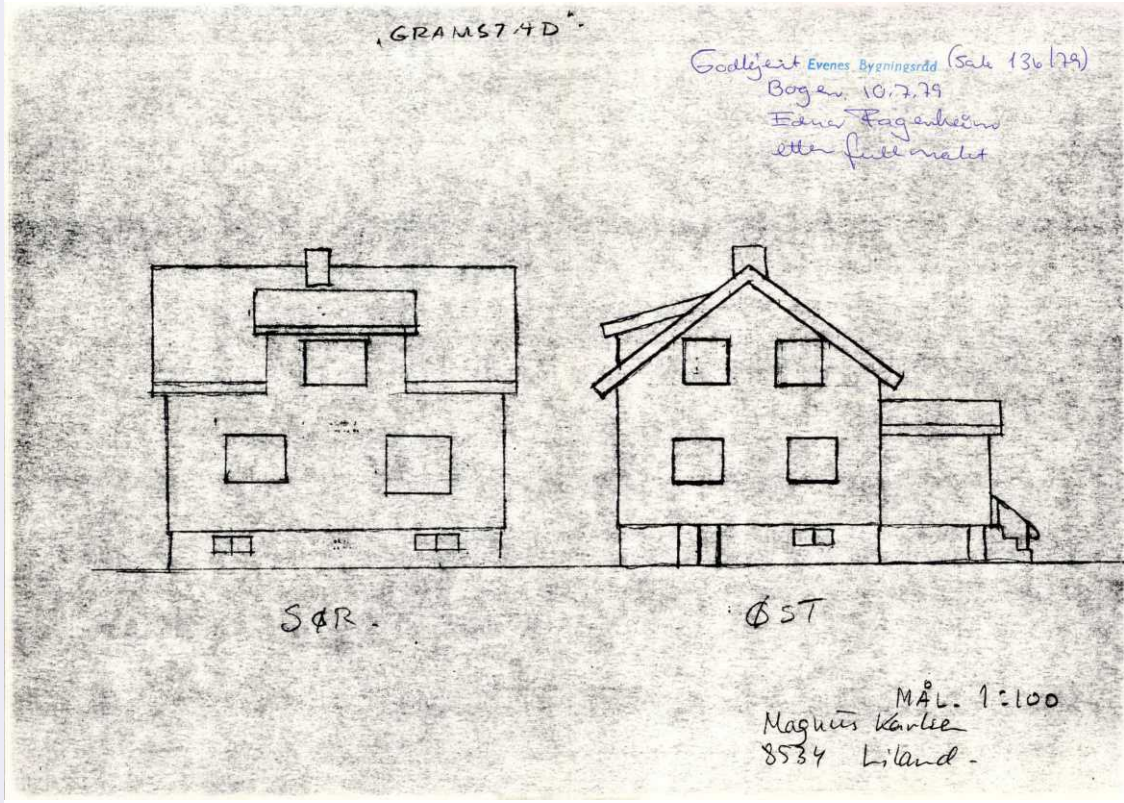
8533 Bogen i Ofoten, den 9.7.79
FOR BYGNINGSSJEFEN I EVENES

Edna Fagerheim
Edna Fagerheim
etter fullmakt

Evenes Bygningsråd

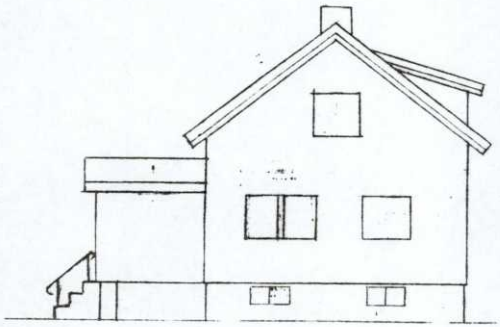
sendt:
Magnus Karlsen 10.7.79

Nr. 5618 G Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-76

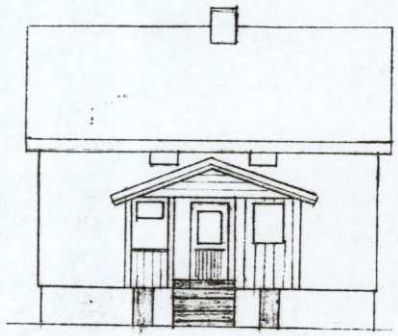


GRAMSTAD

godkjent Evenes Bygningsrdd (Sak 136/79)
Bogen, 10.7.79
Edna Fagerheim
etter fullmakt



