

Velkommen til

Dragvikveien 169, 8534 Liland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dragvikveien 169
8534 Liland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 231 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1947
BRA/BRA-i	233 / 174 m²
Soverom	3

Energimerke 

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!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dragvikveien 169, 8534 Liland

Registerbetegnelse
Gnr. 22, Bnr. 34, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 245 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 31 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 675,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon og septik. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert med fritidsabonnement. Ved bruk som helårsbolig vil gebyrer øke.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 5 060,-
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: 174 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 39 m²
ALH: 13.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 3 324 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommune opplysninger.

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales. Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang. Boligen er fundamentert på grunnmur av betong. Svakt skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plenarealer og diverse beplantning/bær og frukttrær.

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

Byggeår
1947 for enebolig og 2007 for garasje/uthus ifølge kommunen. Lekestue fra 2004 i følge selger.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 84 m²: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje
BRA-i 90 m²: Entré, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, trapperom.

I tillegg medfølger lekestue på 3 m² og uthus/garasje på 56 m².

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

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

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning fra 2006 med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad:
Opplyses å være fra 2000. Flisbelagte vegger og malte takplater i himling. Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Plastsluk.
Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil
m/belysning. Wc, dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg.

Toalettrom:
Toalettrom med enkel innredning med heldekkende servant.
Flis på gulv og malte plater på veggene.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og vinylbelegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe beiset panel. Malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Enkel trapp til kaldloft/kvist og til kjeller. Malte glatte hvite dører av eldre modell. Nyere entrèdør med glass. Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt gulv på grunn i store deler av kjeller, med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Pipe og ildsted:
Der er to piper i huset. den ene fungerer kun som luftekanal. Den andre er en forblendet teglsteinspipe. Vedfyringsovn av merket Dovre plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.

Rom Under Terreng:
Hulltaking er ikke foretatt. Kjeller har ikke utforede yttervegger.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er kobberrør og noe jernrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra Høiax på 190 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 50 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

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: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noen vertikale åpninger/sprekker i kledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Mulig fuktskjoldene er fra før siste tekking av taket.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Gjelder eldre vinduer.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- 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: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Rom Under Terreng: 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.
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
byggetidspunktet. Aldersmessig vurdering av sluk/membran. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: I tider med høy belastning kan det oppleves at belastningen på 10 amp. sikringer blir for mye. Mer enn 5 år siden

forrige el-kontroll.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Utført oppussing på toalettrom i 2020. Faglært har lagt membran, fliser, og innredning. Byttet innmat sikringsskap i 2015. Inntak og el garasje montert tidligere. Diverse rørarbeid er utført av selger over tid.

Pkt. 4: Fuktinntregning i kjeller. Ny drenering trengs. Dreneringsarbeid utført i 1995 av ufaglært, men trengs å gjøres på nytt. Byttet tak, nytt over det gamle, utført i 1987. Byttet vindu i front, støydempende og soldempende glass, i 2010. Etterisolering av flere rom og alle yttervegger. Utført over tid, sist i 2023. Noe elektrisk arbeid utført av selger i 2010. Arbeidene er utført av ufaglært.

Pkt. 7: Bygd garasje i 2009. Utført av ufaglært.

Pkt. 8: Svakheter i grunnmur på østsiden. Murt opp støttemur på innsiden av vegg i 1995. Utført av ufaglært.

Pkt. 11: Drenering utført nord/vestsiden av huset. Må dreneres på nytt.

Pkt. 19: Kontroll av pipe i 2024. Pålegg om fjerning av kledd pipevegg. Selger har selv fjernet kledning på pipe, slik at alt er synlig og mulig å inspisere.

Pkt. 20: Bytte av ildsted utført av selger i 2015.

Pkt. 23: Noen stikkontakter/brytere er montert av selger.

Pkt. 34: Trafikkstøy. E10 går rett forbi eiendommen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket er tekket med stål eller aluminiumsplater, som er montert på eldre papptak. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er plankevegger. Etterisolert i følge eier med 5 cm. på utsiden og 5 cm. på innsiden. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning som er byttet ut over en tidsperiode på flere år. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldtakkonstruksjon. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.

Vinduer:
Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2006. Et par eldre vinduer på bad og i gang. Glassbyggerstein i kjeller. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet.

Dører:
Hovedytterdør består av hvit dør med glass, og malt hvit balkongdør fra 1994. Kjellerdør av eldre modell. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkonger og terrasser:
Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående rekkverksbord.

Utvendige trapper:
Trapp ved terrassen er utført med impregnert tre.

Lekestue:
Lekestue, uisolert, oppført med laftet plank. Tekket med grunnmurspapp. Dør og vindu.

Uthus:
Fullisolert uthus med mesanin/2. etasje med oppholdsrom. 2 isolerte leddporter i stål med vinduer. Biingangsdør og 2-lags vinduer. Utvendig for det meste stående kledning, som på hovedhuset. Innvendig kledd med bygningsplater. Støpt gulv.
For trivsel og oppbevaring av tilhenger, hageredskaper etc.

Beliggenhet
Eneboligen som nå benyttes som fritidsbolig, ligger i en fredelig og spredt boligstrøk i Dragvikveien 169, 8534 Liland, Evenes kommune, Nordland. Området er preget av lav bebyggelse og naturskjønne omgivelser ved Ofotfjorden. E10 går like nord for bygda og gir enkel adkomst til Narvik, Evenes sentrum og Evenes flyplass. Kort avstand til sjø og natur gir attraktive kvaliteter, selv om det er begrenset med lokale servicetilbud innen gangavstand. Avstander: Evenes flyplass 10 km, Narvik 47 km, Harstad 49 km.

