

Velkommen til

Forraveien 254, 8533 Bogen I Ofoten

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Forraveien 254
8533 Bogen I Ofoten

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	390 000,-
Omkostninger	kr	10 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	400 840,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA/BRA-i	46 / 38 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Forraveien 254, 8533 Bogen I Ofoten

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 63, Evenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	390 000,-
Omkostninger	kr	10 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	400 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	414 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 9 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900,-

Sum omkostninger kr 10 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 3 018,- pr. år 2024
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 38 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 46 m²
TBA: 13 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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Hytten har ikke parkering på egen tomt, men selger har benyttet avkjørsel fra Forraveien til oppstillingsplass i sin tid. Kjøper oppfordres til å etablere parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 983 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten har naturlig skrått terreng.

Byggeår
Fritidsbolig oppført i ca. 1978 og anneks oppført i ca. 1994 ifølge kommunen.

Innhold
Etasje
BRA-i 38 m²: Vindfang, to soverom, toalettrom, gang, kjøkken og stue.

I tillegg medfølger det anneks med BRA-e på ca. 8 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. dette gjelder utforming av planløsning som er endret, samt at rombenevnelser ikke er medtatt i tegninger fra byggeår. Megler kan derfor ikke sammenligne dagens bruk i henhold til lovlighet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut ifra byggeår med stedvis etterslep på vedlikehold.

Kjøkken:
Fritidsboligen har en eldre seksjonsinnredning. Det er laminerte benkeplater, nedfelt benkebeslag i stål og frittstående hybel/hytte komfyr, samt kjøleskap. Det er ingen avtrekk over kokesone. Klaffeventil i vegg ved overskap.

Toalettrom:
Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte bygningsplater i himling. Toalettrommet har en eldre innredning med nedfelt servant. Det er blandebatteri med uttak for dusj og forbrenningstoalett. Oppvarming av rommet er med ovn på vegg. Rommet er av eldre ukjent alder.

Innvendige overflater:
Boligen har gulv med laminat, belegg, og lakkerte bord i tre. Det er vegger med malt og umalt panel, samt malte bygningsplater på toalettrom. Innvendig himling er av panel og malte bygningsplater. Bruksmerker registrert. Fritidsboligen har malte, profilerte fyllingsdører som er tapetsert i speil. Det er plassbygget dør til toalettrom og malt ytterdør/boddør mellom vindfang og gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Fritidsboligen har isolert bjelkelag i tre, bygget opp som en stubbloftskonstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå.
Pipe og ildsted:
Fritidsboligen har en utvendig pipe av Leca. Sotluke plassert ved trapp. Det er ovn i stue, med ukjent alder. Teglforblendet brannmur.

Vannledninger:
Fritidsboligen har innvendige vannledninger av kobber, fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 40 liter. Tanken er plassert i vindfang og er produsert i 1997.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på soverom. Hovedsikring på 50A fordelt på en 16A kurs og to 10A kurser.

Branntekniske forhold:
Brannmelder er lokalisert i tak ved kjøkken. Ingen brannslukker lokalisert.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Det bør foretas en aldersmessig vurdering. Undertak av plast har større skader og er ikke tett.
- Nedløp og beslag: Det er registrert drypp fra renne over verandadør og det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er lite lufting av kledningen. Kledningen er fra byggeår og er stedvis
værslitt. Det er stedvis svertesopp i kasser og enkelte
løsninger ved kasser er ikke i henhold til bransjestandard.
Spaltekledning i forkant av fritidsboligen mangler stedvis innfesting.
- Takkonstruksjon/Loft: Undertak er skadet og er ikke montert i henhold til bransjestandard. Det er registrert spor etter skadedyr.
- Vinduer: Vindu er generelt gamle og værslitte. Enkelte vindu har sprukket treverk, samt at det er registrert vindu med løs glasslist.
Omramming/beslagsløsning i underkant av vindu har stedvis utettheter og er ikke i henhold til bransjestandard.
- Balkonger og terrasser: Det er åpninger i rekkverk og rekkverkshøyder som ikke er i henhold til forskriftskrav. Det er registrert dekkebord som er løs fra underliggende bjelke.
Veranda/terrasse ved inngang har bjelker som ikke er dimensjonert i henhold til bransjestandard.
- Drenering: Det er ikke registrert glidesjikt rundt fundamenter og høydeavvik i bjelkelag som kan stamme fra
fundamenter.

- Grunnmur og fundamenter: Fundamenteringen er ikke kjent. Det er ingen frostsikring av fundament, samt at det ikke er registrert glidesjikt rundt søyler.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Belegg på toalettrom er stedvis løst fra underlag.
Stedvis noen mindre avvik registrert rundt "finisharbeider".
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er høydeforskjeller som ikke er i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert gjennomføringer som ikke er tettet og spor etter skadedyr ved utette gjennomføringer.
- Innvendige dører: Innvendige dører er slitt og det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Kjøkken: Det er registrert svelling i hylle i benkeskap.
Avløpsrør er løsnet fra vask. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Vannledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Avløpsrør er stedvis glid ut sav skjøter/sammenkoblinger og det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er lite ventilering av oppholdsrom. Det mangler utvendig ventilkappe på ventil i kjøkken.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG3 - Utvendig:
- Dører: Verandadør har utvendige råteskader i nedre del av døren, samt at den ikke tetter mot karm og har punktert glass. Ytterdør har skjevheter og stor slitasje.
- Utvendige trapper: Høyder over 50 cm skal sikres mot fall med rekkverk eller lignende. Det er registrert skeivheter i trapp.

TG3 - Innvendig:
- Elektrisk anlegg: Det anbefales en utvidet kontroll basert på anleggets alder.
- Branntekniske forhold: Brannmelder fungerte ikke på befaringen og det er ikke lokalisert brannslukker.

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
Selger har signert egenerklæring, men ikke fyllt ut denne tilstrekkelig. Dette kan være fordi selger ikke har tilstrekkelig med kunnskap om boligen, eller at selger ikke har noe å utsette. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Beliggenhet
Eiendommen ligger ved Forraveien Sør-øst for Bogen, i Evenes kommune. Det er ca. 6 km inn til Bogen med butikk og offentlige tjenester, og ca. 21 km til Harstad/Narvik lufthavn. Flott utsikt over omkringliggende områder, utover Ofotfjorden. På klare dager kan du se helt til "Lofotveggen". Normale solforhold for området. Fritidsboligen ligger i landlige områder med spredt bebyggelse.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Fritidsboligen har taktekking av plater i metall fra byggeår og undertak av plast.

Nedløp og beslag:
Det er takrenner og nedløp i plast som er fra byggeår. Renne og nedløp på vindfang i metall er av nyere ukjent alder. Topphatt på pipe i metall er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Det er yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår med ukjent isolasjonsnivå. Det er utvendig liggende bordkledning og innvendig kledning av bygningsplater og panel.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er plassbygde takstoler i tre og undertak av plast med tilkomst via luke i himling i gang. Det er isolert mellom undergurter. Ukjent isolasjonsnivå.

