

Velkommen til

Lappslettveien 23, 8533 Bogen I Ofoten

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lappslettveien 23
8533 Bogen I Ofoten

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	2006
BRA/BRA-i	46 / 46 m²
Soverom	2

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønske velkommen til Lappslettveien 23!

Drømmer du om ditt eget fristed ved havet? Denne velholdte fritidsboligen fra 2006 ligger idyllisk til bare 10 minutters kjøring fra Bogen med bl. a. dagligvarebutikk og bensinstasjon, og byr på nærhet til sjøen, flotte utsiktsforhold og naturskjønne omgivelser.

Hytta har en praktisk planløsning med stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, hems, toalettrom m/dusjkabinett, gang, vindfang og bod. Store terrassearealer rundt hytta gir gode muligheter for å nyte solrike dager og den vakre utsikten året rundt.

Eiendommen har innlagt strøm og vann, varmtvannsbereder, vedovn og offentlig vanntilknytning, samt gråvann til septiktank. Tomten er på ca. 897 m² og består av naturtomt med terrasser, gress og trær.

Hytta fremstår med normal standard og lav slitasje.

En flott fritidseiendom for deg som ønsker rolige omgivelser, sjønær beliggenhet og enkel tilgang til friluftsliv, fiske og rekreasjon.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lappslettveien 23, 8533 Bogen I Ofoten

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 110, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 657 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 40 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring hytte. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 41 090,- 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 avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 737,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming og renovasjon. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 46 m²
BRA totalt: 46 m²
TBA: 83 m²
GUA: 58 m²
ALH: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Fritidsbolig
1. etasje: 46 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 896 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 12.08.2026 av Evenes kommune.

Kjøper har rett til adkomst til eiendommen samt rett til parkering av bil på eiendom/private vei. Videre har kjøper fri ferdsel til fjæra.

Naturtomt opparbeidet med treterrasser, gress og trær. Tomten er skrå.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Naturlig drenering til grunn.

Grunnmur og fundamenter:
Det er søylefundamenter av lettklinkerblokker som er fylt med betong.

Terrengforhold:
Skrå tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Boligen har kun avløp for gråvann som går til privat gråvannstanke med filtreringsgrøft. Gråvannstanke av plast med 8 meters filtreringsgrøft.

Byggeår
2006 ifølge kommunen på hytta. i følge selger er utedo/bod og veranda også bygget i 2006

Innhold
1. etasje
BRA-i 46 m²: Stue/kjøkken, gang, vindfang, bod, to soverom og toalettrom m/duskabinett.

I tillegg har boligen en hems bestående av et ikke-måleverdig areal (ALH) på 12 m² på grunn av lav himlingshøyde.

Eiendommen har en veranda som går rundt hele boligen, samt en platt i bakkant, med et totalt utvendig terrasseareal målt til 83 m²

(TBA). I tillegg er det et utedo på tomten som i dag benyttes som bod.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 03.10.2004. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at toalettrommet m/dusjkabinett og det ene soverommet har byttet plass. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det er oppført veranda rundt boligen og et utedo på tomten. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av terrasse i denne størrelsen og uthus kan være søknadspliktig.

Standard
Fritidsbolig fra 2006 med god, gjennomgående standard i tråd med byggeåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet er integrert i den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med platetopp, stekeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannstoppsystem er montert.

Toalettrom:
Toalettrommet har furugulv og malt panel på vegg og tak, og er ikke bygget opp som et våtrom. Rommet er innredet med Cinderella forbrenningstoalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulv under dusjkabinettet og mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Furu.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe med vedovn tilknyttet i stue/kjøkken-rommet.

Innvendige trapper:
Hemsstige i ubehandlet tre fra stuen opp til hemsen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Vann ble lagt inn i 2022 via anboring og private stikkledninger med tilknytning til offentlig vannforsyning.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Boligen har kun avløp for gråvann som går til privat gråvannstank med filtreringsgrøft.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Mekanisk avtrekk på toalettrom.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, montert under hytta i 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 50 amp og 7 fordelingskurser. Anlegget er fra byggeåret 2006, med tilleggskurser montert av elektriker i 2022.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod. I tillegg har eiendommen et utedo som i dag benyttes som bod/redskapsbod.

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

TG3:
- Toalettrom - Sanitærutstyr: Rommet har ingen vanntette flater og egner seg ikke som et våtrom. Sluk bør fjernes og det bør monteres rør direkte fra dusjkabinett og ut. Det er ikke montert waterguard i sammenheng med dusjkabinett og vaskemaskin, noe som er nødvendig da sanitærutstyret er montert i et rom som ikke er våtrom.

TG2:
- Taktekking: Det er noe mose/groe på taktekking.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Overflater - gulv: Det er noen småskader på gulvbordene og enkelte skjøter som har åpnet seg litt.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til det ene soverommet tar i karmen og trenger litt justering.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er noe mindre svelling etter vannsøl på bunn i benkeskap under vask. Dette avviket krever ingen umiddelbare tiltak.
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende tilluft til rommet.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Faglært arbeid: I 2022 ble det lagt inn vann. Arbeidet inkluderte anboring av vannledning på tomt, montering av varmtvannstank under hytta med tilhørende røropplegg og varmekabler, oppstikk på toalettrom og kjøkken, kraner og opplegg til vask, oppvaskmaskin og vaskemaskin, samt avløp for dette. I forbindelse med arbeidet ble det oppdaget en mindre lekkasje under hytta. Isolasjonen ble byttet ut og aktuelt område tørket opp. Etter dette er det ikke oppdaget lekkasjer. Ufaglært arbeid: Montering av baderomsinnredning, dusjkabinett og blandebatteri ble utført samme år. Malte flater på tak og vegg. I 2026 ble kobberrør ved utekran skiftet grunnet frostskade.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: I 2006 ble det montert sluk i gulv på toalettrom. I 2009 ble Cinderella forbrenningstoalett montert. Tettesjikt, membran eller sluk er ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Verandadør har synlige tegn på vanninntrenging på nedre del av dør og karm. Dette fremstår som tørt nå, og har vært det i selgers eiertid. Døra er noe treg å åpne og lukke. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Hytta er bygget av første eier som ufaglært, levert som byggesett fra Vikinghytter AS (2006). I 2026 ble det montert takstige.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Utedo er bygget av forrige eier (2006). Har ikke vært brukt som utedo etter installasjon av forbrenningstoalett, og har fungert som redskapsbod.

Pkt. 13: Påsken 2026 ble det oppdaget museekskrementer i hytta, totalt mellom 5 og 10 ekskrementer. Ingen mus er sett inne i hytta. Som følge av dette ble det gjennomført tetting med stålull rundt rørgjennomføringer. Tilsvarende er ikke opplevd før eller etter dette.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Alt rørarbeid ble utført i 2022. Ufaglært arbeid: Gråvannstank ble satt ned av eier og filtreringsgrøft ble gravd av eier i 2022.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Pipe og ildsted ble montert av første eier i 2006.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I 2022 ble det montert utestikk, stikk og forsyning til varmtvannstank under hytta, samt stikk på soverom, toalettrom og kjøkken.