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

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

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

Uthus:
Det foreligger melding om tiltak for riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt, med tegninger, datert 15.06.2007. Tiltaket er kun meldepliktig, og det utstedes derfor ikke ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger plantegninger av uthuset. Megler kan derfor ikke verifisere om 2. etasjen er godkjent med oppholdsrom eller lagerrom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Lekestue:
Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.
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.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål). Dette kan medføre begrensninger knyttet til

bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNF-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger fra Brattforsen Vassverk SA. Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til vannforsyningen. Vannkvalitet er ikke målt.

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

Eiendommen har adkomst fra E10, via privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
2023
Sekundærverdi kr 196 259,-. for 2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Idar Hartvigsen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 417
Dato: 19.03.1963
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 416
Dato: 19.03.1963
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
I selgers egenerklæring har selger opplyst at det er bad som er pusset opp i 2020. Dette er feil da det er toalettrommet som er pusset opp.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 07-08-2025 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord 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 07.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.07.2025
Bygningstegninger og vedtak uthus/garasje, datert 15.06.2007
Matrikkelrapport, datert 01.08.2025
Registrering av grunn, datert 18.03.1963
Bestemmelse ilfg. skjøte, datert 18.03.1963
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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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

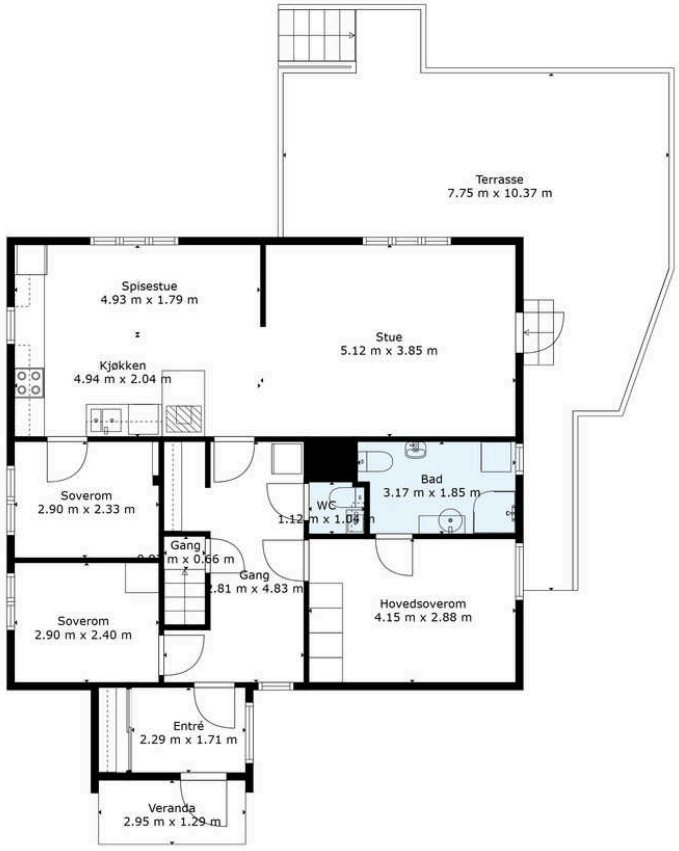








Plantegning



BRA: 96 m2
BELOW GROUND: 2 m2, 2. ETASJE: 94 m2
S-ROM: BOD: 22 m2, GANG: 16 m2, KJELLER: 45 m2,
VERANDA: 4 m2, TERRASSE: 40 m2
VEGGER: 13 m2

Measurements Deemed Highly Reliable But Not Guaranteed

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
EVENES kommune
gnr. 22, bnr. 34

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20925-1217 **Referansenummer:** VM7750

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

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Byggekontroll Nord AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, byggmester, autorisert takstingeniør og sertifisert av Norsk Takst.
Som medlem i Norsk Takst leveres faglig godkjente verdi- skadetakster og tilstandsrappporter.

Norsk Byggekontroll tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering
- Byggelånsoppfølging
- Våtromskontroll (3.part)
- Trykktesting
- Konsulenttjenester i fbm. overtagelse av eiendom, byggeledelse, m.m.



Rapportansvarlig

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Bolig fra 1947 som er oppusset og oppgradert, nye vindueri 2006 og ny kledning i perioden etter 2013. Kjøkkeninnredning i 2006 . Bad i 1. etasje er fra 2000 og nærmer seg teoretisk levetid. Totalbildet viser et godt bygg, men det må alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster hvor konstruksjonene er omtalt, ut over det som står i sammendraget. Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, som er montert på eldre papptak. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Yttervegger er plankevegger. Etterisolert i følge eier med 5 cm. på utsiden og 5 cm. på innsiden. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning som er byttet ut over en tidsperiode på flere år.
Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldtakkonstruksjon. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2006. Et par eldre vinduer på bad og i gang. Glassbyggerstein i kjeller. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet.
Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.
Hovedytterdør består av hvit dør med glass, og malt hvit balkongdør fra 1994. Kjellerdør av eldre modell.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående rekkverksbord.
Trapp ved terrassen er utført med impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og vinylbelegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe beiset panel. Malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Støpt gulv på grunn i store deler av kjeller, med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Fritidsboliger er ikke omfattet av krav til radonnivå.
Der er to piper i huset. den ene fungerer kun som luftekanal. Den andre er en forblendet teglsteinspipe. Vedfyringsovn av merket Dovre plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.
Hulltaking er ikke foretatt. Kjeller har ikke utforede yttervegger.
Enkel trapp til kaldloft/kvist og til kjeller.
Malte glatte hvite dører av eldre modell. Nyere entrèdør med glass.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra år 2000. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc, dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene er med plankekonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning fra 2006 med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av rustfritt stål.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med enkel innredning med heldekkende servant.
Flis på gulv og malte plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er kobberrør og noe jernrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er i plast.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Varmtvannsbereder fra Høiax på 190 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
Boligen har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren.
Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Svakt skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plenarealer og diverse beplantning/bær og frukttrær.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I følge Evenes kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Oppføring av frittliggende bygning under 50 m2, hvor ingen skal bo eller overnatte, er ikke søknadspliktig, såfremt man bygger i tråd med lovverk og reguleringsplaner.