VEST



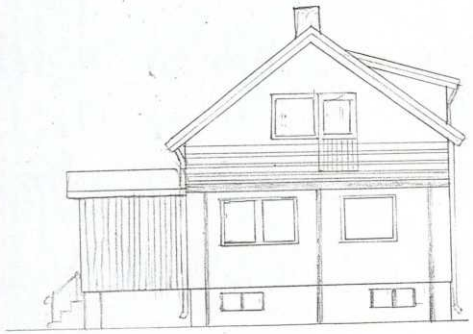
NORD

MÅL. 1:100

Magnus Karlsen
8534 Liland.

GRAMSTAD

SE ELLERS TEGNINGER VEDR.
SØKNAD OM SKIFTING AV
VINDUER.

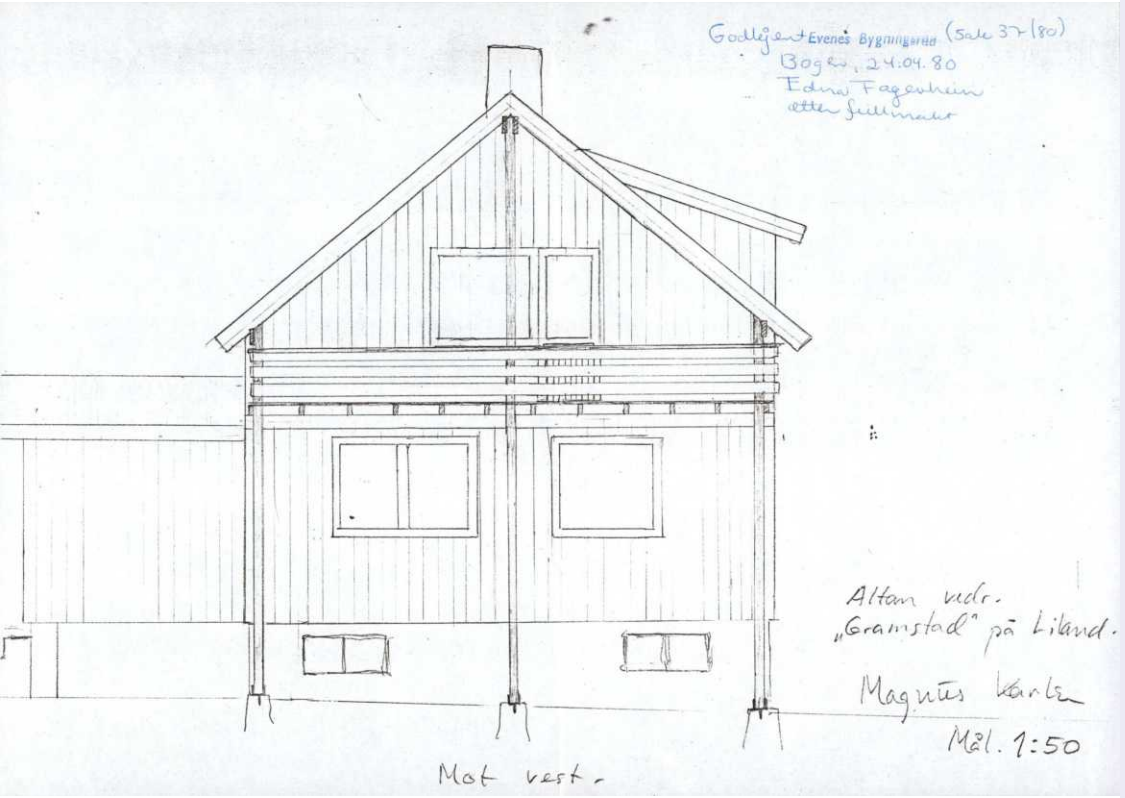


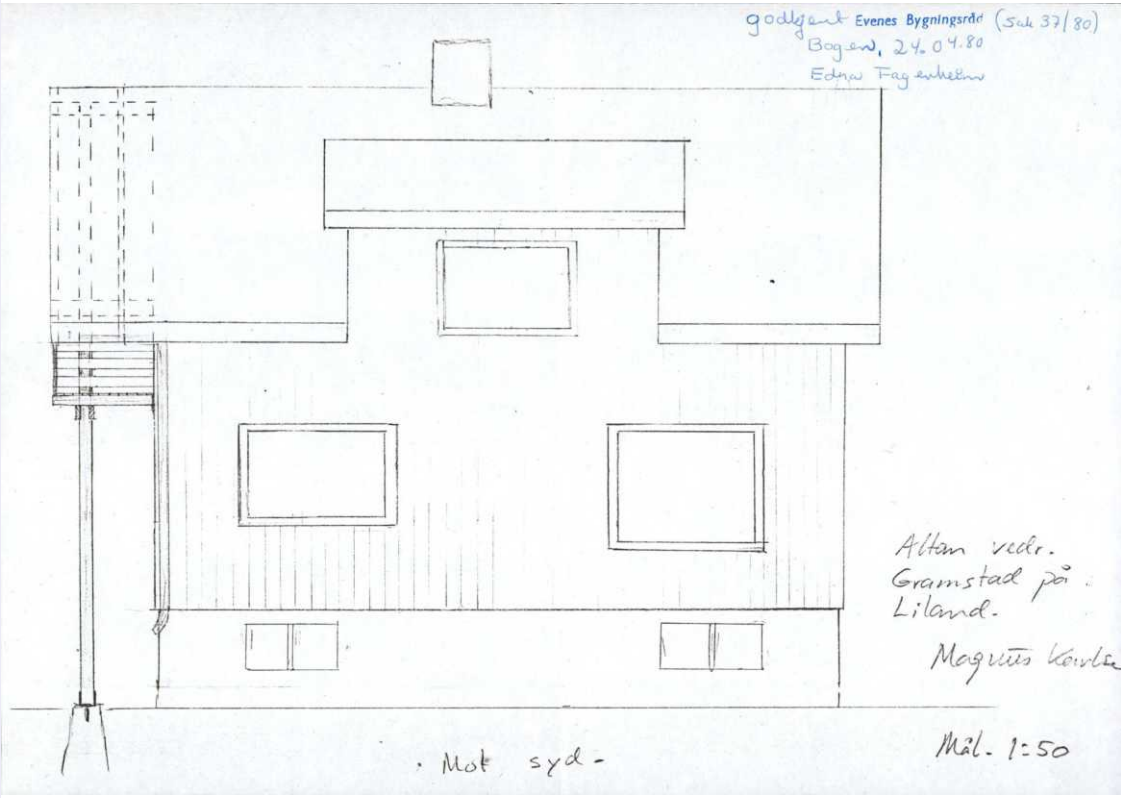
VEST

Godkjent Evenes Bygningsrdd (Sak 37/80)
Bogen, 17.04.80
Edna Fagerheim
etter fullmakt

MÅL. 1:100

Magnus Karlsen
8534 Liland.


Godkjent Evenes Bygningsråd (Sak 37/80)
Bogen, 24.04.80
Edna Fagerheim
etter fullmakt
Altan vedr.
„Gramstad" på Liland.
Magnus Hanken
Mål. 1:50
Mot vest.


godkjent Evenes Bygningsråd (Sak 37/80)
Bogen, 24.04.80
Edna Fagerheim
Altan vedr.
Gramstad på
Liland.
Magnus Hanken
Mot syd.
Mål. 1:50

Utskrift av møtebok

for EVENES BYGNINGSRÅD

i møte den 16.04.80

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 37/80

SØKNAD FRA MAGNUS KARLSEN OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ALTAN I 2 ETG. PÅ HANS BOLIG PÅ LILAND

Altanen blir festet på veggen utenpå stående bordkledning. Bredden blir ca 140 cm, og ca 80 cm ut fra veggen blir det satt ned tre støtter og støypt og nedgravet sokkel. Altanen får rekkverk i 90 cm høyde, og vil ellers tilfredstille alle krav og forskrifter.. Hvis det blir best praktisk og estetisk blir taket grukket fram over altanen.