Pkt. 37: Eiendommen har tilleggsbygning (tidligere utedo, nå redskapsbod). Dør på redskapsboden er treg. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Rundt rør under hytta er det kveilet varmekabler (ikke fastmontert, på støpsel, settes på ved frost) (2022). Det er bygget et rom under hytta for å beskytte varmtvannstank og røropplegget mot frost. Rommet henger fra hyttens underside og er

kledd med vindsperre (2022). Opprinnelige sprosser på vinduene ble fjernet i 2024.

Pkt. 41: Utdrag fra grunnbok:
Det er tinglyst rett for kjøper/eier av gnr. 28, bnr. 110 til adkomst over hovedbruket gnr 28, bnr 2, samt rett til parkering av bil på samme bnr/eiendom/vei. Det er også tinglyst fri ferdsel over samme bnr til fjæra.. Det er tinglyst 23.11.2005

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med finerplater og er tett kledd. Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

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

Dører:
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda rundt hele boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre.

Utvendige trapper:
Enkel plassbygget trapp av trykkimpregnert treverk som går fra platt i bakkant av boligen og ned på terreng.

Beliggenhet
Naturen er det som definerer hverdagen her.
Fritidsboligen ligger i Lappslettveien i Evenes med en flott og naturskjønn beliggenhet ved sjøen med vakker utsikt over fjord og omkringliggende landskap. Her får du et fredelig fristed med nærhet til både sjø, fjell og fantastiske naturopplevelser året rundt. Området byr på gode muligheter for fiske, båtliv, turer i skog og mark samt øvrige rekreasjonsaktiviteter rett utenfor døren.

Samtidig har eiendommen en sentral plassering med enkel tilgang til flere regionale sentra. Flyplassen på Evenes ligger innen kort kjøreavstand, og både Evenskjer, Bjerkvik, Narvik og Harstad er lett tilgjengelige. Her kombineres det beste av to verdener: rolig hytteidyll ved sjøen og nærhet til nødvendige servicetilbud og aktivitetstilbud.

Avstander:
Bogen sentrum / dagligvare (Brunnpris): ca. 10 min
Harstad: ca. 60 min
Bjerkvik svømmehall: ca. 24 min
Narvikfjellet alpinsenter: ca. 40 min
Evenes lufthavn: ca. 20 min
Busstopp med linje 200 og 300 er noen minutters kjøring fra eiendommen.

Dette er en eiendom som passer perfekt for deg som ønsker en lett tilgjengelig fritidsbolig med nærhet til både natur, sjø og bymessige fasiliteter

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

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

Viktig informasjon
Selger opplyser om følgende:

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

Følgende følger ikke med:
Det som er opp på hemsen.
Dyner og sengetøy

Megler har ikke befart eiendommen før visning.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er registrert rammetillatelse datert 23.11.2004. Kopi av denne følger vedlagt. Det er registrert igangsettingstillatelse datert 01.07.2006. Kopi av denne følger vedlagt. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Øvrige bygninger og tiltak:
Det er oppført veranda og et mindre uthus/utedo på eiendommen i 2006, som i dag benyttes som utebod. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av tegninger, byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggenes offentligrettslige status er derfor ikke verifisert. Eventuelle konsekvenser knyttet til manglende godkjenninger og dokumentasjon vil være kjøpers ansvar og risiko etter overtakelse.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er montert en vedovn tilkoblet en isolert stålpipe, i tillegg til elektriske panelovner.

Evenes kommune opplyser om følgende:
Eiendommen har per nå ikke periodiske tilsyn knyttet til feiing. Følger av kommunale avgifter.
Eventuelle tilsyn/oppfølging av tilsyn utføres av Ofoten Brann IKS

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

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

Internett- og tv-leverandør
Mobiltnett og selger har tidliger hatt Riks-tv

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

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

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Evenes kommune 2007-2019, vedtatt 26.06.2007. Hele eiendommen på 896,9 m² er i planen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF). Planbestemmelsene tillater utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder så lenge totalt bruksareal (BRA) på eiendommen ikke overstiger 125 m².

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

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder det et generelt bygge- og deleforbud, samt gjerdeforbud, i strandsonen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er tinglyst rett for kjøper/eier av gnr. 28, bnr. 110 til adkomst over hovedbruket gnr 28, bnr 2, samt rett til parkering av bil på samme bnr/eiendom/vei. Det er også tinglyst fri ferdsel over samme bnr til fjæra.. Det er tinglyst 23.11.2005 (vedlagt i salgsoppgaven)

Selger opplyser om at de ikke har betalt noen vedlikeholdskostnader på privat vei pr nå, men at det kan komme frem i tid når det er behov for vedlikehold.
Selger har ikke brukt hytta på vinteren, og derfor ikke betalt noen kostnader for brøyting. Det er en hyttenabo som har brøytet veien, så en eventuell brøytekostnad må avklares med han.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp for gråvann går til privat gråvannstank med filtreringsgrøft. Evenes kommune har godkjent søknad om utslipp av gråvann og har en tømmeordning for septiktank hvert tredje år. Septiktanken ligger ca 2 meter fra hytta ned mot sjøen. Den er på 1200 L med to kammers slamavskiller. Den ble gravet ned i 2022 og er av plast iht opplysninger fra selger.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
for 2024
Sekundærverdi kr 25 165,-.

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
Anne-Karin Strand og Håvard Bratland Strand

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 7843
Dato: 23.11.2005
Best. om adkomst over selgers eiendom samt rett til til parkering av bil på selgers eiendom.
Fri ferdsel over selgers eiendom

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-07-2026 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS.
Arealet ble målt opp under befaringen. I tillegg til oppmålt areal har boligen et utedo som i dag benyttes som bod.