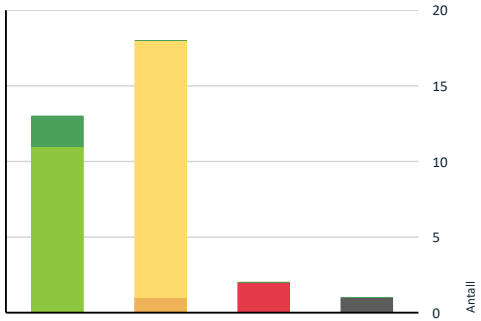
Uthus

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

I følge Evenes kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Rammetillatelse ble gitt 15.06.2007.

Sammendrag av boligens tilstand

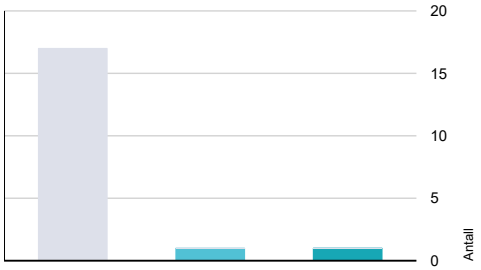
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov og forskrift av 01.01.2022. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Benyttes av eier.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, som er montert på eldre papptak. Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som normalt vedlikeholdt.

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

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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





TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er plankevegger. Etterisolert i følge eier med 5 cm. på utsiden og 5 cm. på innsiden. Utlektet med vindsperre og stående bordkledning som er byttet ut over en tidsperiode på flere år. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Noen vertikale åpninger/sprekker i kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

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

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler og luftet kaldtakkonstruksjon. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mulig fuktskjoldene er fra før siste tekking av taket.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Vinduer

Vinduer består i hovedsak av 2-lags isolerglass fra 2006. Et par eldre vinduer på bad og i gang. Glassbyggerstein i kjeller. Enkelte åpne- og lukkemekanismer ble funksjonstestet og fungerte som forventet. Det er utført stikkprøver på utvendige karmer uten registrerte tegn til råte eller skader. Ingen punkterte eller defekte glass ble observert ved befaringen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Gjelder eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Hovedytterdør består av hvit dør med glass, og malt hvit balkongdør fra 1994. Kjellerdør av eldre modell.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser av trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og stående rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dagens bestemmelser sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av terrassedekke må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved terrassen er utført med impregnert tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og vinylbelegg på gulv. Slettsparklede og malte bygningsplater på vegger, noe beiset panel. Malte takplater i himlinger.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Radon

Fritidsboliger er ikke omfattet av krav til radonnivå.

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Der er to piper i huset. den ene fungerer kun som luftekanal. Den andre er en forblendet teglsteinspipe. Vedfyringsovn av merket Dovre plassert i stuen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Kjeller har ikke utforede yttervegger.

Vurdering av avvik:
• 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.
Tiltak bør vurderes. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Enkel trapp til kaldloft/kvist og til kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Malte glatte hvite dører av eldre modell. Nyere entrèdør med glass.
Overflater er undersøkt og åpne-/lukkemekanisme sjekket.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom opplyses av eier å være fra år 2000. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og varmekabler. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt/membran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Wc, dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene er med plankekonstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenets innredning består av en modulinnredning fra 2006 med profilerte fronter. Underskap, overskap med benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel innredning med heldekkende servant.
Flis på gulv og malte plater på veggene.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er kobberrør og noe jernrør fra byggeår.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stoppekran lokalisert i kjeller.

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

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

Gjelder spesielt rør av jern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som f.eks. vannlås, kjøkkenbenk o.l.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra Høiax på 190 liter. Produksjonsår 2008. Plassert i kjeller, hvor det er sluk i gulvet.





TG 2 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.

EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 9 kurser. Hovedsikring på 50 amp.

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.
   2013 Årstallet er usikkert.

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja I tider med høy belastning kan det oppleves at belastningen på 10 amp. sikringer blir for mye.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

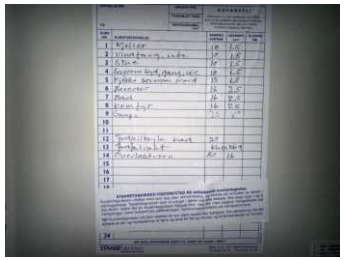
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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 har røykvarslere og pulverapparat og oppfyller dermed krav til brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men oppfyller også gjeldende Byggeforskrift 2015.

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

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, bed, plenarealer og diverse beplantning/bær og frukttrær.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning fra privat vannverk. Avløp til privat septiktank.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

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

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår i følge eier.

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

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

Beskrivelse
Lekestue, uisolert, oppført med laftet plank. Tekket med grunnmurspapp. Dør og vindu.

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



Uthus



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

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

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

Beskrivelse
Fullisolert uthus med mesanin/2. etasje med oppholdsrom. 2 isolerte leddporter i stål med vinduer. Biingangsdør og 2-lags vinduer. Utvendig for det meste stående kledning, som på hovedhuset. Innvendig kledd med bygningsplater. Støpt gulv.
For trivsel og oppbevaring av tilhenger, hageredskaper etc.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m²/174 m²

Enebolig: Entré, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Trapperom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Lekestue, Uthus
Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

Markedsvurdering
Salgsverdi er vurdert ut fra solgte eiendommer i området, boligens størrelse, standard, beliggenhet og gir uttrykk for hva som trolig kan forventes for eiendommen i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Hålogaland har stått seg bra tross flere renteoppganger og stort volum med boliger i markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nerveien 485 ,8534 LILAND			30-09-2024	1 200 000	**1 350 000**		1 350 000	**14 835**
	91 m²	1888	4 sov						
2	Dragvikveien 78 ,8534 LILAND			05-08-2020	900 000	**860 000**		860 000	**14 333**
	60 m²	1983	3 sov						
3	Nerveien 485 ,8534 LILAND			24-06-2020	1 000 000	**950 000**		950 000	**10 440**
	91 m²	1888	4 sov						
4	Forraveien 254 ,8533 BOGEN I OFOTEN				390 000				**10 263**
	38 m²	1978	2 sov						