Vinduer:
Boligen har i hovedsak vindu med malte trekarmer og 2-lags isoler glass fra 1977/78. Det er ett vindu med 3-lags glass i stue. Vindu med dobbelt glass av eldre ukjent alder på toalettrom.

Dører:
Boligen har en malt ytterdør med ukjent eldre alder og en malt balkongdør med 3-lags glass av ukjent eldre alder.
Bruksmerker registrert.

Balkonger og terrasser:
Boligen har veranda på cirka 8m² med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Det er rekkverk av liggende bord. Veranda/terrasse ved inngang på cirka 5m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, samt drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Det er rekkverk av liggende bord. Dusjplatting på cirka 1 m² utenfor toalettrom.

Utvendige trapper:
Boligen har en trapp opp til inngang. Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer. Det er stedvis fundamentert i tilstøtende konstruksjoner og på mark.

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av stedlige masser. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Det er naturlig drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Fritidsboligen står på murte og støpte søyler som er fundamentert på mark. Det er ukjent fundament av blant annet berg, fjell, og stedlige masser.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene i hytta medfølger i handelen, det gis ikke noe form for garanti.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjent byggemelding for oppføring av fritidsbolig datert 06.04.1978, samt tegninger datert 14.04.1978. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for forholdet i kommunens arkiver.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av uthus datert 09.11.1994, samt udaterte tegninger. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for forholdet i kommunens arkiver.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse

kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vedfyring og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen 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 LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

På Evenes Kommunes arealdel fremkommer det at eiendommen ligger i LNF-område "SB2" hvor spredt boligbebyggelse er tillatt.

Se Evenes kommunes hjemmeside for nærmere informasjon om arealplaner:

https://www.evenes.kommune.no/_f/i237cb0b4-ab3d-4a30-b6f1-c9c373c91bbf/kommuneplanens-arealdel-hovedkart.pdf

Vei, vann og avløp
Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp. Det er lagt inn røropplegg for sommervann og avløp med gråvann til terreng.
Selger har benyttet regnvann, samlet i vanntanker, til "sommervann" i hytten.

Adkomst over privat eiendom med gnr 28 bnr 41. Det foreligger tinglyst erklæring for forholdet datert 01.04.1978.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
for 2022
Sekundærverdi kr 153 019,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Aud Harriet Dahl Paulsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1355
Dato: 03.04.1978
BEST. OM GJENKJØPSRETT

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1355
Dato: 03.04.1978
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3958
Dato: 29.09.1977
Registrering av grunn

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

Andre relevante opplysninger
Ifølge tinglyst skjøte, datert 01.04.1978, har eier av denne tomten rett til gangvei til boligen fra fylkesvei, rett til å benytte seg av felles vannoppkom, rett til vei til sjøen på eiendom med gnr 28 bnr 16 og rett til båtfeste ved strand.

Hytta blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort i forkant av overtakelse. Den selges slik den fremstår på visning, med unntak av noen personlige eiendeler som tilhører selger.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visning pr stk kr 3 000,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-08-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.08.2025
Energiattest, datert 18.08.2024
Bygningstegninger fritidsbolig, datert 14.04.1978
Bygningstegninger anneks, udatert
Godkjent byggemelding fritidsbolig, datert 14.04.1978
Byggetillatelse uthus, datert 09.11.1994
Matrikkelrapport, datert 16.07.2024
Tinglyste erklæringer avkjørsel, datert 04.10.1984
Tinglyst skjøte med rettigheter, datert 0104.1978
Nabolagsprofil

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
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

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


























HELIOS

























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.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
EVENES kommune
gnr. 28, bnr. 63

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1446 **Referansenummer:** HN7672

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger ved Forraveien sør-øst for Bogen, i Evenes kommune.
Det er ca. 6km inn til Bogen med butikk og offentlige tjenester, og ca. 21km til Harstad/Narvik lufthavn.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normale solforhold.
Fritidsboligen ligger i landlige områder med spredt bebyggelse.
Fritidsbolig på ett plan fra 1978. Frittstående anneks fra 1994.
Fritidsboligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må påregnes.
Annekset har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Fritidsboligen har taktekking av plater i metall, fra byggeår.
Undertak av plast.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i plast, fra byggeår.
Renne og nedløp på vindfang i metall av nyere ukjent alder.
Topphatt på pipe i metall, fra byggeår.

Yttervegger:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende bordkledning.
Innvendig kledning av bygningsplater og panel.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon av plassbygde takstoler i tre. Undertak av plast.
Tilkomst via luke i himling, i gang.
Isolert mellom undergurter. Ukjent isolasjonsnivå.

Vindu:
Boligen har i hovedsak vindu med malte trekarmer, og 2-lags isoler glass fra 1977/78. Ett vindu med 3-lags glass i stue.
Vindu med dobbelt glass av eldre ukjent alder på toalettrom.

Bruksmerker registrert.

Ytterdører:
1 stk. malt ytterdør. Ukjent eldre alder.
1 stk. malt balkongdør med 3-lags glass. ukjent eldre alder.

Bruksmerker registrert.

Veranda/terrasse:
Boligen har veranda på ca 8m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.
Rekkverk av liggende bord.

Veranda/terrasse ved inngang på ca 5m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark.
Rekkverk av liggende bord.

Dusjplatting på ca 1 m² utenfor toalettrom.

Trapp:
Trapp opp til inngang.
Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.
Stedvis fundamentert i tilstøtende konstruksjoner og på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malt og umalt panel. Malte bygningsplater på toalettrom.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, og lakkerte bord i tre.

Himling:
Boligen har innvendig himling av panel og malte bygningsplater.

Bruksmerker registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Fritidsboligen har isolert bjelkelag i tre, bygget opp som en stubbeloftskonstruksjon.
Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Utvendig pipe av Leca. Sotluke plassert ved trapp.
Ovn i stue, med ukjent alder. Teglforblendet brannmur.

Innvendig dør:
Fritidsboligen har malte, profilerte fyllingsdører. Tapetsert i speil.
Plassbygget dør til toalettrom. Malt ytterdør/boddør mellom vindfang og gang.

Bruksmerker registrert.

KJØKKEN Gå til side

Eldre seksjonsinnredning. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i stål.
Frittstående hybel/hytte komfyr og kjøleskap.

Det er ingen avtrekk over kokesone. Klaffeventil i vegg ved overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte bygningsplater i himling.
Eldre innredning med nedfelt servant. Blandebatteri med uttak for dusj og forbrenningstoalett.
Oppvarming med ovn på vegg. Rommet er av eldre ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Fritidsboligen har innvendige vannledninger av kobber, fra byggeår.
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca. 40 liter. Tanken er plassert i vindfang og er produsert i 1997.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på soverom.
Hovedsikring på 50A fordelt på følgende kurser:
1 stk. 16A kurs og 2 stk. 10A kurser.

Brannteknisk:
Brannmelder lokalisert i tak ved kjøkken.
Ingen brannslukker lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunn av stedlige masser.
Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Naturlig drenering.

Grunnmur og fundament:
Fritidsboligen står på murte og støpte søyler, fundamentert på mark.
Ukjent fundament. (berg, fjell, stedlige masser)

Terreng:
Naturlig skrått terreng.