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 27.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.07.2026
- Energiattest datert 26.07.2026
- Bygningstegninger datert 30.11.2004
- Matrikkelrapport datert 12.08.2026
- Reguleringsplankart datert 26.06.2007
- Tinglyste erklæringer datert 21.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

























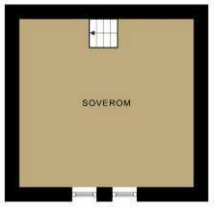






Plantegning





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

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

LAPPSLETTVEIEN 23

AVSTAND TIL SJØ

77 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**19 min**
Østervik kryss Linje 200, 300	**2 min** 2 km
Lenvik Linje 200, 300	**3 min** 2.6 km

AVSTAND TIL BYER

Narvik	**38 min**
Harstad	**58 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rådhuset	**6 min**
Harstad lufthavn, Evenes	**18 min**

VINTERSPORT

Alpin

- Narvikfjellet
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 6

AKTIVITETER

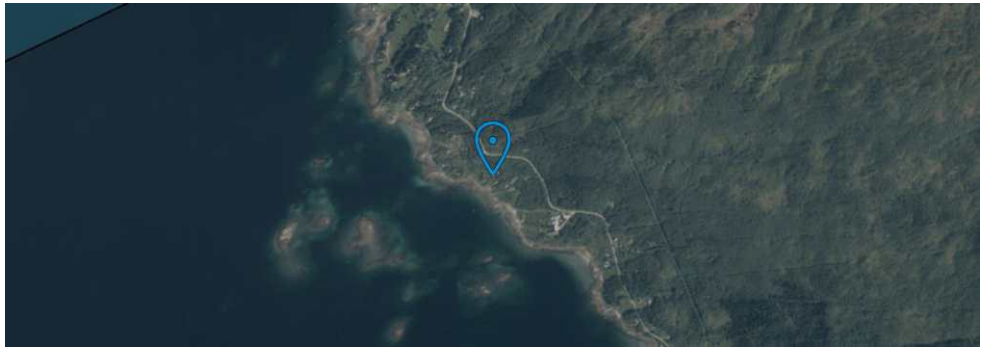
Bjerkvik Svømmehall	**21 min**

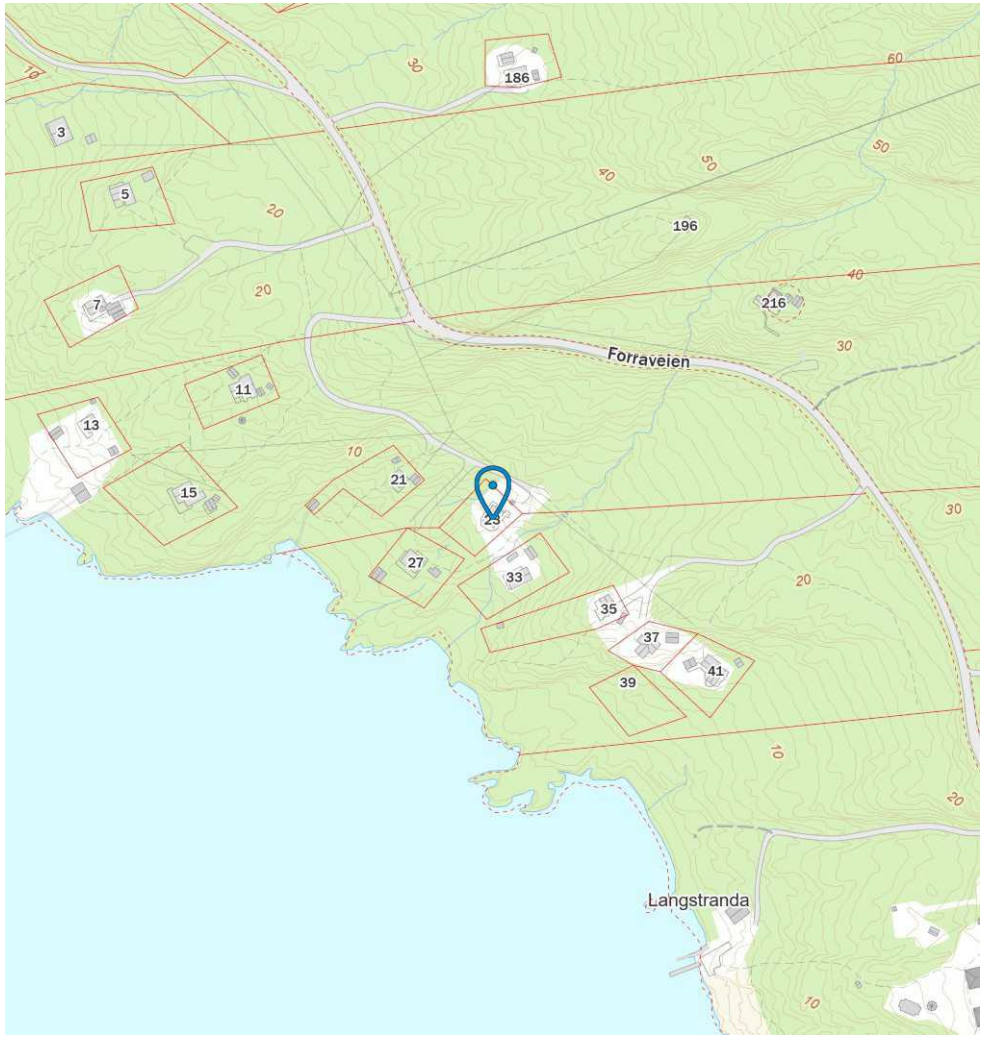
SPORT

Bogen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 5.1 km
Høgda idrettsplass Fotball	**13 min** 13.7 km
Kondis treningssenter Bogen	**9 min**
Feel24 Bjerkvik	**19 min**

DAGLIGVARE

Bunnpris Bogen Post i butikk, PostNord	**7 min** 6.4 km
Joker Liland	**15 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 2026

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
EVENES kommune
gnr. 28, bnr. 110

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1493 **Eiendomsverdi ref nr:** GL4613

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

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

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

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 2 soverom og hems. Eiendommen er plassert ved sjøen og har gode utsiktsforhold. Boligen ble oppført i 2006 og har lav grad av slitasje. Boligen har innlagt strøm og vann, og avløp for gråvann. Under befaringen ble det avdekket noen avvik. Det bør påregnes noen kostnader til utbedring av disse avvikene.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med finerplater. Tett kledd

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong/veranda:
Det er veranda rundt hele boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre.
Enkel plassbygget trapp av trykkimpregnert treverk som går fra platt i bakkant av boligen og ned på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvet er av furu.
Veggene og himlingen er utført med trepanel.

Etasjeskiller:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Det er isolert stålpipe og vedovn.

Innvendig trapp/stige:
Hemsstige i ubehandlet tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Skadedyr forhold:
Under befaringen var det ingen spor etter skadedyr. Eier opplyser i egenerklæring at det ved en anledning har vært oppdaget muselort i boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med furugulv og malt panel på vegg og tak. Rommet er nevnt som toalettrom da rommet ikke er oppbygget som et våtrom. Rommet har Cinderella forbrenningstoalett, Baderomsinnredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er sluk i gulv under dusjkabinettet.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er opplyst som annet.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

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

Varmtvannstanke:
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Elektrisk og brannteknisk:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble nybygget i 2006.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på ‘-50amp og 7 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Byggegrunnen er av fjell.
Naturlig drenering til grunn.

Fundament og tomteforhold:
Det er søylefundamenter av lettklinkerblokker som er fylt med betong.
Skrå tomt.

Utvendig tilknytning til vann og avløp:
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har kunn avløp for gråvann som går til privat gråvannstanke med filtreringsgrøft.

