

Jusnesveien 16

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Salgsoppgave

26 Område

29 Dokumenter

30 - Tilstandsrapport
69 - Egenerklæring
74 - Energiattest
82 - Kommunalinformasjon
92 - Øvrige dokumenter
94 - Løsøre & Tilbehør
97 - Forbrukerinformasjon
98 - Boligkjøperforsikring

101 Megler

Kort om eiendommen

Lofoten - Rambergstranda - eiendom med spektakulær beliggenhet - panorama mot sjøen og omgivelsene

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 6 900 000,-

Omkostninger*
Kr 173 590,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 7 738 590,-

Formuesverdi
Kr 459 841,-

Kommunale avgifter
Kr 7 300,- per år

BRA-i/BRA Total
219/219 m²

Boligtype/eierform
Enebolig/Eiet

Byggeår
1971

Soverom
4

Etasje
2

Tomteareal
3196.5 m² - Eiet

Energimerking
F - Rød

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter

Fra eiendommen har du en av Norges vakreste utsikter! Rambergstranda er et av Lofotens mest fotograferte motiver, og det med god grunn. Tomten, som er på mer enn 3 da, strekker seg ned til stranda. Her er det mange muligheter for rekreasjon, både til sjøs og på land. Det er gang- og sykkelvei inn til sentrum av Ramberg som har barne- og ungdomsskole, barnehage, legekontor, butikker, restaurant, café, idrettsanlegg/treningssenter.

Boligen er betydelig oppusset det siste året med blant annet nytt bad/wc, nytt kjøkken og nye overflater i hovedetasje.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig informasjon.

Prisantydning og omkostninger

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
545,- (Tingl.gebyr skjøte - Kartverket)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument - Kartverket)
24 500,- (Boligkjøperpakken (valgfritt))
---
173 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakken))
198 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakken))
---
7 073 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakken))
7 098 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakken)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Økonomi

Eiendomsskatt
Kr 4 746,- (2025).

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av kommunen, og vil derfor kunne variere fra år til år.

Kommunale avgifter
Kr 7 300,- (2025).

Informasjon: Kommunale avgifter dekker følgende poster: Kommunalt avløp.

Det er privat vann, adkomst til bolig fra privat vei (som driftes av kommunen)

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/ kabel-TV, internett, alarm o.l. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet etc.

Andre kostnader:
TV/Internett/Bredbånd: TV / Internett levert fra Lofotkraft. Selger betaler i dag ca kr 1199,- pr mnd.

Vannavgift: Kr Kr 3 000,- (2024).

Vannavgift til privat vannverk i Ramberg

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 459 841,- (2023).
Formuesverdi sekundær: Kr 1 839 365,- (2023).

Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Jusnes i Flakstad Kommune. Jusnes er ett etablert byggefelt med spredt bebyggelse. Det er ca. 2 km til Ramberg sentrum, hvor det er både skole og barnehage. Fra boligen er det direkte utsyn til stranda, havet og de omkringliggende majestetiske fjellene.

Grensende til sjøen og stranden.

Gode solforhold.
Umiddelbar nærhet til friluftsmuligheter og turterreng i fjellet, båtliv, fiske, kajakk etc.

Ramberg er administrasjons- og handelssenter for Flakstad kommune, og har stor fiskeriaktivitet. Barne- og ungdomsskole, barnehage, legekontor, butikker, idrettsanlegg, treningsenter og bensinstasjon. Ca. 30 km. til Leknes, regionsenter med videregående skoler og flyplass. Omtrent samme avstand til Gravdal som har sykehus. Avstand til Moskenes ca 30 km med daglige fergeforbindelser til/ fra

Bodø.

Offentlig kommunikasjon
Bussstopp ca. 100 meter fra eiendommen.

Parkering
Parkeringsplass for 2 biler ved veien, samt plass til flere biler ved bolig.

Adkomst
Innkjørsel fra kommunal vei, gruset biloppstillingsplass.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 3196.5 m².

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Tomta er planert og opparbeidet med gruset innkjørsel, parkering, plenarealer og busker. Terrasseplatting. Tomten går helt ned til strand/ sjøen. Panorama utsikt fra hele eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eiet, objektstype: Enebolig.