Utvendig vann og avløp:
Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp.
Det er lagt inn røropplegg for sommervann og avløp med gråvann til terreng.

Utvendig avløp av plast. Ikke isolert. Avløp er ført til terreng.
Vannrør ble ikke lokalisert på befaringen, og er av ukjent materiale.
Enkelte utvendige vannledninger av kobber. Ikke isolert.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m²
Totalpris	650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Plantegning stemmer ikke med dagens situasjon.

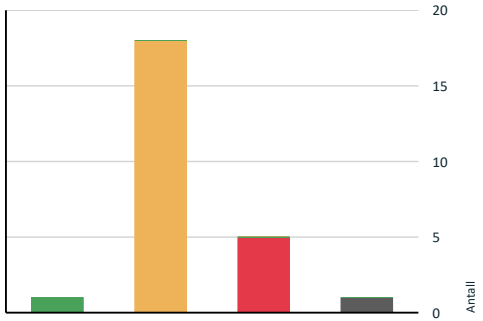
Anneks

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

Plantegning stemmer ikke med dagens situasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

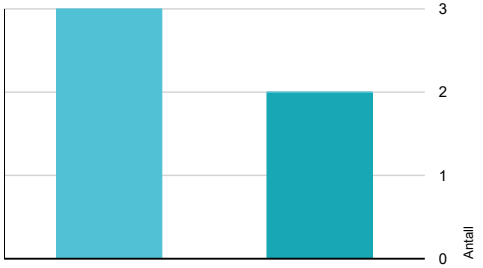
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
I følge matrikkel er det søkt om oppføringstillatelse i 1977/78. Ingen videre info.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Fritidsboligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligen har taktekking av plater i metall, fra byggeår.
Undertak av plast.

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

Undertak av plast har større skader og er ikke tett.

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

Ved bytte av hovedtaktekking bør undertak påregnes utskiftet.



Bilde av taktekking.



Bilde viser undertak av plast.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, fra byggeår.
Renne og nedløp på vindfang i metall av nyere ukjent alder.
Topphatt på pipe i metall, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner og nedløp av plast.
Det er registrert drypp fra renne over verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelene er besiktiget fra bakkenivå.
Tetting rundt pipe er ikke kontrollert av takstmann og nærmere undersøkelse anbefales. Pipen har ingen beslagsløsning.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilde av takrenne ved inngang.



Bilde viser område med drypp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende bordkledning.
Innvendig kledning av bygningsplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lite lufting av kledningen. Kledningen er fra byggeår og er stedvis værslitt.
Det er stedvis registrert svertesopp i kasser. Det er registrert enkelte løsninger ved kasser som ikke er ihht. bransjestandard.
Spaltekledning i forkant av fritidsboligen mangler stedvis innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av kledningen.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.



Bilde viser lite lufting i nerkant av kledning.



Bilde viser an av kassene med løsninger som ikke er ihht. bransjestandard.



Bilde viser sverte sopp i kasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde takstoler i tre. Undertak av plast. Tilkomst via luke i himling, i gang.
Isolert mellom undergurter. Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertak er skadet og er ikke montert ihht. bransjestandard.
Det er registrert spor etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undertak bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales av funn etter skadedyr.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og utbedringer.



Bilde viser skadet undertak og spor etter skadedyr.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak vindu med malte trekarmer, og 2-lags isoler glass fra 1977/78. Ett vindu med 3-lags glass i stue.
Vindu med dobbelt glass av eldre ukjent alder på toalettrom.

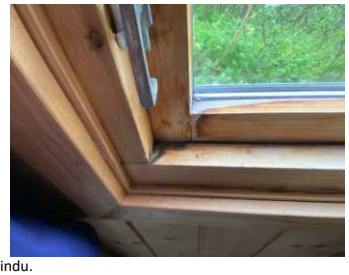
Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er generelt gamle og værslitte. Enkelte vindu har sprukket treverk, samt at det er registrert vindu med løs glasslist.
Omramming/beslagsløsning i underkant av vindu har stedvis utettheter og er ikke ihht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.
Enkelte vindu bør påregnes utskiftet.



Bilde av vindu.



Bilde av vindu.



Bilde av vindu.



Bilde viser løsning i nerkant av vindu.

TG 3 Dører

1 stk. malt ytterdør. Ukjent eldre alder.
1 stk. malt balkongdør med 3-lags glass. ukjent eldre alder.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Verandadør har utvendige råteskader i nedre del av døren, samt at den ikke tetter mot karm og har punktert glass.
Ytterdør har skjevheter og stor slitasje.
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i råter på verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene er generelt av eldre alder og normal brukstid er omme. Dørene har ikke dagens isolerende egenskaper.
Verandadør bør påregnes utskiftet.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold av ytterdør.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av verandadør.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilde av ytterdør.



Bilde av ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda på ca 8m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk av liggende bord.

Veranda/terrasse ved inngang på ca 5m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk av liggende bord.

Dusjplatting på ca 1 m² utenfor toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik i høyde og åpninger gjelder for begge verandaene.
Det er registrert dekkebord som er løs fra underliggende bjelke.
Veranda/terrasse har bjelker som ikke er dimensjonert ihht. bransjestandard.
Søylesko ved trapp ved inngang har ikke fundament.

Dusj platting er påvirket av råte, og gis tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Løse terrassebord bør festes. Det bør gjøres tiltak for å bedre understøttelse av bjelker på veranda/terrasse ved inngang.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.
Dusjplatting må påregnes gjenoppbygget.



Bilde av veranda.



Bilde av veranda/terrasse ved inngang.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til inngang.
Trappen har vanger og trinn av impregnerte materialer.
Stedvis fundamentert i tilstøtende konstruksjoner og på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Høyder over 50 cm skal sikres mot fall med rekkverk eller lignende.
Det er registrert skeivheter i trapp.

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

For å få TG 0 eller1, må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av trapp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malt og umalt panel. Malte bygningsplater på toalettrom.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, og lakkerte bord i tre.

Himling:
Boligen har innvendig himling av panel og malte bygningsplater.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg på toalettrom er stedvis løst fra underlag.
Stedvis noen mindre avvik registrert rundt "finisharbeider".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene er i hovedsak fra byggeår og innehar bruksslitasje som er å anse som normalt ihht. alder.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og enkelte utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har isolert bjelkelag i tre, bygget opp som en stubbeloftskonstruksjon.
Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert gjennomføringer som ikke er tettet. Det er registrert spor etter skadedyr ved utette gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser rørgjennomføringer som ikke er tettet.

TG 3 Pipe og ildsted

Utvendig pipe av Leca. Sotluke plassert ved trapp.
Ovn i stue, med ukjent alder. Teglforblendet brannmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipen er ikke utvendig fuktsikret. Det er registret sprukket kleberstein i ovn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres kompenserende tiltak ved sotluke.
Pipen anbefales fuktsikret i form av slemming eller pussing, samt maling.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av pipe.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilde av ovn.



Bilde av sotluke.

TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har malte, profilerte fyllingsdører. Tapetsert i speil. Plassbygget dør til toalettrom. Malt ytterdør/boddør mellom vindfang og gang.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det settes tilstandsgrad 2 på innvendige dører.
Vurdering basert på alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Handtak har stedvis utslitt mekanisme.
Vedlikehold må påregnes.



Bilde av innvendig dør.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre seksjonsinnredning. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i stål.
Frittstående hybel/hytte komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svelling i hylle, i benkeskap. Avløpsrør er løsnet fra vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør må kobles før det brukes vann i vask på kjøkken.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bilde av kjøkken.



Bilde av kjøkken.



Bilde av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ingen avtrekk over kokesone. Klaffeventil i vegg ved overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte bygningsplater i himling.
Eldre innredning med nedfelt servant. Blandebatteri med uttak for dusj og forbrenningstoalett.
Oppvarming med ovn på vegg. Rommet er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke anbefales å bruke rommet til dusjing da det ikke er bygget opp som ett fullverdig våtrom.



Bilde av toalettrom.



Bilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fritidsboligen har innvendige vannledninger av kobber, fra byggeår.

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

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



Bilde viser vannrør og avløp i kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør er stedvis glid ut sav skjøter/sammenkoblinger.

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

Avløpsrør og skjøter må kontrolleres og festes de steder de er glid fra hverandre.
Bedre klamring anbefales.



Bilde av avløpsrør i kjøkkenbenk.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilde av utvendig avløp.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lite ventilering av oppholdsrom.
Det mangler utvendig ventilkappe på ventil i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bedre ventileringen i oppholdsrom.
Manglende ventilkappe bør monteres.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bilde viser manglende ventilkappe til venstre for vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 40 liter. Tanken er plassert i vindfang og er produsert i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Bilde av varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på soverom.
Hovedsikring på 50A fordelt på følgende kurser:
1 stk. 16A kurs og 2 stk. 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier husker ikke hvem som har utført arbeidene.

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

   Eier husker ikke om det er utført arbeider etter 1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei ifølge eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ifølge eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurdering basert på registreringer og anleggets alder. Det anbefales en utvidet kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og t hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av sikringsskap.



Bilde av kursfortegnelse.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder lokalisert i tak ved kjøkken.
Ingen brannslukker lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke lokalisert brannslukker.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmelder fungerte ikke på befaringen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bilde av brannmelder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige masser.
Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Naturlig drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert glidesjikt rundt fundamenter.
Det er registrert høydeavvik i bjelkelag som kan stamme fra fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av drenering rundt fundamenter anbefales.



Bilde viser utvendige fundament under fritidsboligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på murte og støpte søyler, fundamentert på mark.
Ukjent fundament. (berg, fjell, stedlige masser)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fundamenteringen er ikke kjent. (kun stedvis synlig stein/berg)
Det er ingen frostsikring av fundament, samt at det ikke er registrert glidesjikt rundt søyler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
For å få TG 0 eller 1, må forholdet dokumenteres.

TG 0 Terrengforhold

Naturlig skrått terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp.
Det er lagt inn røropplegg for sommervann og avløp med gråvann til terreng.

Utvendig avløp av plast. Ikke isolert. Avløp er ført til terreng.
Vannrør ble ikke lokalisert på befaringen, og er av ukjent materiale.
Enkelte utvendige vannledninger av kobber. Ikke isolert.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/38 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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 1 100 000

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	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Forraveien 488 ,8533 BOGEN I OFOTEN 43 m²	1975	2 sov	14-09-2019	550 000	**650 000**		650 000	**15 116**
2	Forraveien 388 ,8533 BOGEN I OFOTEN 68 m²	1950	2 sov	08-09-2020	830 000	**650 000**		650 000	**9 559**

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.

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.		3 017
Vedlikehold, estimert.	Kr.		15 000
Forsikring, estimert.	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	440 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**700 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**820 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

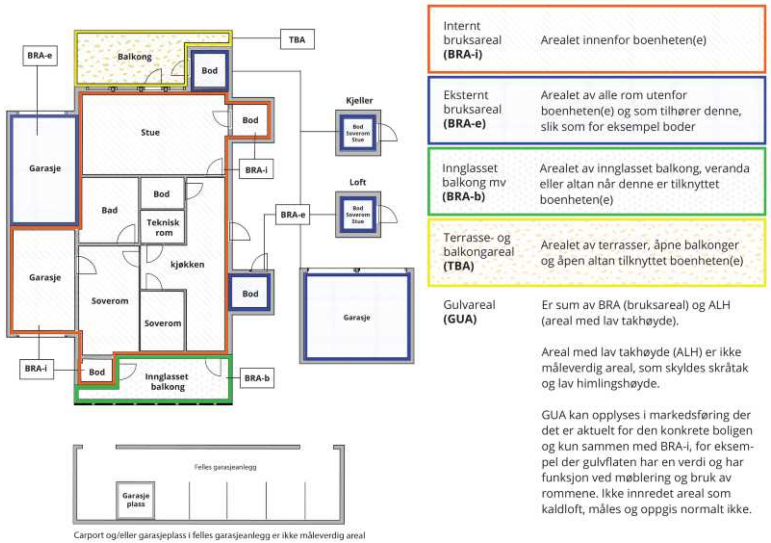
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	38			38	13
SUM	**38**				**13**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plantegning stemmer ikke med dagens situasjon.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, Stue/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plantegning stemmer ikke med dagens situasjon.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	38	0
Anneks	8	0

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
24.7.2024	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1853 EVENES	28	63		0	983.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Forraveien 254

Hjemmelshaver

Paulsen Aud Harriet Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Forraveien Sør-øst for Bogen, i Evenes kommune.
Det er ca. 6km inn til Bogen med butikk og offentlige tjenester, og ca. 21km til Harstad/Narvik lufthavn.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normale solforhold.
Fritidsboligen ligger i landlige områder med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Det er ikke vei opp til fritidsboligen. Nærmere undersøkelser anbefales.
Fritidsboligen ligger ca 35 meter fra vei.

Tilknytning vann

Vann fra bekk. Ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Det foreligger ingen tilgjengelige kartlag av området.
Det anbefales nærmere undersøkelser med kommune.

Om tomten

Skrånende naturtomt.

Bebyggelsen

Fritidsbolig på ett plan fra 1978.
Frittstående anneks fra 1994.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår
1994

Kommentar
Det foreligger søknad om tillatelse fra 1994.

Standard
Annekset har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Anneks fra 1994/95 på ca. 8m².
Annekset er fundamentert på murte søyler, fundamentert på mark.
Ukjent frostsikring. Stubbeloftskonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå.
Yttervegger av bindingsverk med ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende kledning.
Innvendig kledd med bygningsplater og panel. Saltakkonstruksjon med ukjent oppbygging og isolasjonsnivå.
Konstruksjon er lukket og har ingen inspeksjonsmulighet. Utvendig taktekking av plater i metall.
Ukjent undertak. Innvendige gulv kledd med lakkerte gulvbord i tre. Panel på vegg og himling. Malte bygningsplater i vindfang.
Eldre dør i tre med enkelt glass. Vindu fra 1995 med malte trekarmer og 2-lags glass. Det er innlagt strøm i annekset. Det er montert servant på vegg i vindfang.
Det er ikke innlagt vann og avløp, kun sommervann med gråvann til terreng.