Andre tomteforhold:
Gråvannstanke av plast med 8 meters filtreringsgrøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

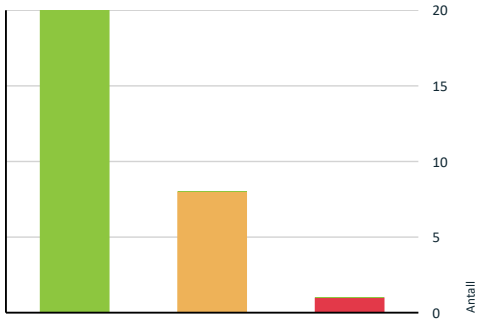
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv, men det er avvik fra denne. Bad og det ene soverommet har skiftet plass. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen. Det er og utført mindre endring på innervegg som normalt ikke er søknadspliktig. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

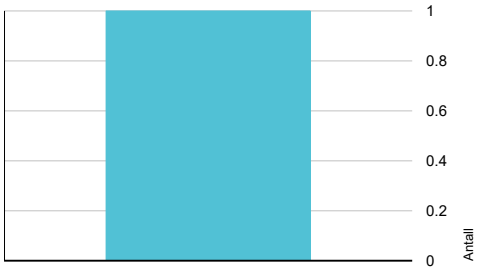
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



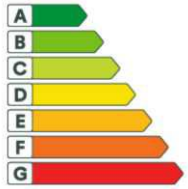
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er noe mose/groe på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• taktekking bør vaskes for groe.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med finerplater. Tett kledd

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

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

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

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda rundt hele boligen. Oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel plassbygget trapp av trykkimpregnert treverk som går fra platt i bakkant av boligen og ned på terreng.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:

• Det er noen småskader på gulvbordene og enkelte skjøter som har åpnet seg litt.

Konsekvens/tiltak

• Noe vedlikehold bør påregnes.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingen er utført med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hemsstige i ubehandlet tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til det ene soverommet tar i karmen og lever litt justering.

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Under befaringen var det ingen spor etter skadedyr. Eier opplyser i egenerklæring at det ved en anledning har vært oppdaget muselort i boligen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er noe mindre svelling etter vannsøl på bunn i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

• Dette avviket krever ingen umiddelbare tiltak.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med furugulv og malt panel på vegg og tak. Rommet er nevnt som toalettrom da rommet ikke er oppbygget som et våtrom.



ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har Cinderella forbrenningstoalett, Baderomsinnredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er sluk i gulv under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen vanntette flater og egner seg ikke som et våtrom. Sluk bør fjernes og det bør monteres rør direkte fra dusjkabinett og ut. Det er ikke montert waterguard i sammenheng med dusjkabinett og vaskemaskin. Dette er nødvendig da sanitærutstyret er montert i et rom som ikke er våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Dusjkabinettet bør fjernes, eller kobles direkte til avløp og waterguard. Det bør monteres waterguard i sammenheng med vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport











ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre tilluft enten ved å etablere spalte i dør eller flat dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er opplyst som annet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble nybygget i 2006. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på '-50amp og 7 fordelingskurser.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering til grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er søylefundamenter av lettklinkerblokker som er fylt med betong.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger opplyser eier. I kommunens notater opplyses det at det ikke er registrert innlagt vann eller avløp på eiendommen. Boligen har kunn avløp for gråvann som går til privat gråvannstanke med filtreringsgrøft.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gråvannstanke av plast med 8 meters filtreringsgrøft.



Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/46 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, Bod, 2 Soverom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Forraveien 240 ,8533 BOGEN I OFOTEN			15-08-2022	1 800 000	**1 800 000**		1 800 000	**33 333**
	54 m²	1975	2 sov						
2	Forraveien 672 ,8533 BOGEN I OFOTEN			14-06-2026	2 200 000	**2 050 000**		2 050 000	**30 597**
	67 m²	1948	3 sov						
3	Veggenveien 65 ,8533 BOGEN I OFOTEN			06-06-2021	1 370 000	**1 310 000**		1 310 000	**30 465**
	43 m²	1960	4 sov						
4	Forraveien 144 ,8533 BOGEN I OFOTEN			16-08-2017	1 830 000	**1 780 000**		1 780 000	**26 567**
	67 m²	2012	3 sov						
5	Lappslettveien 15 ,8533 BOGEN I OFOTEN			22-10-2023	2 100 000	**1 910 000**		1 910 000	**24 805**
	77 m²	1968	3 sov						

Kilde : Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale opplysninger.	Kr.	4 757
Forsikring. Stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

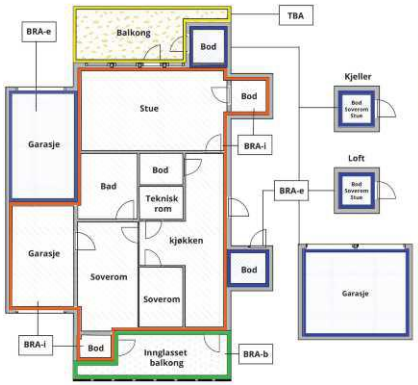
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	46			46	83		46
Hems						12	12
SUM	**46**				**83**	**12**	**58**
SUM BRA	**46**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, vindfang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom		
Hems			

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen. I tillegg til oppmålt areal har boligen et utedo som i dag benyttes som bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv, men det er avvik fra denne. Bad og det ene soverommet har skiftet plass. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen. Det er og utført mindre endring på innervegg som normalt ikke er søknadspliktig. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2022 ble det Leid inn rørlegger til montering av varmtvannstank og innlegging av vann i boligen (anboring og stikkledninger, samt montasje innvendig). Det ble også leid inn elektrikker til montering av diverse stikkontakter, deriblant utstikk til varmtvannstank.

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	28	110		0	896.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lappslettveien 23

Hjemmelshaver

Strand Anne-Karin, Strand Håvard Bratland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Lappslettveien i Tjeldsund kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Dagligvareforretning: Ca. 6,3 Km.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Ingen avløp for kloak. Kun avløp for gråvann med godkjent gråvannstank.

Regulering

Boligen ligger i et uregulert LNF område.

Om tomten

Naturtomt opparbeidet med treterrasser, gress og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	17.08.2026	
3	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 110
1853 EVENES

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Strand, Håvard Bratland
22.07.2026
Signed bankID

Strand, Anne-Karin
22.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne-Karin Strand

Håvard Bratland Strand

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lappslettveien 23
8533 Bogen I Ofoten

1853-28/110/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det ble lagt inn vann i 2022. Evenes Rør AS hadde jobben og endret på avløp fra en opprinnelig sluk i gulvet til egen for vask og vaskemaskin. I den forbindelse ble det oppdaget en mindre lekkasje under hytta. Isolasjonen ble byttet ut og aktuelt området tørket opp. Etter dette er det ikke oppdaget lekkasjer.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Evenes Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Anboret vannledning på tomt, leverte og monterte bereder under hytte (med tilhørende røropplegg og varmekabler), oppstikk på toalettrom og kjøkken, kraner og opplegg til vask, oppvaskmaskin og vaskemaskin - samt avløp for dette.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinnredning, dusjkabinett og blandebatteri. Malte flater - tak og vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kobberrør ved utekrane grunnet frostskade.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Montert sluk i gulv på toalettrom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av Cinderella forbrenningstoalett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Verandadør har synlige tegn på vanninntrenging på nedre del av dør og karm. Dette fremstår som tørt nå, og har vært det i vår tid som eiere. Døra er noe treg å åpne/lukke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Hytta er bygget av første eier - som er ufaglært. Levert som byggesett fra Vikinghytter AS.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige.