Vedtak:

"Bygningssjefen godkjenner søknaden"

Utskrifta er rett.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 1 år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 1 år.

8533 Bogen i Ofoten, den 17.04.80

FOR BYGNINGSSJEFEN I EVENES

Edna Ragerheim

Edna Ragerheim

etter fullmakt

Evenes Bygningsråd

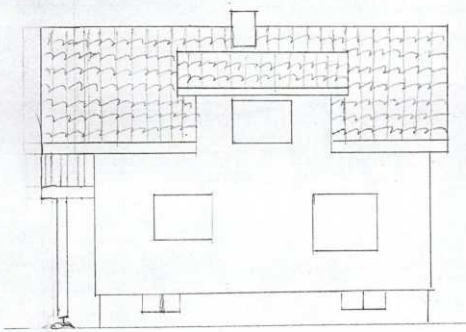
sendt:

Magnus Karlsen

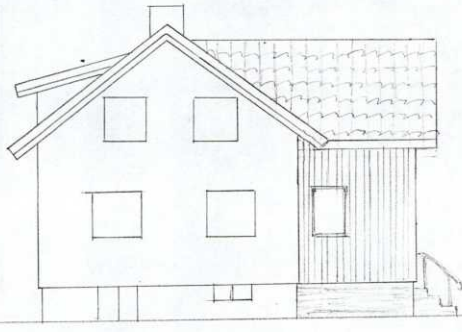
Nr. 561 B G Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-76

GRAMSTAD Gnr. 19 Bnr. 22,25,28

TILBYGGET OPPFØRES I VANLIG REISVERK MED STÅENDE TØMMERMANNS-BORDKLEDNING.



NY FASADE SØR

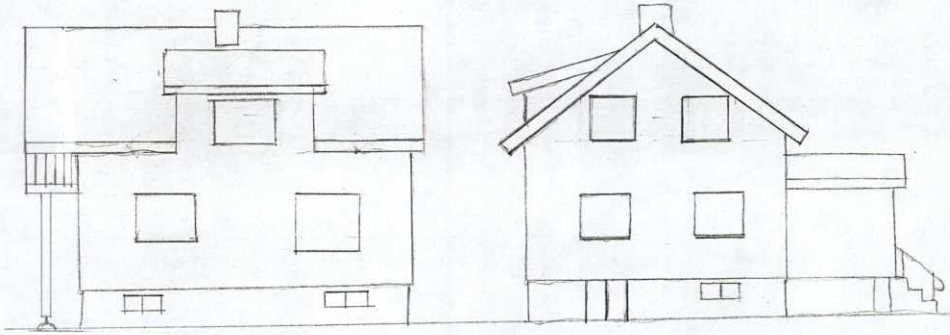


NY FASADE ØST

MÅL. 1:100

Magnus Karlsen
8534 Liland.

"GRAMSTAD" - Gnr. 19, bnr. 22, 25, 28

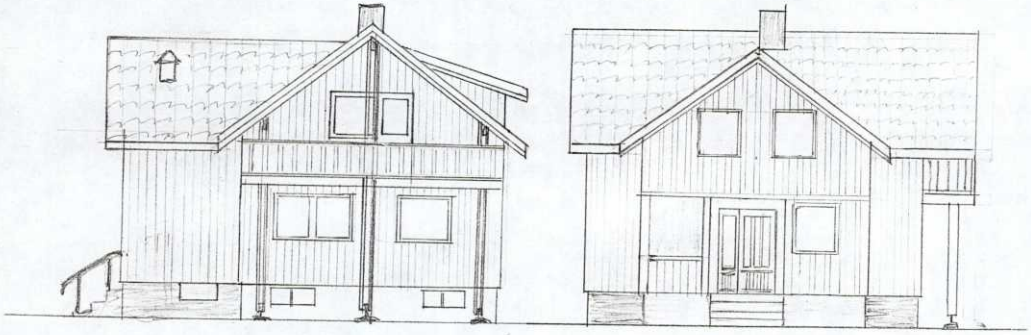


SØR. GAMMEL FASADE ØST

MÅL - 1:100

Magnus Karlsen,
8534 Liland.