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

Renovasjon	Kr.		3 319
Slamtømming	Kr.		1 357
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**4 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		**10 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 060 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 350 000**

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

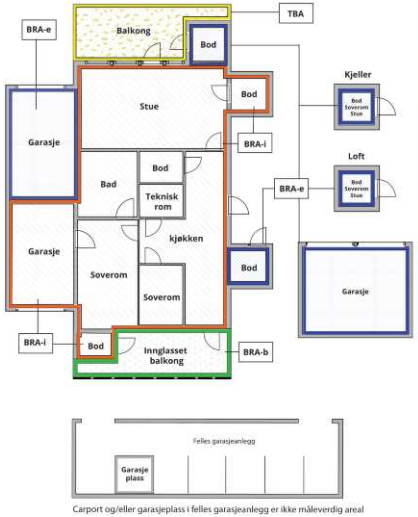
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90			90	35
Kjeller	84			84	
SUM	**174**				**35**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
Takhøyden i kjeller er ca. 1,95 - 2,09 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I følge Evenes kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

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:

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	4
SUM		**3**			**4**
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Oppføring av frittliggende bygning under 50 m2, hvor ingen skal bo eller overnatte, er ikke søknadspliktig, såfremt man bygger i tråd med lovverk og reguleringsplaner.

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:

Uthus

	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		42		42			42
Mesanin		14		14		13	27
SUM		**56**				**13**	**69**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthus	
Mesanin		Allrom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I følge Evenes kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Rammetillatelse ble gitt 15.06.2007.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	90	84
Lekestue	0	3
Uthus	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Idar Øystein Hartvigsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	22	34		0	3324.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dragvikveien 169

Hjemmelshaver
Hartvigsen Idar Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen som nå benyttes som fritidsbolig, ligger i en fredelig og spredt boligstrøk i Dragvikveien 169, 8534 Liland, Evenes kommune, Nordland. Området er preget av lav bebyggelse og naturskjønne omgivelser ved Ofotfjorden. E10 går like nord for bygda og gir enkel adkomst til Narvik, Evenes sentrum og Evenes flyplass. Kort avstand til sjø og natur gir attraktive kvaliteter, selv om det er begrenset med lokale servicetilbud innen gangavstand. Avstander: Evenes flyplass 10 km, Narvik 47 km, Harstad 49 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger fra Brattforsen Vassverk SA.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til vannforsyningen.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med platting og trapp, treterrasse, store plenarealer, beplantning av buskvekster, bær og frukttrær. Grusvei opp til huset. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i delvis lett og skrått terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste eierforhold er registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.07.2025		Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Dragvikveien 169 , 8534 LILAND
Gnr 22 - Bnr 34
1853 EVENES

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VM7750

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 14.07.2025
Hartvigsen, Idar Øystein

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

Idar Øystein Hartvigsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dragvikveien 169
8534 Liland

1853-22/34/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Bakkeli AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utført opppussing. Lagt membran. Fliser. Alt av innredning var nytt.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: ETS Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat sikringskap. Inntak og garasje montert tidligere.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse rørarbeid utført av selger over tid.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Forskriftsmessig utført etter standard da badet ble pusset opp.

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?

• **Ja**

Fuktinntregning i kjeller. Mur. Ny drenering trenges.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Utført dreneringsarbeid, men dette trengs å gjøres om igjen.

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?:** 1987
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, nytt over det gamle.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i front. Støydempende og soldempende glass.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering av av flere rom og alle yttervegger. Utført over tid. Sist i 2023
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Noe elektisk arbeid er utført av selger.

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?

• **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?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Bygd garasje

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

• **Ja**

Svakheter i grunnmur på vestsiden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Mur opp støttemur på innsiden av vegg.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Drenering bør utbedres. Inntrenging av vann/fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Gravet drenering.

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

• **Ja**

Vanninntegning/fukt grunnet dårlig drenering

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Gravet drenering

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?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: gravet drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

nord/vest siden av huset

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

• **Ja**

Fukt i kjeller. Mur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Murt opp ekstra vegg på innsiden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse rørarbeid innvendig er utført av selger.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

KOntroll av pipe i 2024. Pålegg om fjerning av kledd pipevegg.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet kledning av pipe slik at alt ble synlig og mulig å inspisere. Utført/fikset av selger.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet av ildsted. Utført av selger.

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Noen stikkontakter/brytere er montert av selger.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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?

• **Ja**

Trafikkstøy. E-10 går rett forbi eiendommen.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

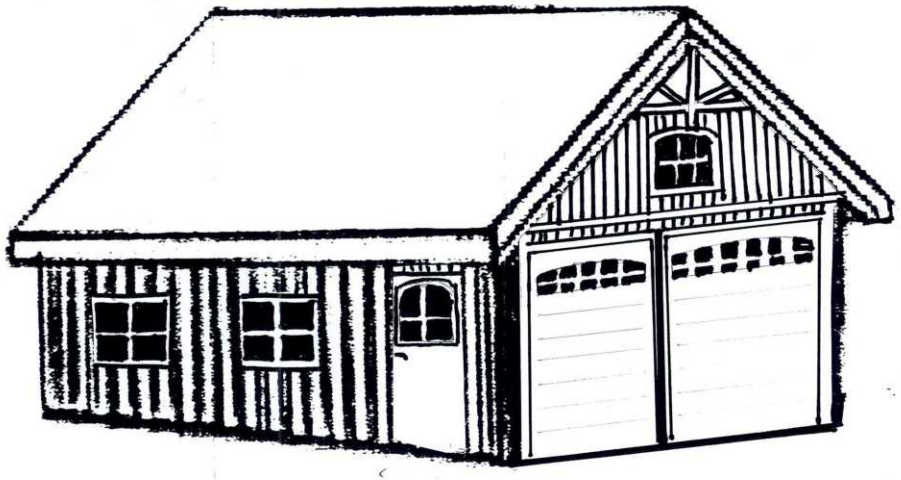
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