Ferdigattest
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Eiendommen har iflg. mottatte opplysninger blitt benyttet til boligformål siden 1971. Kjøper overtar eiendommen iht. disse opplysninger og bærer ansvar og risiko for evt. fremtidige pålegg fra kommunen.

Innhold
1. Etasje: Entré, Hall m/ trapp, Soverom, TV-stue, Soverom 2, Bad/ vaskerom, Stue/ kjøkken
U-etg.: Gang, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Gang 2, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2

Arealer
BRA - i: 219 m².
BRA totalt: 219 m².
TBA: 59 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-i: 111 m² Gang, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Gang 2, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2
1. etasje:
BRA-i: 108 m² Entré, Hall m/trapp, Soverom, TV-stue, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje:
1. etasje:
59 m² Terrasse.

Standard
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betongdekke. Boligen har mursteinspipe/ elementpipe. Veggene har plater og betong/ mur. Gulvet har plater, har laminat og er av betong.
Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

VÅTROM
Bad/ vaskerom :
Nyopppusset og flott bad. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Helt nytt og moderne kjøkken fra Drømmekjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikring.

Hvitevarer: Siemens koketopp, stekeovn, oppvaskmaskinen og kjøl/frys på kjøkken medfølger.
Kombinert vaskemaskin/tørketrommel som står på bad i dag, følger ikke med.
Vinskap på kjøkken følger ikke med. Fastmonterte lamper og hyller følger med

Innbo og løsøre: Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Knut-Ove Joel Eriksen.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Tilstandsgrader: 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovert. Arbeid utført av Brækken Bygg AS, B.E Byggservice AS og Rørlegger Kjell Horn AS

2.1 Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet? Ja
Beskrivelse: Støpt nytt gulv, lagt Membran, nye rør og sluk.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt fordelingsskap, rør i rør, watersafe. Arbeid utført av Rørlegger Kjell Horn AS

5 Kjenner du til om det er/ har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/ kjeller? Ja
Beskrivelse: Fuktutslag i kjeller. Alle ventiler var blokkert av tidligere eier, så lufting har vært dårlig.

6 Kjenner du til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade? Ja
Beskrivelse: Tak bør byttes, men har ikke sett noen merkbare lekkasjer.

7 Kjenner du til om det er/ har vært problemer med ildsted/ skorstein/ pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse: Ingen ildsteder tilknyttet pipe pr i dag. Skal det monteres ildsted, må det installeres stålrør i pipe da den er innkledd på alle fire sider.

8 Kjenner du til om det er/ har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Kjenner ikke til noe vesentlig, men det er skjevheter ref alder på huset.

9 Kjenner du til om det er/ har vært sopp/ råteskader/ insekter/ skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Spor etter mus på loft, men har ikke sett noen etter at vi flyttet inn. Fukt/ mugg i bod under terrasse, og på bod/ hobbyrom i kjeller.

11 Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt sikringsskap, stort sett alt av elektrisk er oppgradert. Lagt jording til stikkontakter. Arbeid utført av Lofoten Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/ dugnad
Beskrivelse: Bygd platting foran huset. Malt fasade

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja
Beskrivelse: Nabo har tinglyst rett til å benytte sti over eiendommen.

Byggemåte
Bygning fra 1976 med profilerte eternittplater. Nedløp og beslag av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel
kjellerdør i tre. Balkong/ veranda bygget plasstøpt betong. Terrasse bygget med stolper av tre og bjelker belagt med tremmegulv. Utvendige tretrapper av trevirke og galvanisert stål. Trapp til terrasse fra 2025.

Takstmann har notert følgende tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Taktekking
Profilerte eternittplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/ Loft
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/ tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstå

Nedløp og beslag
Nedløp og beslag av plast.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunkte
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/ beslag.
• Takrenner/ nedløp har store lekkasjer.
Konsekvens/ tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/ Loft
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/ kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fukt-/ råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/ tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Noe vinduer av nyere dato. Eier tetter på nytt rundt vinduer i u-et. da det var noe lekkasje der.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/ råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/ tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/ råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/ tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendige trapper
Utvendige tretrapper av trevirke og galvanisert stål. Trapp til terrasse fra 2025.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
Noe ufagmessig fundamentering av trapp.
Konsekvens/ tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har

tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Veggplater på begge soverom har kuler og er løs.
Konsekvens/ tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/ gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/ tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe/ elementpipe.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/ feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/ tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Rom Under Terreng
Veggene har plater og betong/ mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet har plater, har laminat og er av betong.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./ kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist synlige fukt/ råteskader i treverk i underetg./ kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Konsekvens/ tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1976. Se også punkt rom under terreng.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Konsekvens/ tiltak
• Drenering må skiftes.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/ trepaneler