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

• **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?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Utedo er bygget av forrige eier. Ikke brukt som utedo etter installasjon av forbrenningstoalett. Har fungert som redskapsbod.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påsken 2026 oppdaget vi museekskrementer i hytta - totalt mellom 5-10 ekskrementer på størrelse med riskorn. Ingen mus sett inne i hytta. Som følge av dette ble tiltak gjennomført mht tetting med stålull rundt rørgjennomføringer. Ikke hatt tilsvarende opplevelser før eller etter dette.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Tetting med stålull rundt rørgjennomføringer.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Evenes Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt rørarbeid.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Gråvannstank satt ned av eier. Filtreringsgrøft gravet av eier.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe og ildsted montert av første eier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: El-Installatøren AS/Volt AS

Beskrivelse av arbeidet: Utestikk, stikk og forsyning til bereder under hytta, stikk på soverom, stikk på bad og stikk på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Dør på redskapsbod (tidligere utedo) er treg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Rundt rør under hytta er det kveilet varmekabler. Disse er ikke fastmontert, men på støpsel. Kablene settes på når frosten kommer.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Hytta står på påler og vvbereder ble av rørlegger anbefalt satt under for å minske plasskrav, samt fare for lekkasjer. I den forbindelse har nåværende eier bygget et rom for å unngå frostskader på røropplegget. Rommet er bygget slik at det "henger" fra hyttas underside og ned. Rommet er kledd med vindsperre.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig hadde vinduene sprosser. Disse ble fjernet. På vinduene kan det imidlertid sees rester av disse i form av små fester.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Utdrag fra grunnbok:

2005/7843-2/75 BEST. OM ADKOMSTRETT
23.11.2005 Best. om adkomst over selgers eiendom samt rett til til
parkering av bil på selgers eiendom.
Fri ferdsel over selgers eiendom

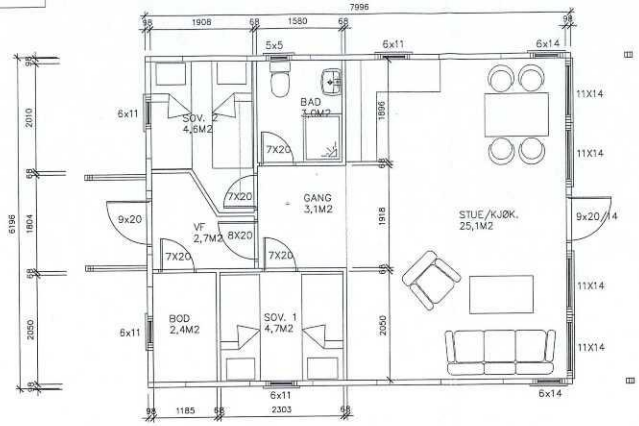
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



7,80 - 6.00 =

46,8 = 47 m²

Godkjent Svenner kommune D-sak 78/04

Bogen, 30.11.04
Edvin Nordtvedt
ef.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B		ENDRING PLANLØSNING	ORP	27.10.04
A		DIV. ENDRINGER	ORP	25.10.04

Steinsvik Materiallager AS

VIKING HYTTER

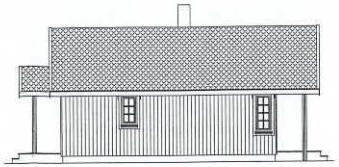
Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
03.10.04	O.R.Paulsen			1:50	

LIV BRATLAND OG KNUT STRAND
VIKING–HYTTE "KNUTLI"
PLAN 1. ETG.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Steinsvik Materiallager ikke medvirker i.



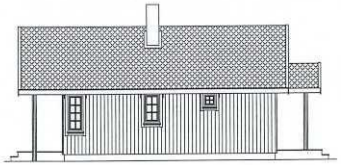
FASADE 1



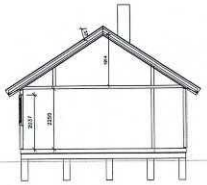
FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4



SNITT

Godkjent Svenner kommune D-sak 78/04

Bogen, 30.11.04
Edvin Nordtvedt
ef.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B		ENDRING PLANLØSNING	ORP	27.10.04

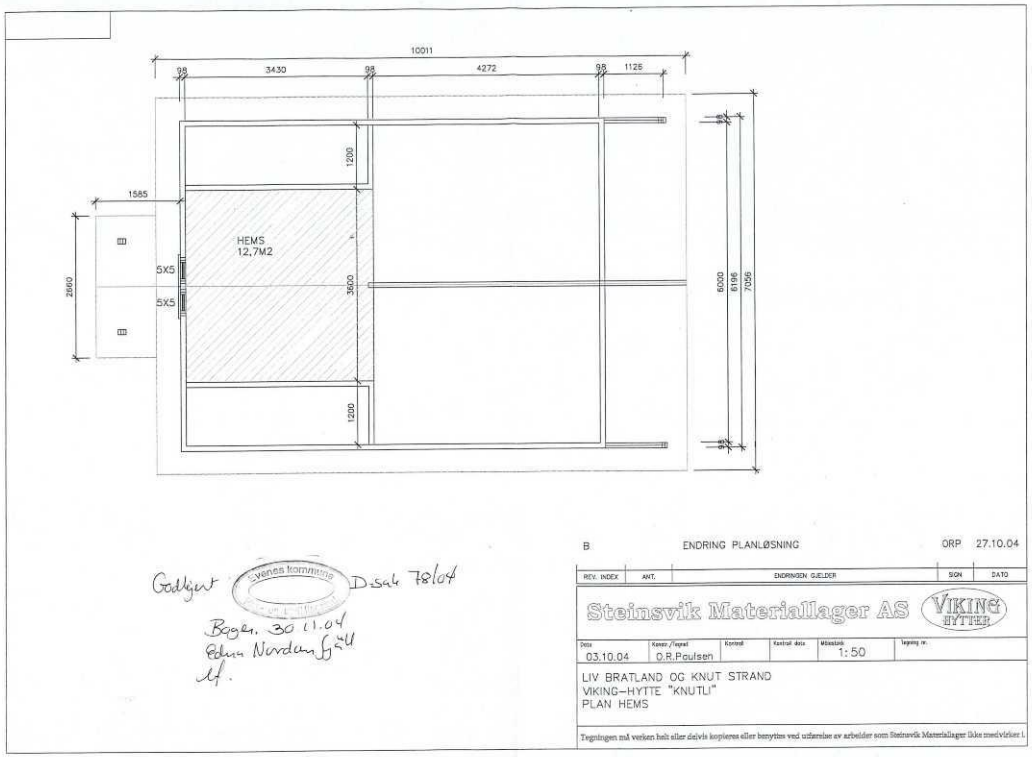
Steinsvik Materiallager AS

VIKING HYTTER

Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
26.10.04	O.R.Paulsen			1:100	

LIV BRATLAND OG KNUT STRAND
VIKING–HYTTE "KNUTLI"
FASADER OG SNITT

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Steinsvik Materiallager ikke medvirker i.