"GRAMSTAD"



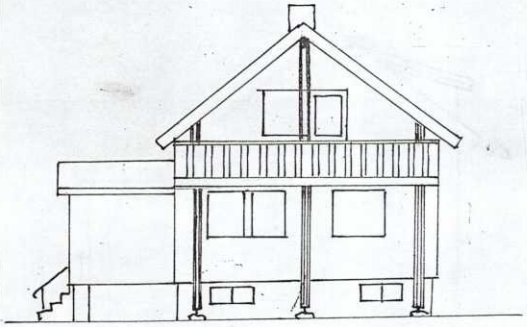
NY FASADE VEST

NY FASADE NORD

MÅL.: 1:100

Magnus Karlsen
8534 Liland

GRAMSTAD



GAMMEL FASADE VEST

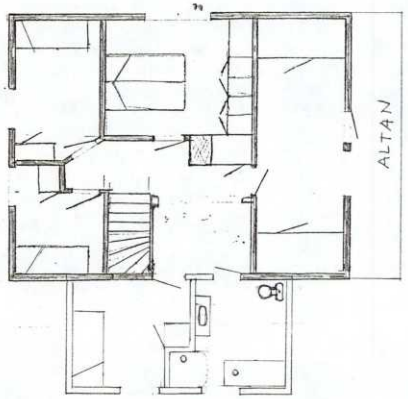


GAMMEL FASADE NORD

MÅL. 1:100

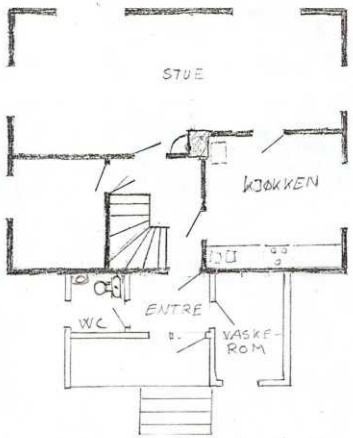
Magnus Karlsen
8534 Liland

GRAMSTAD Gnr. 19 bnr. 22,25,28



NY PLANSKISSE 2. ETG.

TILBYGGET OPPFØRES I VANLIG REISVERK PÅ LECA GRUNNMUR.

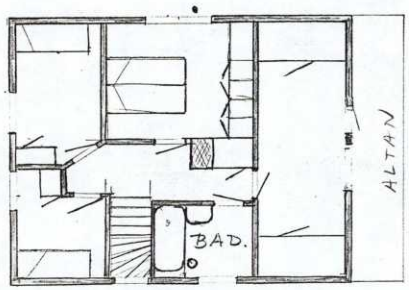


NY PLANSKISSE 1. ETG.

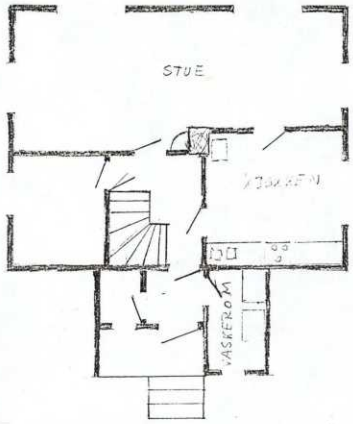
MÅL. 1:100

8534 Liland 24/4-87
Magnus Karlsen
8534 Liland

GRAMSTAD Gnr. 19 br.nr. 22,25,28



GAMMEL PLANSKISSE 2. ETG.