Det er åpent inn i konstruksjon, i nedre del av rafter. Vindu gikk ikke opp på befaringen. Ytterdør er gammel og værslitt.
Innvendig dør kniper i karm. Kledning ligger stedvis nærmere terreng enn anbefalt.
Det må påregnes kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer.

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

Forraveien 254 , 8533 BOGEN I OFOTEN
Gnr 28 - Bnr 63
1853 EVENES

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.07.2024	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	24.07.2024	Fremvist	Gjennomgått	46	Nei
Eier	24.07.2024	Eier var ikke tilstede ved befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	05.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2024	
2	20.08.2025	Rapport revidert 20.08.2025.
3	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 25.08.2025
Paulsen, Aud Harriet Dahl

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

Aud Harriet Dahl Paulsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Forraveien 254
8533 Bogen I Ofoten

1853-28/63/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Terrassedørens glass er punktert

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

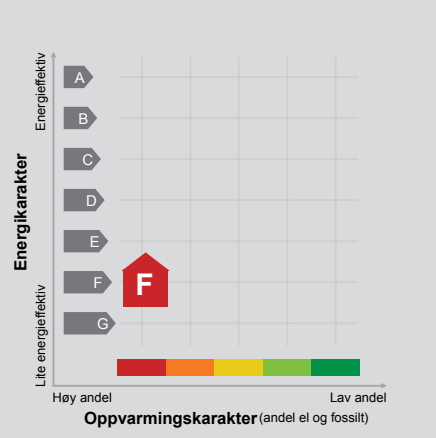
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Forraveien 254
Postnummer	8533
Sted	BOGEN I OFOTEN
Kommunenavn	Evenes
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189356455
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11083
Dato	18.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

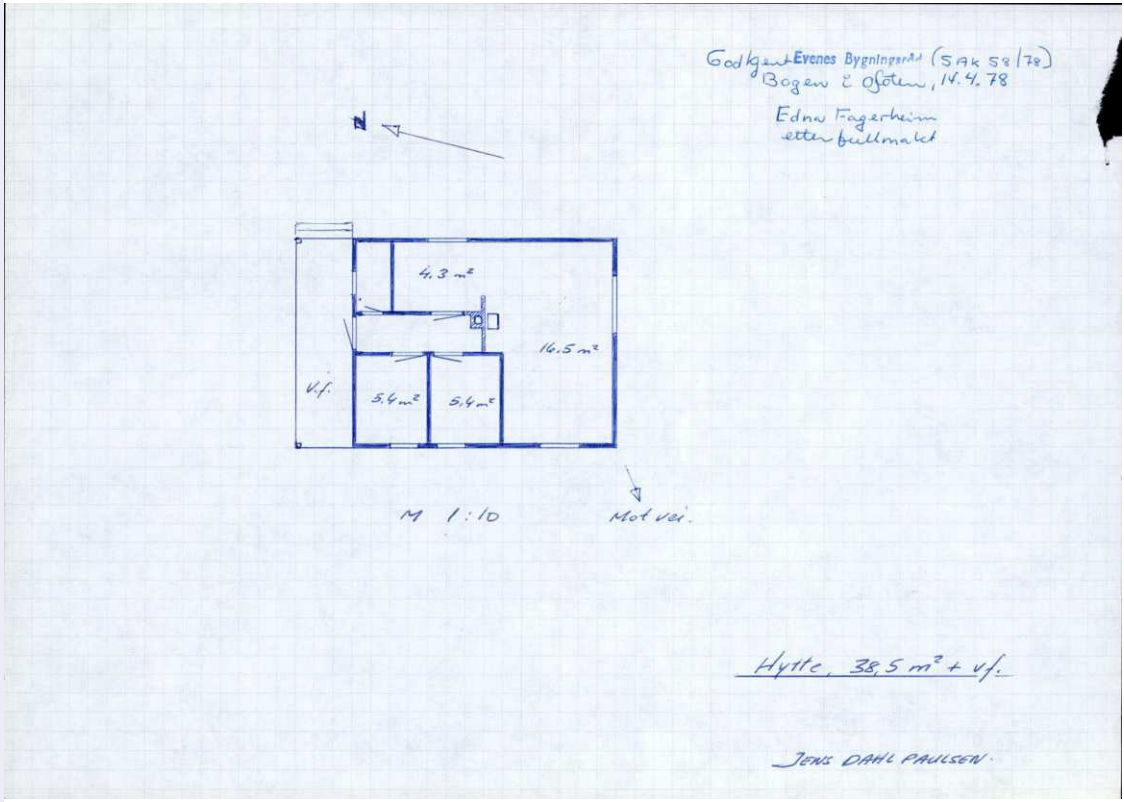
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

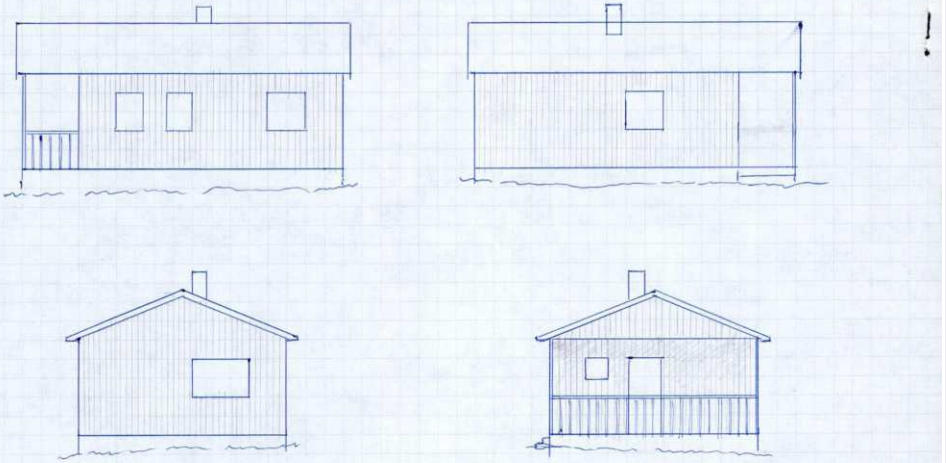
Tiltak 17: Montering tetningslister

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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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





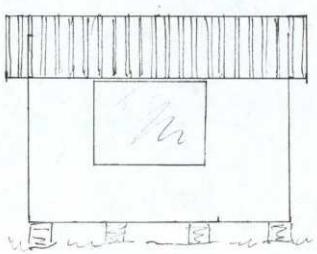
!

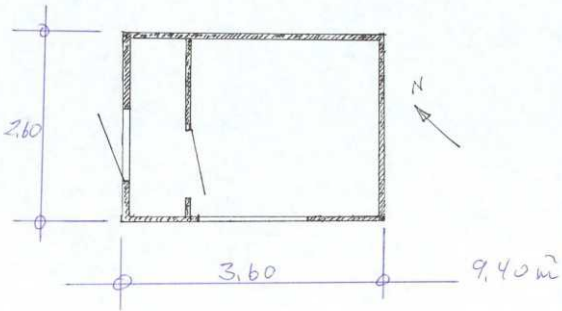
M 1:10

Hytte, 38,5 m² + Vf.