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1853 - EVENES	Utskriftsdato/klokkeslett:	12.08.2026 kl. 10:57
Gårdsnummer:	28	Produsert av:	Tore Unstad
Bruksnummer:	110	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:	
Etableringsdato:	22.06.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 110	896,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210284	STRAND ANNE-KARIN		ELGFARET 5 9440 EVENSKJER	1 / 2
Hjemmelshaver		271283	STRAND HÅVARD BRATLAND		ELGFARET 5 9440 EVENSKJER	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210284	STRAND ANNE-KARIN		ELGFARET 5 9440 EVENSKJER	
Eier registrert hos Skatteetaten		271283	STRAND HÅVARD BRATLAND		ELGFARET 5 9440 EVENSKJER	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7599355	585278		896,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.06.2005				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1853 - 28/3	-897,1
Mottaker	1853 - 28/110	897,1

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	29.04.2009			1853ami	30.04.2009
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1853 - Mnr mangler	0
Berørt	1853 - 28/2	0
Berørt	1853 - 28/3	0
Berørt	1853 - 28/11	0
Berørt	1853 - 28/44	0
Berørt	1853 - 28/45	0
Berørt	1853 - 28/59	0
Berørt	1853 - 28/66	0
Berørt	1853 - 28/69	0
Berørt	1853 - 28/70	0
Berørt	1853 - 28/76	0
Berørt	1853 - 28/79	0
Berørt	1853 - 28/87	0
Berørt	1853 - 28/104	0
Berørt	1853 - 28/105	0
Berørt	1853 - 28/110	0
Berørt	1853 - 28/111	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	29.04.2009			1853ami	29.04.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1853 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1853 - 28/2	0	
		Berørt	1853 - 28/3	0	
		Berørt	1853 - 28/11	0	
		Berørt	1853 - 28/41	0	
		Berørt	1853 - 28/44	0	
		Berørt	1853 - 28/45	0	
		Berørt	1853 - 28/59	0	
		Berørt	1853 - 28/66	0	
		Berørt	1853 - 28/69	0	
		Berørt	1853 - 28/70	0	
		Berørt	1853 - 28/76	0	
		Berørt	1853 - 28/79	0	
		Berørt	1853 - 28/87	0	
		Berørt	1853 - 28/104	0	
		Berørt	1853 - 28/105	0	
		Berørt	1853 - 28/110	0	
		Berørt	1853 - 28/111	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.06.2005			1853ami	20.01.2009
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1853 - 28/3	0	
		Berørt	1853 - 28/110	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lappslettveien	2013	23			Grunnkrets	0115	Austervik-Botn	Nei
						Stemmekrets:	6	Bogen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060601	Evenes	
				7599354	585283	Postnr.område:	8533	BOGEN I OFOTEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 22 515 829
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7599355 Øst: 585284
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	53	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	23.11.2004	
Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.07.2006	
Bruksareal totalt:	48			Tatt i bruk:	24.07.2006	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

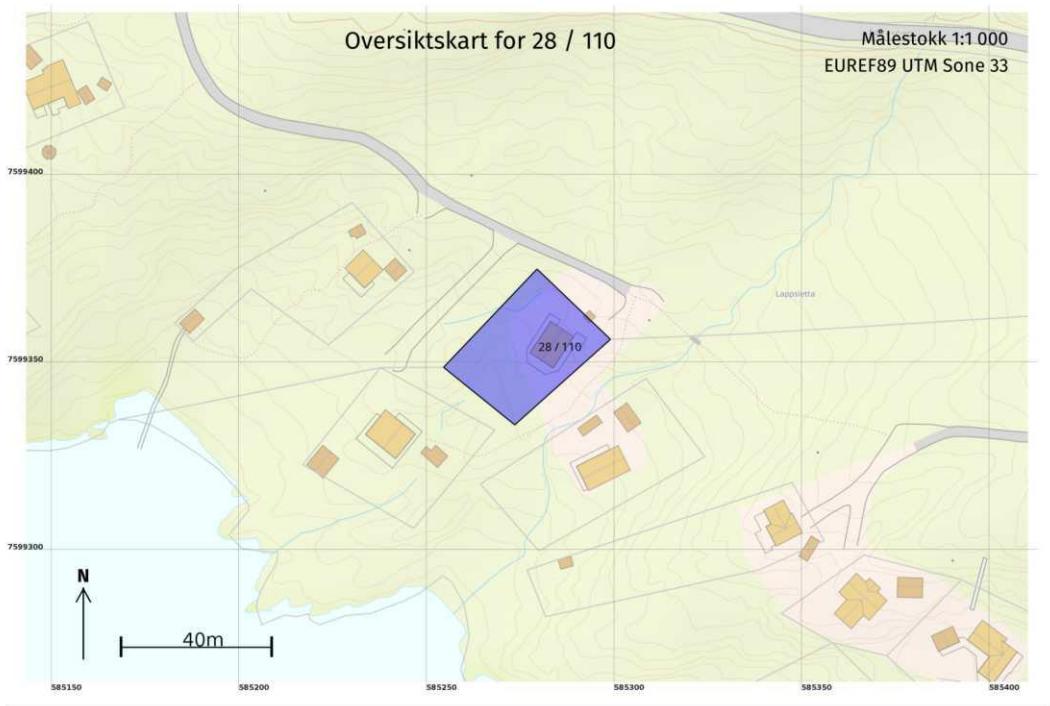
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	48	48	0	0	0