GAMMEL PLANSKISSE 1. ETG.
MÅL. 1:100

8534 Liland 24/4-87
Magn Karlsen
8534 Liland

EVENES
KOMMUNE
Plan- og utviklingsavdelingen

Melding om vedtak

D-SAK 10/99

Magnus Karlsen

Bjellgamvn. 11
8534 LILAND

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/00295-2	TOS	19/22	29.03.99

Melding om mindre byggearbeider på boligeiendom i h.h.t. § 86a i PBL. Gnr. 19, bnr. 22, Bjellgam, 8534 Liland.

Vi viser til Deres melding innkommet 22.02.1999.

Deres søknad kommer inn under melding om arbeid i henhold til plan- og bygningslovens § 86a.

Merknader til meldingen:

Det er ikke kommet inn merknader til søknaden innenfor merknadsfristen.
Det planlegges tilbygg, stort 13 m2, til garasje.
Tiltakshaver Magnus Karlsen står selv som ansvarlig for alle faser i byggeprosessen.

Vedtak:

En vil med dette meddele at byggesaken ikke kreves tatt opp som vanlig byggesak, og at byggearbeidene kan starte opp. Byggherren er, ovenfor bygningsmyndighetene, ansvarlig for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført i henhold til plan- og bygningsloven samt gjeldende byggeforskrifter og for nødvendig sikkerhetstiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 100.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

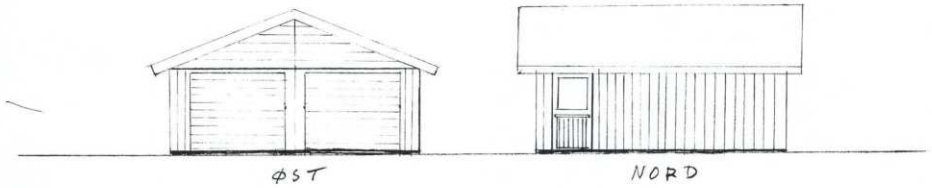
Med hilsen

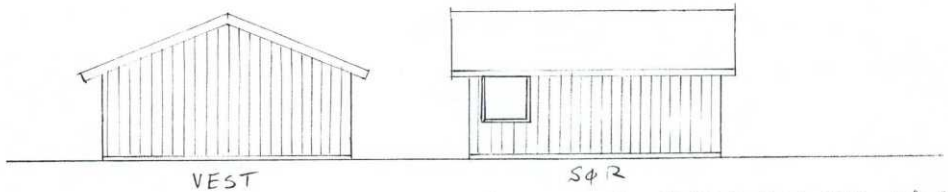
Øyvind Ræder
Avdelingssjef

Tor Strøm
Avdelingsingeniør
Dir.tlf. :77081524

Postadresse: 8533 Bogen i Ofoten
Kontoradresse: Niingsveien 28
E-post: plu.avd@evenes.ets.no
Hjemmeside: http://evenes.ets.no
Telefon: 77 08 15 27 (dir. innvalg)
Telefaks: 77 08 15 20

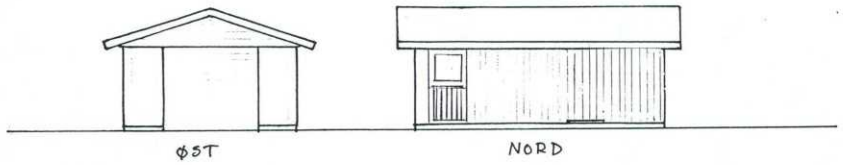
"GRAMSTAD" GR.NR. 19 BR.NR. 22, 25, 28. (3)

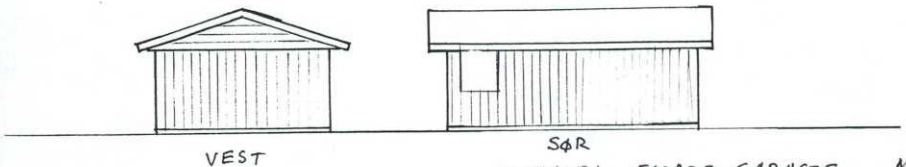




NY FASADE, GARASJE. MÅL. 1:100
Magnus Karlsen

"GRAMSTAD" GR.NR. 19 BR.NR. 22, 25, 28. (4)