Godkjent
Evenes kommune
Dato 32/07
Arkiv Nordavind

Evenes kommune

Plan- og utviklingsavdelingen

Midt i opplevelsen

Jorunn Fjellheim Hartvigsen
Grønnebakkan 39
9408 Harstad

Vår dato:	15.06.2007	Deres dato:		Saksbeh:	Tor Strøm
Vår ref:	2007/141-1734/2007/22/34	Deres ref:		Saksbeh. tlf:	76 98 15 24

Melding om tiltak – riving av eksisterende uthus – oppføring av nytt uthus

Saksopplysninger:
Melding datert 22.04.2007 om oppføring av uthus. Vedlagt til søknaden følger tegninger, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Vedtaksnummer	32/07
Byggested	Dragvik
Gårds- og bruksnr	22/34
Tiltakshaver	Idar Hartvigsen
Beregnet bruksareal	45 m^2

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Vilkårene for å behandle saken som melding om arbeid er etterkommet.

Bygningsmyndighetens kommentar:
Vi har ingen merknader til Deres melding på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
Tiltakshaver må varsle kommunen når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
Gebyr for sakens behandling og eventuelle tilknytningsavgifter for vann og avløp ettersendes.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen lages slikt

Postadresse: Postboks 43 Telefon: 76 98 15 00 Bankgiro: 4605 05 00470
E-post: postmottak@evenes.kommune.no Telefaks: 76 98 15 20 Org.nummer: 940 642 140
Besøksadresse: Rådhuset, Bergvikveien 11, 8539 Bogen i Ofoten

VEDTAK :

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes, som mindre byggearbeid på boligeiendom, melding om oppføring av uthus på eiendommen gnr. 22, bnr. 11 i Dragvik på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Nordland innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Eventuell klage sendes Evenes kommune, men stiles til Fylkesmannen i Nordland.

Med hilsen

Tor Strøm
Avdelingsingeniør

Beregning av gebyr i henhold til gebyrregulativ for 2007		
2.1	Meldingssaker etter PBL § 86A	1060,--
	Sum gebyr	1060,--

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1853 - EVENES	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.08.2025 kl. 10:19
Gårdsnummer:	22	Produsert av:	Atle-Aage Pettersen Hornig - Evenes
Bruksnummer:	34	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:	HEIMEN
Etableringsdato:	19.03.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 22 / 34	3 324,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

[redacted]

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7600377	578291		3 324,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling — 19.03.1963

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1853 - 22/11	0
Mottaker	1853 - 22/34	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dragvikveien	3003	169						Nei
						Grunnkrets	0105	Lakså	
						Stemmekrets:	6	Bogen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060601	Evenes	
				7600361	578290	Postnr.område:	8534	LILAND	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 516 361	Bebygd areal:	48	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.06.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7600380 Øst: 578307	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	01.06.2008
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			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	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/34

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JORUNN HARTVIGSEN		GRØNNEBAKKEN 39 0408 OSLO

Bygningsnr: 189 347 839
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7600358 Øst: 578293
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Helårsb.benyttes som fritidsb.
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	106	Ant. boliger:	1	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	133	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Bruksareal totalt:	133	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1947				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								
Alternativt areal:	0								
Alternativt areal 2:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	93	93	0	0	0	0	0
U01	0	0	40	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3003 Dragvikveien 169	H0101	Fritidsbolig	133	0	Kjøkken	0	0	22/34

Bygningsnr: 300 240 496
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7600376 Øst: 578293
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	6	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								
Alternativt areal:	0								
Alternativt areal 2:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	5	5	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/34

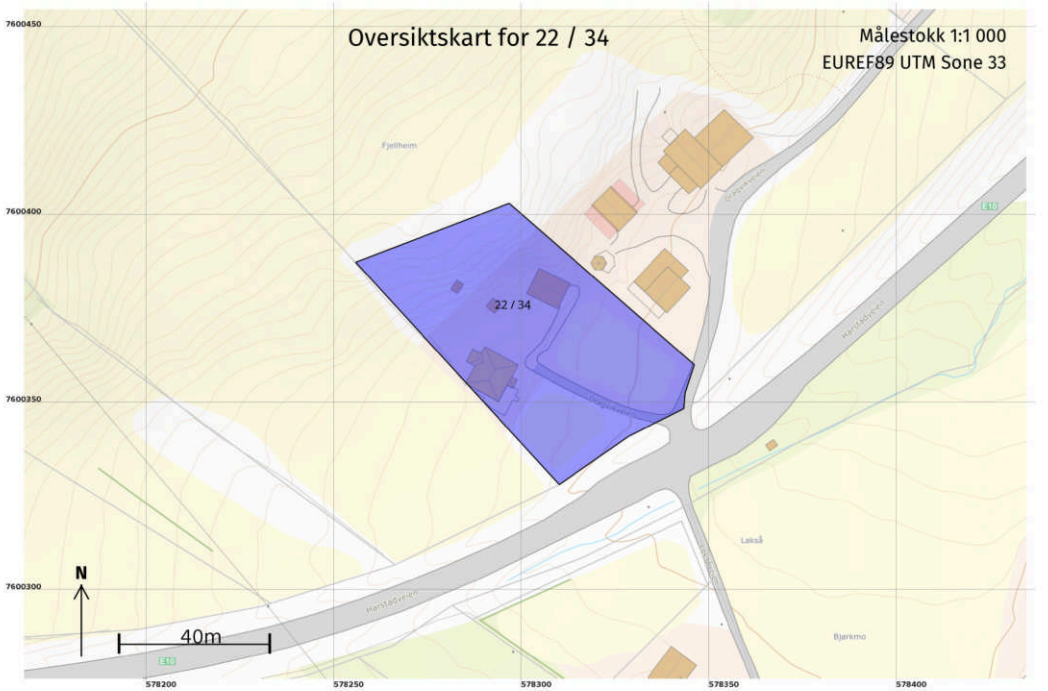
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