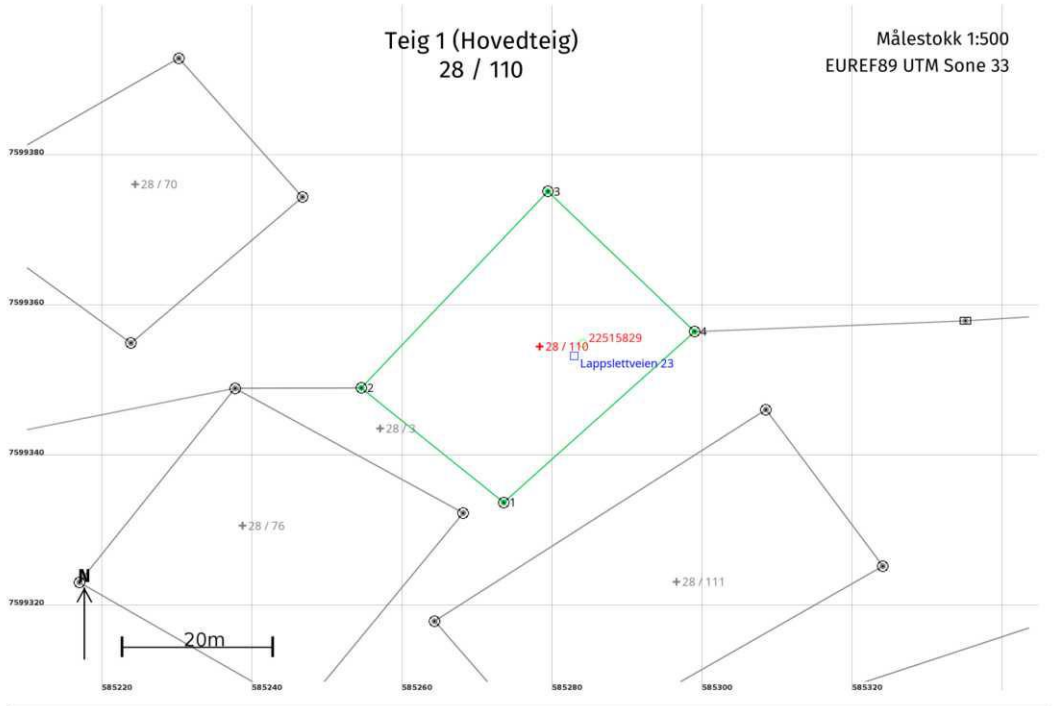
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2013 Lappslettveien 23	H0101	Fritidsbolig	48	0	Kjøkken	3	0	28/110

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KNUT STRAND		


Oversiktskart for 28 / 110
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
28 / 110
Lappsletta
7599400
7599350
7599300
N
40m
585150
585200
585250
585300
585350
585400


Teig 1 (Hovedteig)
28 / 110
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
28 / 70
28 / 110
22515829
Lappslettveien 23
28 / 3
28 / 76
28 / 111
1
2
3
4
7599380
7599360
7599340
7599320
N
20m
585220
585240
585260
585280
585300
585320