JENS DAHL PAULSEN.

JENS DAHL PAULSEN







LITHUS
M: 1:20

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)
Kloaserer, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon (L. § 108, F. kap. 47)
Beskrivelse
☐ Friskluft- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31-33, 48)
Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)
Oms. fyring ☐ Elektrisk oppvarming ☐ Type ☐ Pels
☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med fyrende brensel ☐ Tank for fyrende brensel
Ildsteder og feieluker ☐ er vist på tegningene

28. Brannvern (F. kap. 55)
Annet
Bygningen er: ☐ Brannmur ☐ Brannheldig ☐ Tretybning
For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers branntekniske klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46.2)
☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter
Narvik den 4/9 78
Jens Dahl Paulsen
Byggherrens underskrift
Jens Dahl Paulsen
Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Godkjent Evenes Bygningsråd (Sak 53/78)
Bogen 2 Ofoten, 14.4.78
Edna Fagerheim
vetter fullmektig

Til bygningsrådet i: EVENES

Arbeidssted: "ASPHAUGEN"
Matr. nr. (Gnr./bnr./parsell nr.): Gnr. 28, bnr 63

Eier/leier av tomt (navn og fødselsnr.): JENS DAHL PAULSEN 06023338934
Adresse: FUGLEVEIEN 12A
Tlf.: 8500 NARVIK

Byggherre (navn): — " —
Adresse: — " —
Tlf.: — " —

Anmelder (navn): — " —
Adresse: — " —
Tlf.: — " —

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
☐ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☐ Gjenstrt av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☐ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til nærmeste nabogrense: m | Til nærmeste: 40 m | Til annen bygning på samme eiendom: m
Minsteavstanden er innsatt på situasjonsplanen/-kartet
Gir det hjemmel for krav over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² | Nybygg m² | I alt 385 m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² | Nybygg m² | I alt m²
Antall etasjer: 1 | Antall leiligheter: - | Tomtareal: 1000 m² | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert ☐ I samsvar med Justisdepts. krav
☐ Vedlagt godkjennelse Fra

Nr. 2121 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 177

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)
Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☒ Nei | Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 60)
a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) | Foreligger ingen/ene avkjøringstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei
b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg
c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☒ Nei

10. Vann (L. § 85)
Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Forelligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)
Kloakk tilknyttet: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres
Annen ordning: Opplysn. er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 46.2)
Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet | ☐ Rapport er vedlagt
Drenering ved: ☐ Rør | Antall rader | ☐ Rendestein ☐ Kulegrafit | ☐ Blind-drenering
Drensvann føres til: ☐ Off. avløps system ☐ Terreng | Overvann føres til: ☐ Off. avløps system ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42.4, 31.24, 54.3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42.3, 54.3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

15. Ytterveggar (F. kap. 43.1, 54.3, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Lindingsverk. panel, papp, trefiberplate, mineralull, trefiberplate/panel.
☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte stammeleksjoner | Fabrikk, type
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43.2, 54.3)
Materialer, konstruksjon
☐ Forholdstallet 1/7 er angitt på plantegningene | Inndrivs-, dørtiltak (U-Tonal ytterveggfiltere)
Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
Lindingsverk. Trefiberplate/panel, mineralull.
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44.1, 53, 54.2, 55.4)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
☐ ☐
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

20. Tak (F. kap. 45, 54.3, 55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkler, gaviss
Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asfalt sementplater ☐ Natur-skifer ☒ Metall-plater | Annet
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type
Takara, loftsrom ventilasjon m.v.
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

21. Oppbygg over tak
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44.2.)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

23. Trapper (F. kap. 46.)
Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.
Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... | Jfr. stattige ☐ byggebestem. | Henv.

EVENES
KOMMUNE
Bygningssjefen

tlf. 082-83 419
fax 082-83 514

Bogen i ofoten, den 09.11.94

Ark.nr: 511
J.nr:

Jens Dahl Paulsen
Furuveien 18 A

8500 NARVIK

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN G.NR 28 B.NR 63
OPPFØRING AV UTHUS PÅ FRITIDSEIENDOM.

Under henvisning til Deres melding av 29.09.94 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Edna Fagerheim

Tor Strøm
avd.ing.

Edna Fagerheim

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1853 - EVENES	Utskriftsdato/klokkeslett:	16.07.2024 kl. 08:29
Gårdsnummer:	28	Produsert av:	Stein Even Fjellaksel - 1853
Bruksnummer:	63	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:	ASPHAUGEN
Etableringsdato:	29.09.1977
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 63	983,6 m2	

Eierforhold

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7599213	585657		983,6 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
Skylddeling	29.09.1977				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1853 - 28/41	0
Mottaker	1853 - 28/63	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Forraveien	2005	254			Grunnkrets	0115	Austervik-Botn	Nei
						Stemmekrets:	6	BOGEN	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060601	Evenes	
				7599225	585663	Postnr.område:	8533	BOGEN I OFOTEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 356 455	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7599226 Øst: 585660	Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2005 Forraveien 254	H0101	Fritidsbolig	39	0	Kjøkken	0	0	28/63

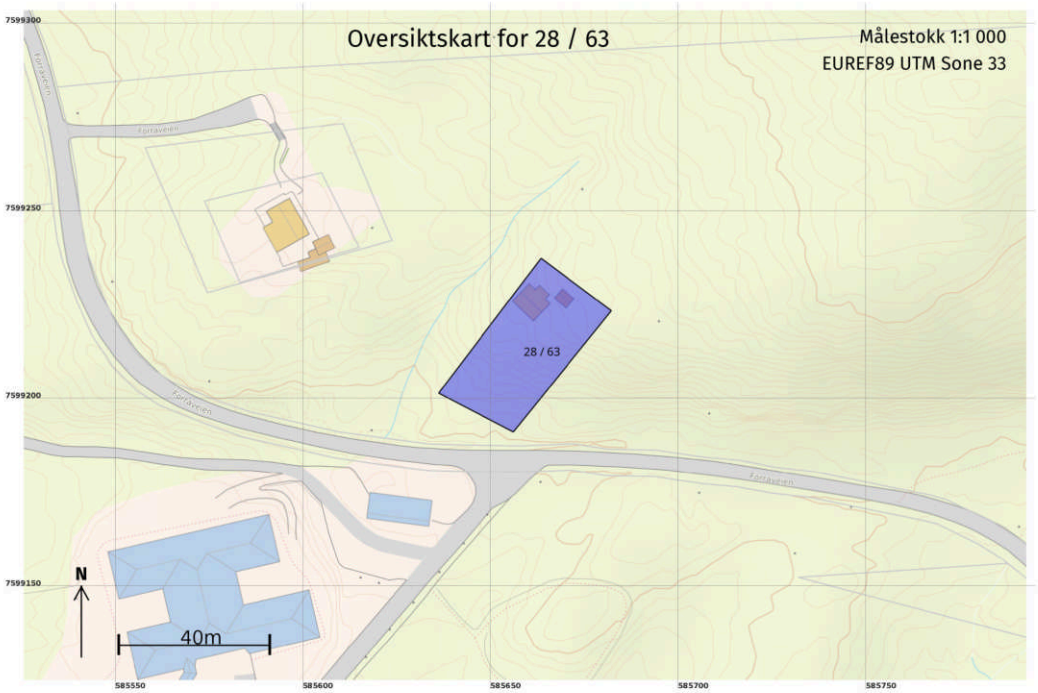
Bygningsnr:	300 260 459			Bebygd areal:	9	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33			Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7599227	Øst: 585669		Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