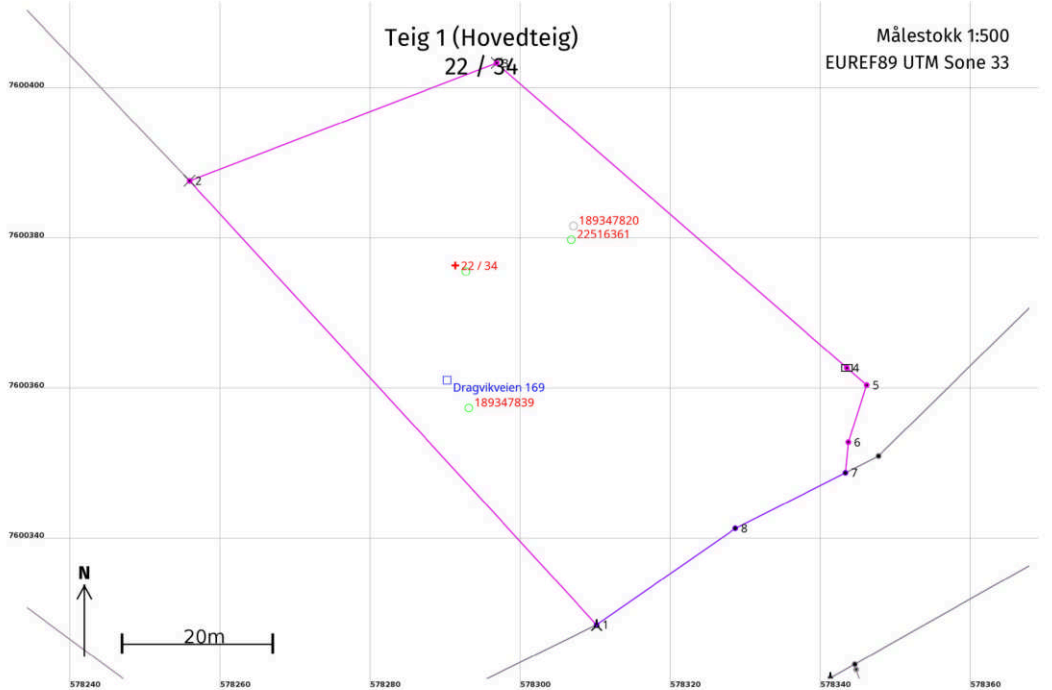
Bygningsnr: 189 347 820
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7600382 Øst: 578307
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:					
Alternativt areal:	0								
Alternativt areal 2:	0								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/34


Oversiktskart for 22 / 34
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
22 / 34
40m
N
7600450
7600400
7600350
7600300
578200
578250
578300
578350
578400


Teig 1 (Hovedteig)
22 / 34
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
189347820
22516361
22 / 34
Dragvikveien 169
189347839
1
2
4
5
6
7
8
20m
N
7600400
7600380
7600360
7600340
578240
578260
578280
578300
578320
578340
578360

Areal og koordinater

Areal: 3 324,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7600377 **Øst:** 578291

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7600328,92	578310,11	Fjell 80,20	Bolt	20 Stereoinstrument	36	
2	7600388,03	578255,91	 43,76	Kors	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7600403,69	578296,77	 61,82	Kors	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7600363,12	578343,42	 3,49	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7600360,83	578346,05	 7,98	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	7600353,23	578343,63	 4,09	Ukjent	20 Stereoinstrument	200	
7	7600349,16	578343,24	 16,41	Umerket	20 Stereoinstrument	36	
8	7600341,77	578328,59	 22,51	Umerket	20 Stereoinstrument	36	

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Øyvind Guldhaugen - 3250161
Vår referanse: 3793092/26766925
Bestilling: C3 2025-07-14 (2) 49

Dato
14.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416	75	18.3.1963	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1853 EVENES	22	11	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvelen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/416/75
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:37

Nr. 551 B
Bøeidsen & Co., Halden
6—60

60396

Dagbok nr. 4/6 1963 19/3
Eidsiva sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Anno dag, den 10-5 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fjellheim 2
g.-nr. 22 br.-nr. 11 av skyld mark 67 i Eidsvoll
herred. Forretningen er forlangt av Inga Pedersen f
Arthander Fjellheim Dørpvid
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte:[3]) for Inga Pedersen møtte med fullmakt hennes sønn Arthander Fjellheim
Tilstrekkelig varsel er varslet men ingen møtte

Mennene valte til formann Olaf Skogsey

Over den[4]) del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 1,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,73 dekar. I alt 3,23 dekar. ~~Grette kommer~~
2. *Grensebeskrivelse:*[4]) ~~Se 15 dekar utvt plan Tuft.~~
Grensen begynner ved medsatt stein i grense med gr.nr. 21 br.nr. 16 og går i nordvestlig retning 99 m til ved satt stein. Vinkler i nordvestlig retning 44 m til jordfast stein med kryss i gjennom Vinkler her i sydvestlig retning 67 m ~~til medsatt stein~~

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/416/75
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:37

60396

til medsatt stein, videre 1 m til gårdsveien og følger gårdsveien 1 m til medsatt stein, videre langs gårdsveien i ~~Sydvestretning~~ 14 m til medsatt stein. Her vinkler retningen og går i vest langs en åpen vannførende grøft 20 m til utgangspunktet

Den fraskilte parsell er tidligere bebygget – et våningshus og et 2 rom laugt driftshus

Den opdyrkede del av parsellen er beitegård og dekket av ca 300 kvm glass.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

0397

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,81 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,66 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 55 dekar, naturlig eng og kulturbeite 10 dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 10 dekar.