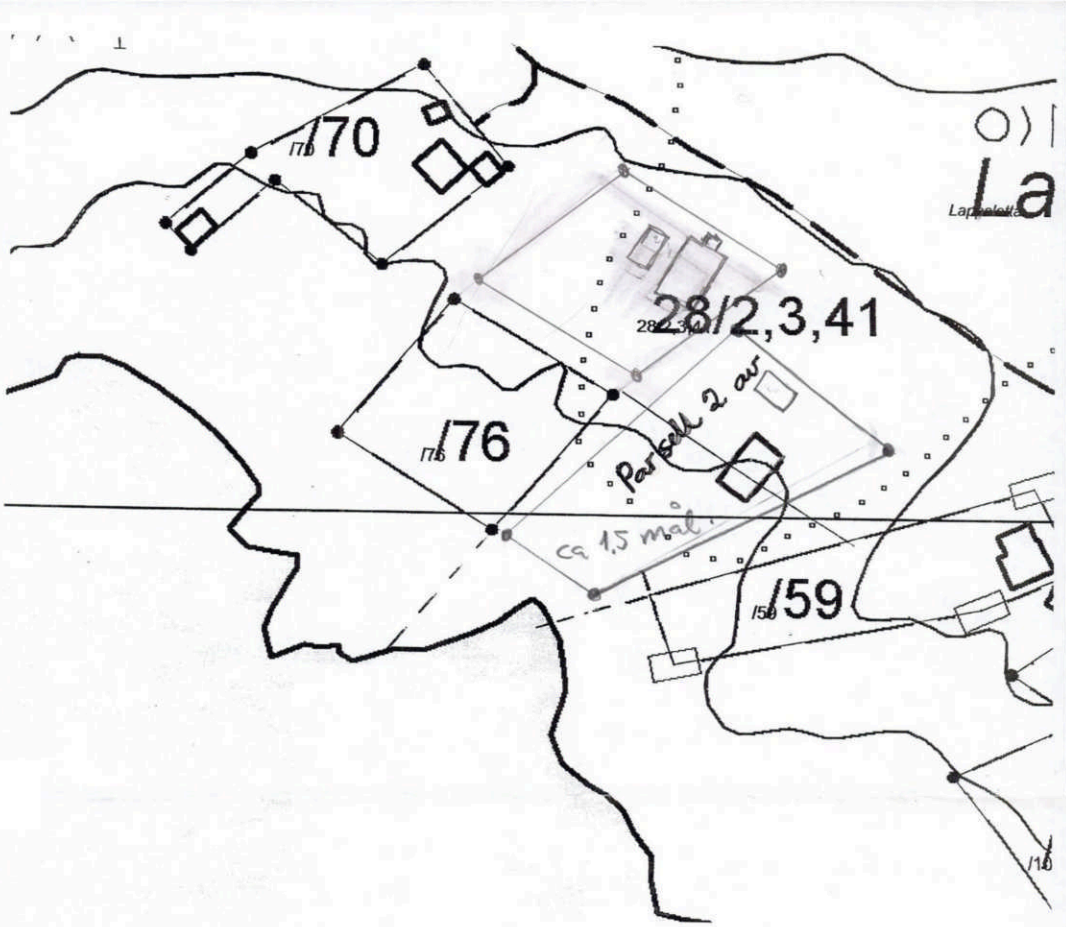
Areal og koordinater

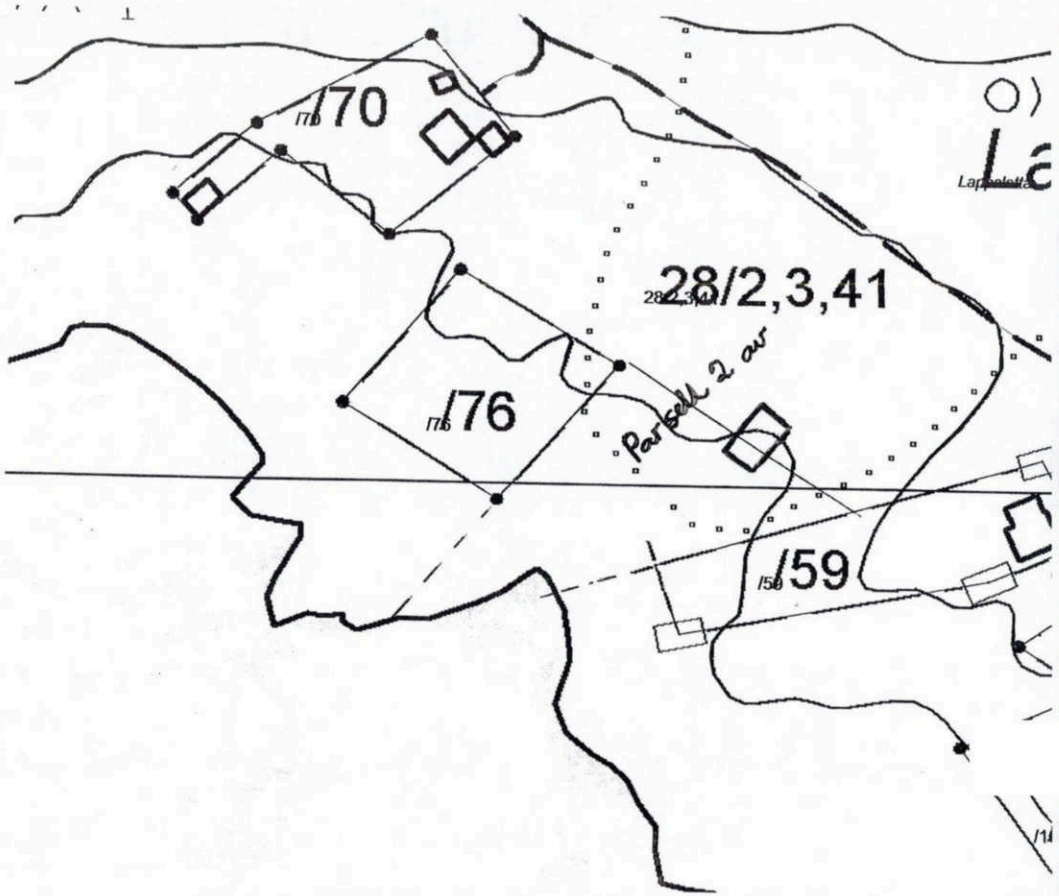
Areal: 896,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7599355 **Øst:** 585278

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7599334,12	585273,52	Fjell 24,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7599349,38	585254,55	Fjell 36,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7599375,53	585279,39	Fjell 27,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7599356,86	585298,93	Fjell 34,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7843/75
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 08:59

Returneres til:

TINGLYST
23 NOV. 2005
OFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7843

Skjøte[1)]

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

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1853	Evenes	28	110			

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

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

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

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

2. Kjøpesum

Kr 10.000,-

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

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 10.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
	Torgeir Olsen	

Doknr: 7843 Tinglyst: 23.11.2005 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Liv Bratland	[X] Ja [ ] Nei	
	Knut Strand	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper har rett til adkomst over selgers eiendom samt retttil parkering av bil på selgers eiendom/private vei.
Videre har kjøper fri ferdsel over selgers eiendom til fjæra.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Østervik 21/11-05

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Torgeir Olsen / TORGEIR OLSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Østervik 21/11-05

Hjemmelshavers underskrift: Torgeir Olsen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TORGEIR OLSEN

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 230874[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift: Karin Olsen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KARIN OLSEN

Adresse: Strandveien 75 8533 BOGEN.

2. vitneunderskrift: Bertha Strand | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Bertha Strand

Adresse: Strandveien 78 8533 Bogen

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

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

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	**Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN**
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323896**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22515829**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 281 kWh**



Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN

Detaljering

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

Lappslettveien 23, 8533 BOGEN I OFOTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

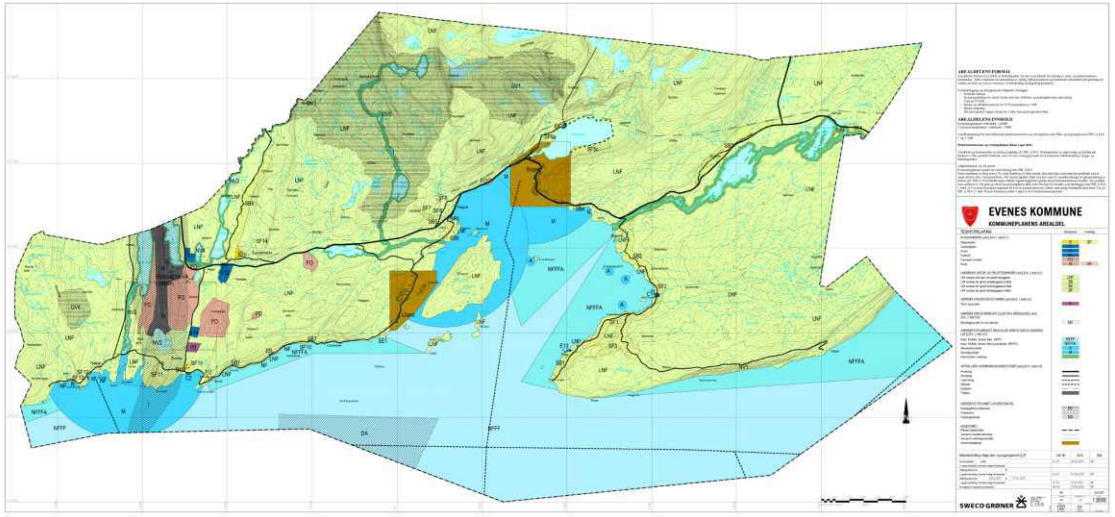
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kommuneplanens arealdel

Evenes kommune

2007 –2019

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

INNHOLDSLISTE

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

AREALDELENS FORMÅL

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

Ved planlegging skal følgende vektlegges:

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

AREALDELENS INNHOLD

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

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

TEMAKART
Følgende temakart skal være retningsgivende:

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

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

BESTEMMELSER OG *OPPLYSENDE RETNINGSLINJER* TIL AREALDELEN:

(Bestemmelser understreket, retningslinjer i *kursiv*).

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 nr. 1).

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

1.1 Plankrav (PBL § 20-4. 2. ledd a):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysende retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse.

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

LNF- områder med spredt ervervsbebyggelse

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

Plankrav: Bebyggelsesplan.

Selve tabellen er også vist i tekstdelen.

2.2.3. Bebyggelsesplankrav (B i tabell):

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

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

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

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

Opplysende retningslinjer:

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

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

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

Naust:

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

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

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.

3.1 Plankrav (PBL § 20-4. 2. ledd a)

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

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

Opplysende retningslinjer:

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

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

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

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

Hovedveg, Samleveg, Småbåtled, Større overføringsanlegg.

Krav til bebyggelsesplan:

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

Opplysende retningslinjer:

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

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

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

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

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

7. GENERELLE BESTEMMELSER OG OPPLYSNINGER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI.

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

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

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

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

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

Godkjente reguleringsplaner:

Følgende reguleringsplaner gjelder:

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

Opplysende retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Opplysende retningslinjer:

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

VIRKNINGER AV PLANEN

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

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

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

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

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

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

Planen forutsettes rullert i løpet av hver kommunestyreperiode.

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

Plan- og Utviklingsavdelinga, februar 2007.

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Notater

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: 3260219 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Lappslettveien 23, 8533 Bogen I Ofoten.
Gnr. 28, Bnr. 110, 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: 3260219
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.08.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no