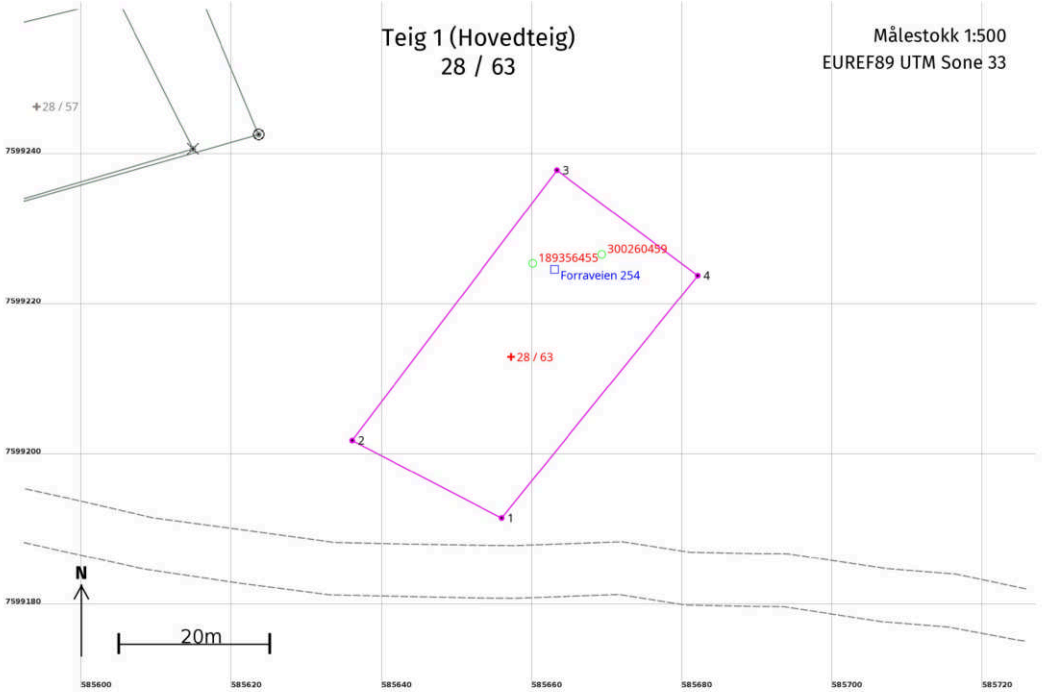
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/63





Areal og koordinater

Areal: 983,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7599213 **Øst:** 585657

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7599191,90	585655,97	22,41	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7599202,21	585636,07	45,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7599238,17	585663,30	23,42	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7599224,15	585682,06	41,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

EVENES BYGNINGSRÅD
Møte den 3.10.84

Av 5 møtte 5 medlemmer.

Sak nr.: 145/84
SØKNAD FRA JENS DAHL PAULSEN, FURUVEIEN 18 A, NARVIK OM TILLATELSE TIL ANLEGG AV NY AVKJØRSEL FRA FYLKESVEG LENVIK - FORRA.

Avkjørselen skal benyttes som adkomst til eksisterende hytte, som er oppført på eiendommen "Asphaugen" g.nr 28/63, Østervik. Vegsjefen har i brev av 31. mars 1977 stilt i utsikt å godkjenne omsøkte avkjørsel.

Bygningssjefens innstilling:
"Søknaden tilrådes."

Vedtak:
"Bygningssjefens innstilling enst. vedtatt."

Utskrifta er rett.

8533 Bogen i Ofoten, den 4.10.84
FOR EVENES BYGNINGSRÅD

Edna Fagerheim
Edna Fagerheim
etter fullmakt
Evenes Bygningsråd

Sendt: Jens Dahl Paulsen 9.10.84
Vegmesteren

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
POSTBOKS 1053
9480 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Sivert Krøtø Tjølsen - 3240116
Vår referanse: 3529228/24439372
Bestilling: C3 2024-07-08 (3) 93

Dato
08.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1355	75	3.4.1978	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1853 EVENES	28	41	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
03 APR 78 01355
SORENSKRIVEREN I OFOTEN

DAGBOKFØRT
03 APR 78 01355
SORENSKRIVEREN I OFOTEN

619

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr. 28, bnr. 63.	Evenes.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Helmy Høyseth	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Jens Dahl Paulsen	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 500,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Kjöper gis rett til gangvei fra fylkesveien til hytten. Dog må ikke kjöper sperre gangvei til de övrige hyttebyggere på hyttefeltet.
2. Vannoppkommet på hyttefeltet er felles for alle hytteeierne.
3. Kjöper gis rett tilvei til sjöen på eiendommen "Steinmo" gnr. 28, bnr. 16 i Evenes langs gjerdet ved Skjelnelva i 1½ meters bredde.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

619

Fortsatt

4. Kjöper gis rett til båtfeste ved strand.
5. Tomten skal være påbegynt bygget innen 2-to år fra dags dato. I motsatt fall har selger rett til å forlange tomten tilbakeført til seg for kjöpesummen kr. 500,-

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Narvik — Sted
1-4-1978 — Dato

Helmy Høyseth — Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

PEDER NILSEN — Gjentas med blokkbokstaver
HILDUR HEITMANN — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

FORRAVEIEN 254

AVSTAND TIL SJØ

211 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**22 min**
Østervik kryss Linje 200, 300	**4 min** 2.5 km
Lenvik Linje 200, 300	**5 min** 3.2 km

AVSTAND TIL BYER

Narvik	**40 min**
Harstad	**1 t 1 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rådhuset	**9 min**
Circle K Evenes	**21 min**

VINTERSPORT

Alpin

- Narvikfjellet
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekk i anlegget: 6