I alt 75 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Heimen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Peder Fjellheim

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Trygve Leirdal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Skogøy Birger Bartholsen Trygve Leirdal

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

00398

Går til Evenes jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Peder J. Fjellheim er eldste sønn på eiendommen "Fjellheim". Han har drevet gartneri på den nå fraskilte parsell i ca. 30 år. Det likeste av arealet er utlagt til drivbenker. P. Fjellheim har også bygget drivhus, ca 20 m langt, og likeså bygget seg våningshus, ca 100 m², på samme eiendom. Gartneriet er i år i det vesentlige drevet av hans datter, da Fjellheim har vært opptatt med oppbygginga på sin eiendom på Liland. Jordstyret finner derfor skylddelinga helt rimelig og vil anbefale denne.

Enst.

EVENES JORDSTYRE den 18 JULI 1962

Helge Bartholsen
formann

Arne Gundbakke
sekretær

Går til Nordland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19 .....

formann

fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

u/r.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Øyvind Guldhaugen - 3250161
Vår referanse: 3793089/26766910
Bestilling: C3 2025-07-14 (2) 45

Dato
14.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417	75	18.3.1963	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1853 EVENES	22	11	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9-60

Stempel Kr. 500

63398

Dagbok nr. 417 1963
Skiftets sorenskriverembete 19/3

Skjøte

Undertegnede Inga Pedersen
Arbeider Fjellheim født [redacted]
skjøter og overdrar herved til Peder J. Fjellheim
født (Datum og årstall)
min/vår eiendom Heimen
g.nr. 22 br.nr. av skyld mk. 0,01 i Evenes herred [1])
matr.nr. til gate/vei i [1])
for en kjøpesum stor kr. 500.- femhundre 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Kjøperen har adgrett
til sikring over eiendommen

Drag vik den 15 mars 1963.

Inga Pedersen
Arbeider Fjellheim (Utstederens underskrift)

Arbeider Fjellheim Vi/jeg bekrefter herved at Inga Pedersen
Ole O. Lakre. har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.
Olaf Olsen Lakre

Ingebrigt Bjärkmo Ingeborg Bjärkmo

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet: Ingebrigt Bjärkmo

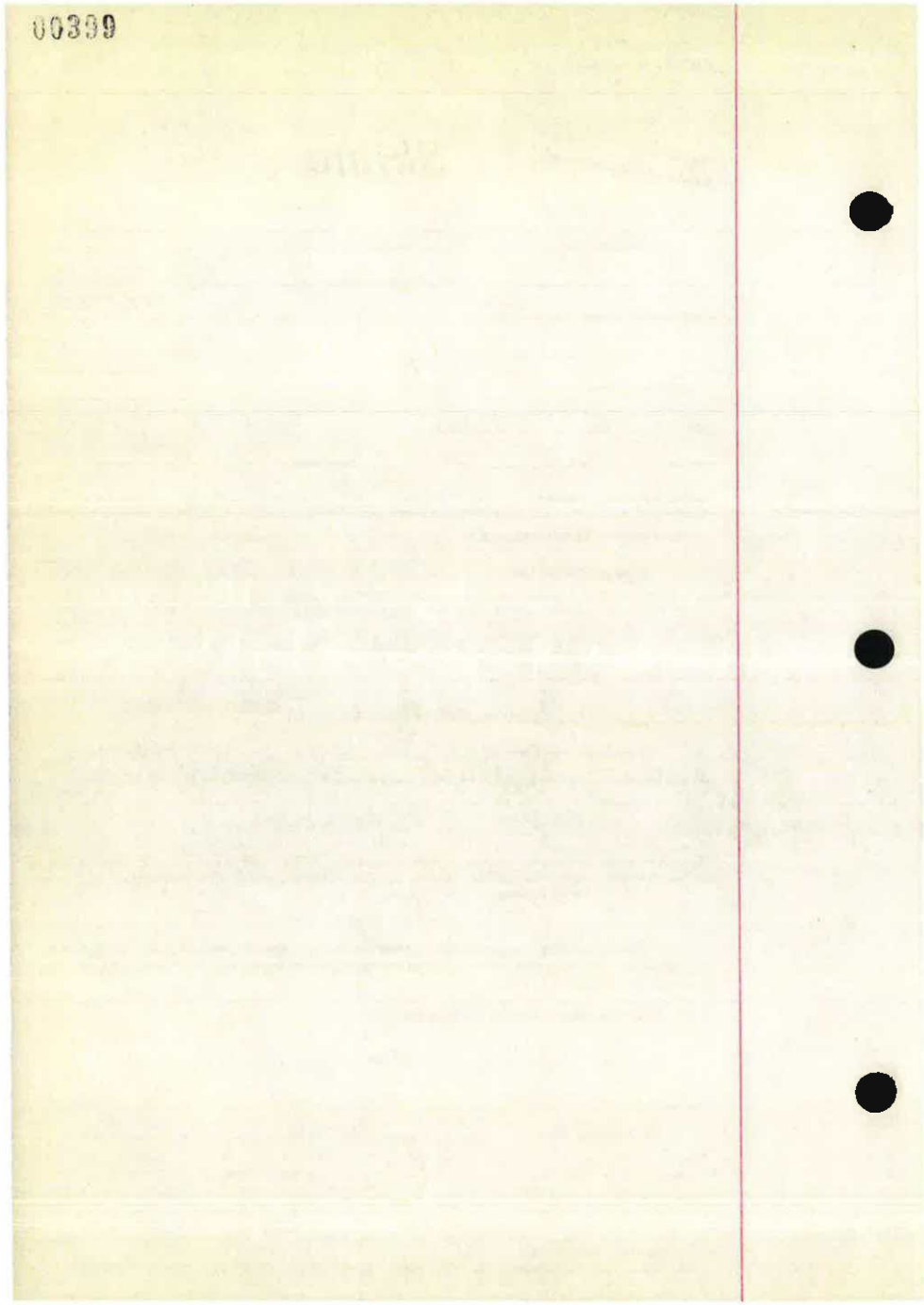
1.