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong/ veranda bygget plasstøpt betong. Terrasse bygget med stolper av tre og bjelker belagt med tremmegulv. Terrasse fra 2025.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/ membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Det er noe løs terrasse ved inngangsparti.
Konsekvens/ tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/ membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring må utføres.
Fundamentering må sjekkes og det må innfestes bedre

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

Konsekvens/ tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendige trapper
Boligen har lakkert tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/ tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Gjelder kobberrør
Konsekvens/ tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/ tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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
Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikring

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Terrengforhold
På generelt grunnlag bør det med hensyn til fuktproblemer etterstrebes å få fall fra muren og ut i terrenget for å lede bort vann fra byggegropen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/ tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/ tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Overnevnte tilstandsgrad kan innebære nødvendig utbedring, se tilstandsrapport med takstmanns kommentarer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1 ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Moderniseringer og påkostninger: Hovedetasje er totalrenovert 2024/2025 Nytt kjøkken, nytt bad, nye overflater bortsett fra gulv på stue. Bad utført av Brækken Bygg AS og B.E. Byggservice AS. Elektrisk anlegg renovert av Lofoten Elektro AS. Rørleggerarbeid inkl nytt vannfordelingsskap, varmtvannstank og rør i rør utført av Rørlegger Kjell Horn AS. Kjelleretasje er påbegynt renovert, men ikke fullført. Det meste av elektrikerarbeid er utført i kjeller, men ikke tilkoblet i sikringsskap. Gjort grunnarbeid for nytt bad i kjeller.

Øvrig informasjon

Adresse
Jusnesveien 16, 8380 RAMBERG.
Gnr. 29, bnr. 150, ideell andel 1/1 i Flakstad kommune.

Selger
Siri Halvorsen og Knut Ottar Sekkeseter.

Forsikringselskap
KLP Forsikring.

Energimerke
Energikarakter: F, energifarge: Rød

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Totalt forbruk 2024, 11407 kWh

Regulering
Eiendommen ligger inn under Reguleringsplan for Jusneset fra april 2020.
Området er regulert til bolig og fritidsformål. Planen ligger vedlagt salgsoppgave.

Tinglyste heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1859/ 29/ 150:
28.11.1962 - Dokumentnr: 4092 - Rettighet
Rettighetshaver: Ramberg Og Flakstad Vannverk Sa
Org.nr: 970 190 600
LEIEAVTALE

15.09.1971 - Dokumentnr: 3043 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1859 Gnr:29 Bnr:19
Meglers kommentar:
Hovedbruket har rett til en meters bred gangvei tvers over eiendommen like ved flomålet. Flomål er vannlinje for middel (gjennomsnittlig) høyvann. Flomålet danner kystkonturen i sjøkart.

07.09.1982 - Dokumentnr: 4174 - Bestemmelse om bebyggelse
Naboerklæring
Meglers kommentar:
Eier av denne eiendommen forplikter seg til å ikke bygge nærmere bygning på Bnr. 218 (eiendommen mot vest) enn åtte meter.

21.11.1969 - Dokumentnr: 3973 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1859 Gnr:29 Bnr:19

Legalpant: Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Privat vann
Offentlig avløp
Adkomst fra privat vei (som driftes av kommunen).

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensning fra kommunen eller i vedtekter om utleie av hele eller deler av boligen.

Konsesjon
Kommentar konsesjon: Eiendommen er underlagt regler om konsesjon, som medfører at egenerklæring om konsesjonsfrihet må utstedes.

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

Odel
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Radonmåling
Selger har ikke målt radonnivået. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og evt. tiltak.

Diverse
Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikringspakke. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen det neste året, og kan deretter fornyes årlig etter avtale med forsikringsleverandør. Forsikringspakken inkluderer også innboforsikring, renteforsikring og husforsikring, dersom eiendommen ikke har en felles forsikring fra før. Boligkjøperforsikringspakken tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype og forsikringsdekning ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema.