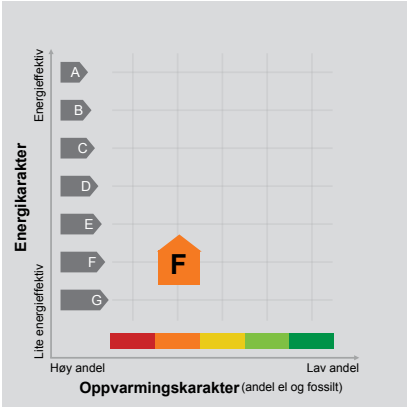




GAMMEL FASADE, GARASJE. MÅL. 1:100
Magnus Karlsen

ENERGIATTEST

Adresse	Bjellgamveien 11
Postnummer	8534
Sted	LILAND
Kommunenavn	Evenes
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189350376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129088
Dato	02.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

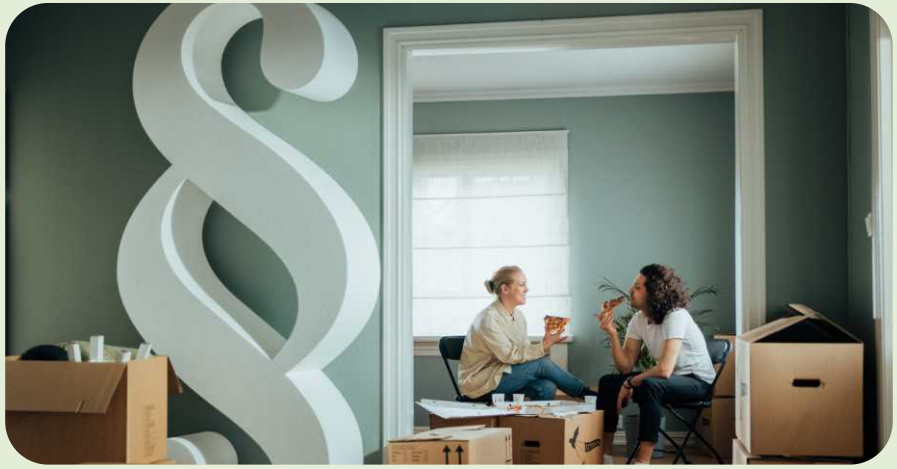
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

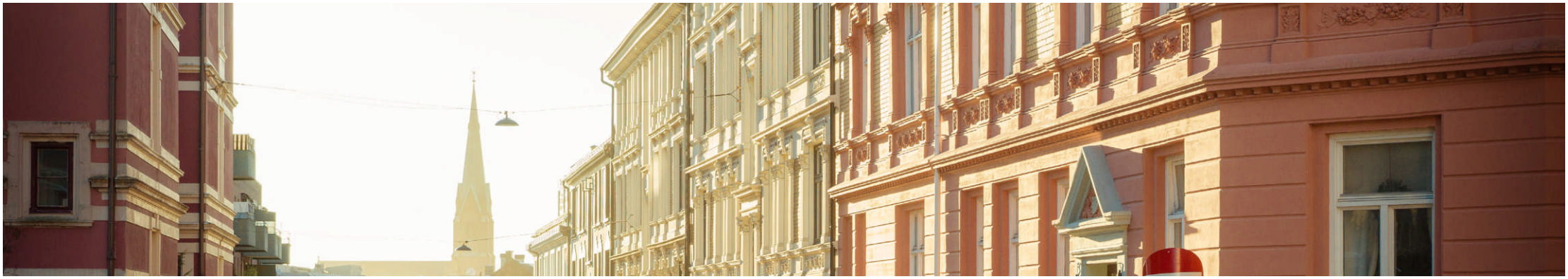
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250053 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Bjellgamveien 11, 8534 Liland.
Gnr. 19, Bnr. 22, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3250053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.06.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no