2. Ingeborg Bjärkmo

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

a/v.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/417/75
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:33



DRAGVIKVEIEN 169

AVSTAND TIL SJØ

586 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	8 min
Dragvikbakken Linje 200, 300	1 min 0.1 km

AVSTAND TIL BYER

Narvik	44 min
Harstad	47 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rådhuset	4 min
Harstad lufthavn, Evenes	8 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Liland gjestehavn**
  Drivstoff, matvarer

AKTIVITETER

Skånland stall og rideklubb	17 min

SPORT

Høgda idrettsplass Fotball	4 min 3.5 km
Evenes skole Flerbrukshall, svømmebasseng	6 min 4.2 km
Kondis treningssenter Bogen	2 min
Kondis Treningssenter Evenskjer	19 min

DAGLIGVARE

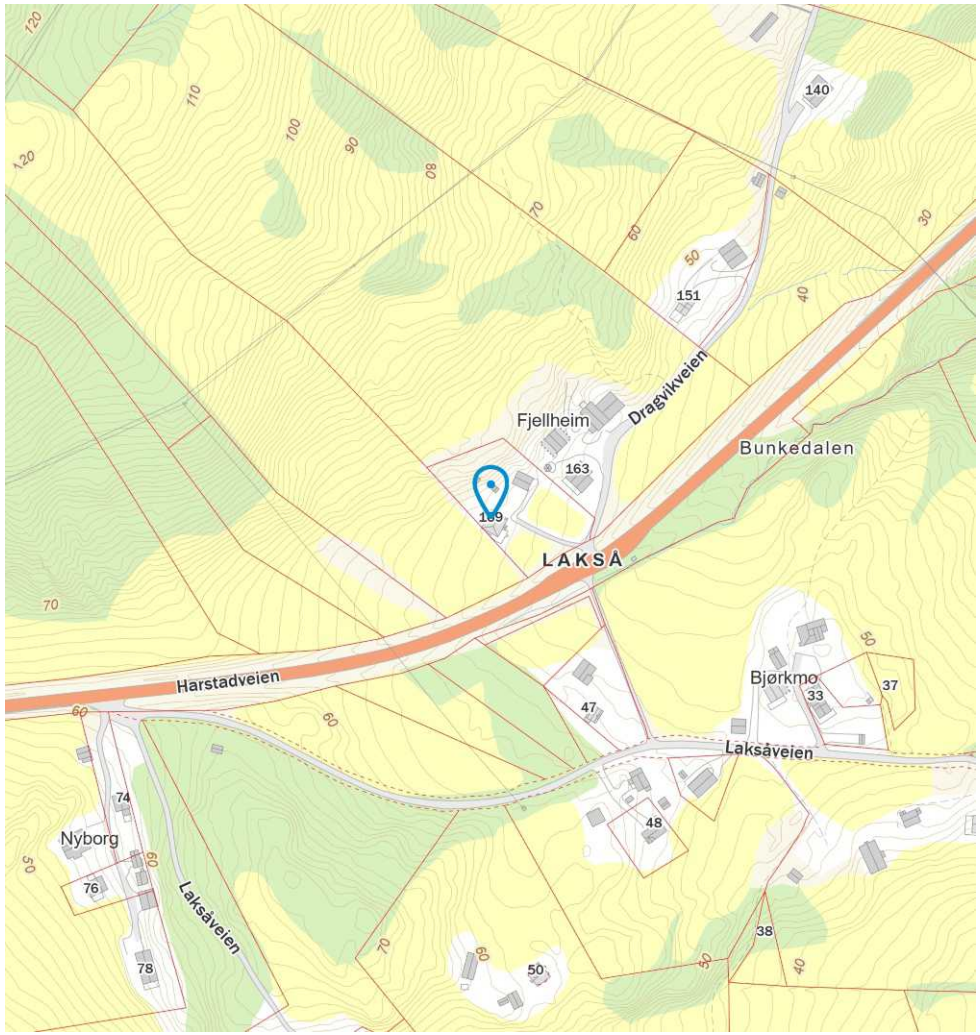
Bunnpris Bogen Post i butikk, PostNord	4 min 4.9 km
Joker Liland	6 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Evenskjer	19 min
Evenskjer Vinmonopol	19 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





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

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

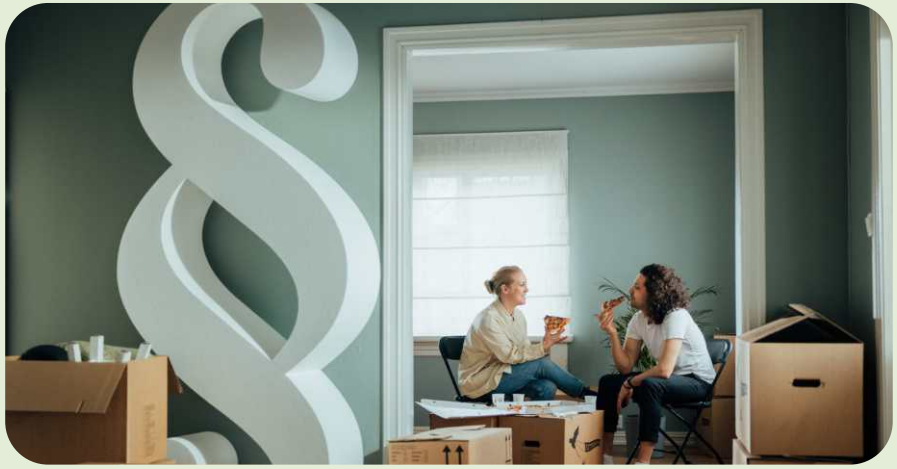
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3250161 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Dragvikveien 169, 8534 Liland.
Gnr. 22, Bnr. 34, 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: 3250161
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.08.2025

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no