AKTIVITETER

Bjerkvik Svømmehall	**23 min**

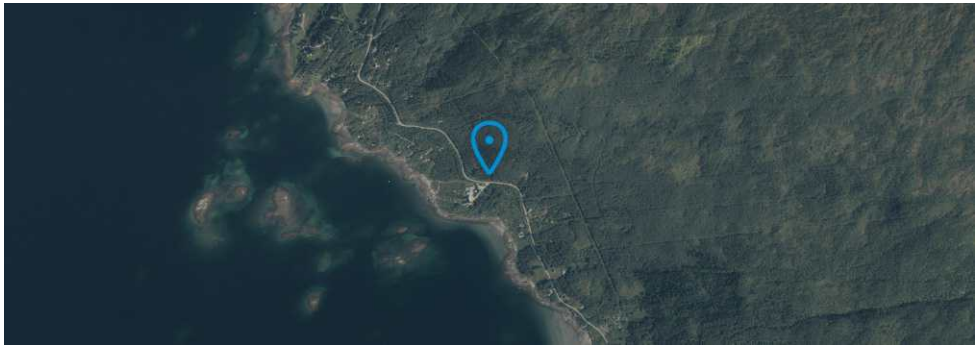
SPORT

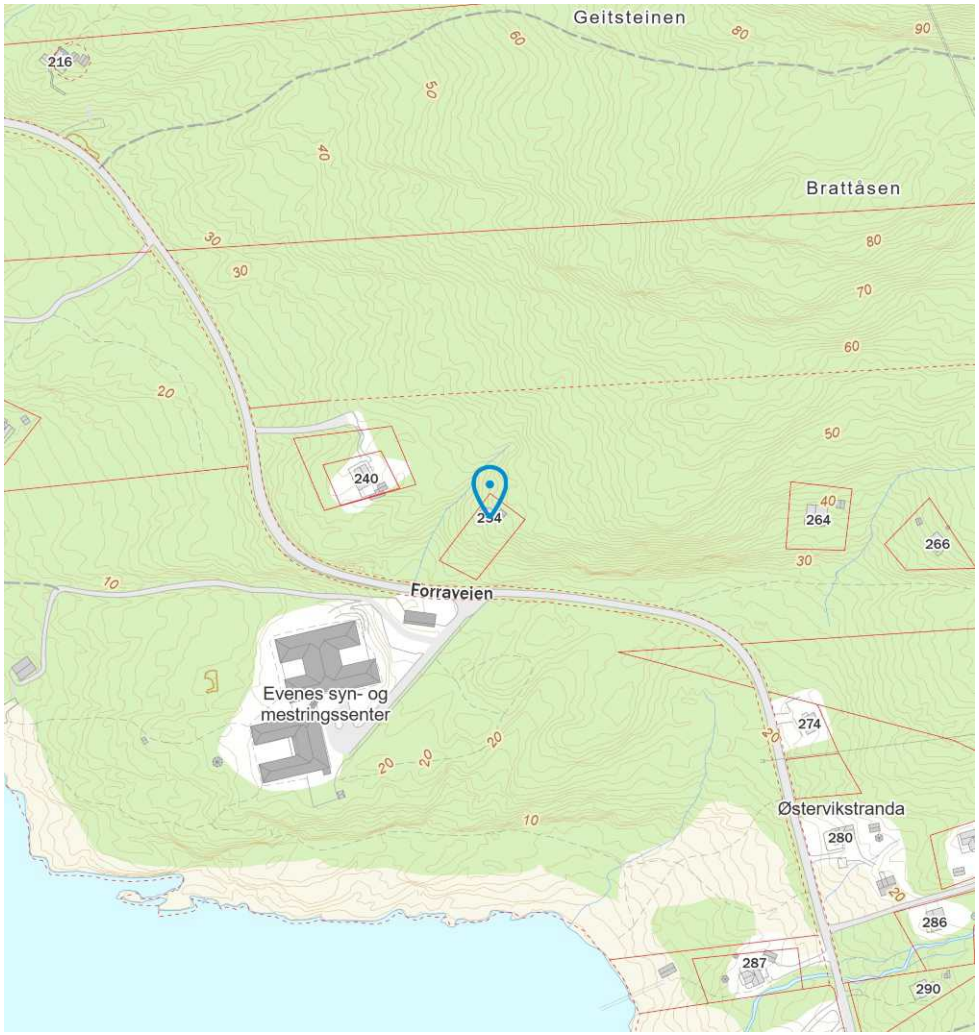
Bogen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**8 min** 5.7 km
Høgda idrettsplass Fotball	**17 min** 14.2 km
Kondis treningssenter Bogen	**11 min**
Feel24 Bjerkvik	**22 min**

DAGLIGVARE

Bunnpris Bogen Post i butikk, PostNord	**9 min** 6.8 km
Joker Liland	**18 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 2024





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 2024

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.

Notater



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

Boligkjøperforsikring

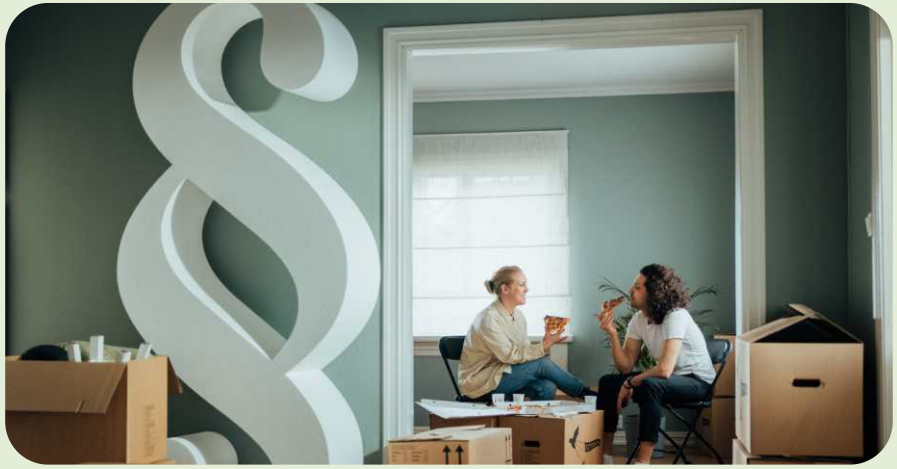
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

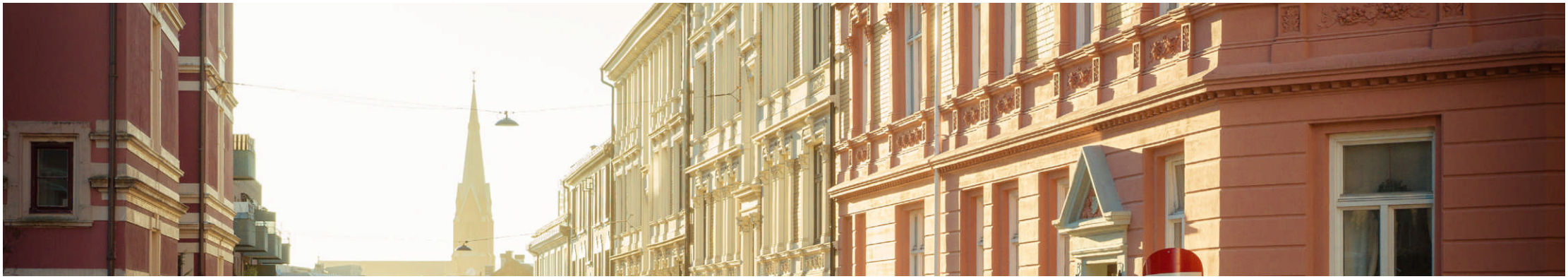
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3240116 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Forraveien 254, 8533 Bogen I Ofoten.
Gnr. 28, Bnr. 63, Evenes kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3240116
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2025

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no