Les mer om Boligkjøperforsikringspakken i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å

undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,50 % inkl. mva. i provisjon.
I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, i tillegg til Digital markedsføring på kr 19.990. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Ved salgssum lik verditakst/ prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 301 868,96,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Oppdragsanvarlig
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
mab@sem-johnsen.no
Tlf: 413 01 283

Helge Landro
Eiendomsmegler/Partner
hl@sem-johnsen.no
Tlf: 975 27 606

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
17.09.2025



Området

Nabolagsprofil

Jusnesveien 16

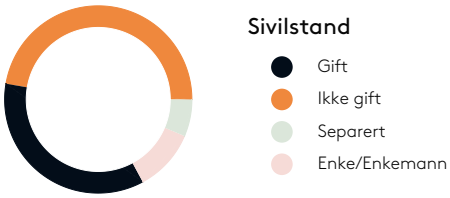
Offentlig transport

Jusnes Linje 300, 742	3 min 0.2 km
Leknes lufthavn	33 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 40 min

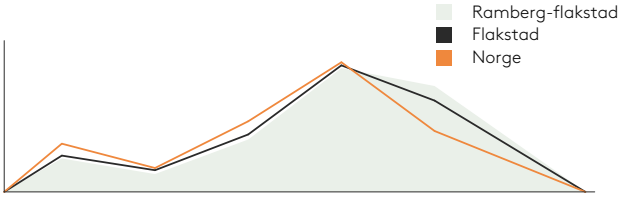
Skoler

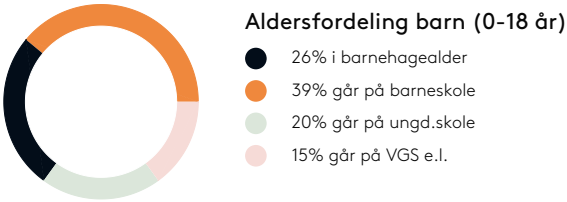
Flakstad barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 68 elever, 6 klasser	18 min 1.4 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	31 min 29.9 km

Sivilstand



Aldersfordeling





Barnehager

Nubben Barnehagedrift (1-5 år) 26 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

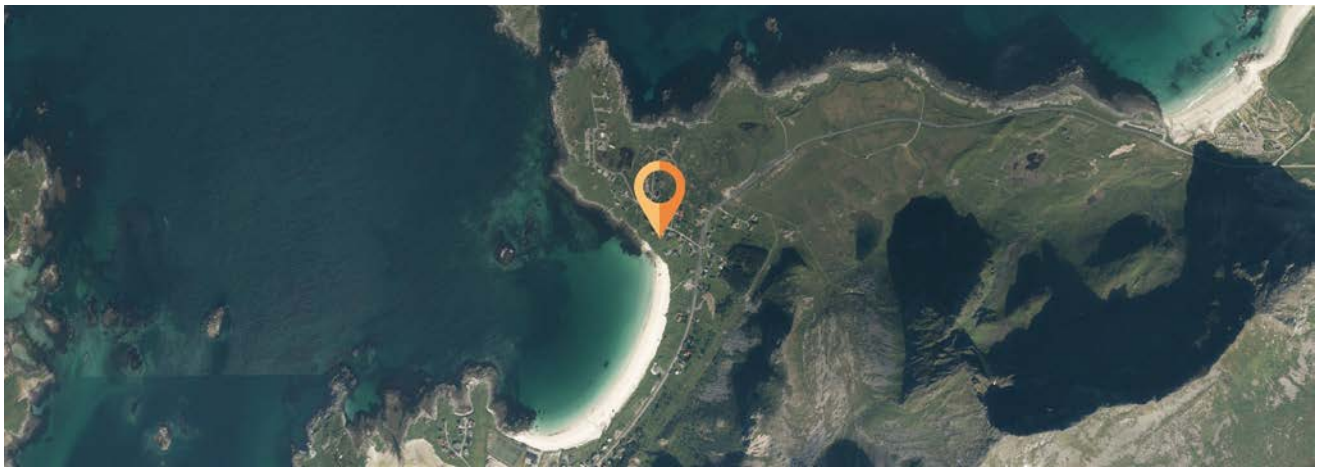
Bunnpris Ramberg Post i butikk, PostNord	21 min 1.6 km

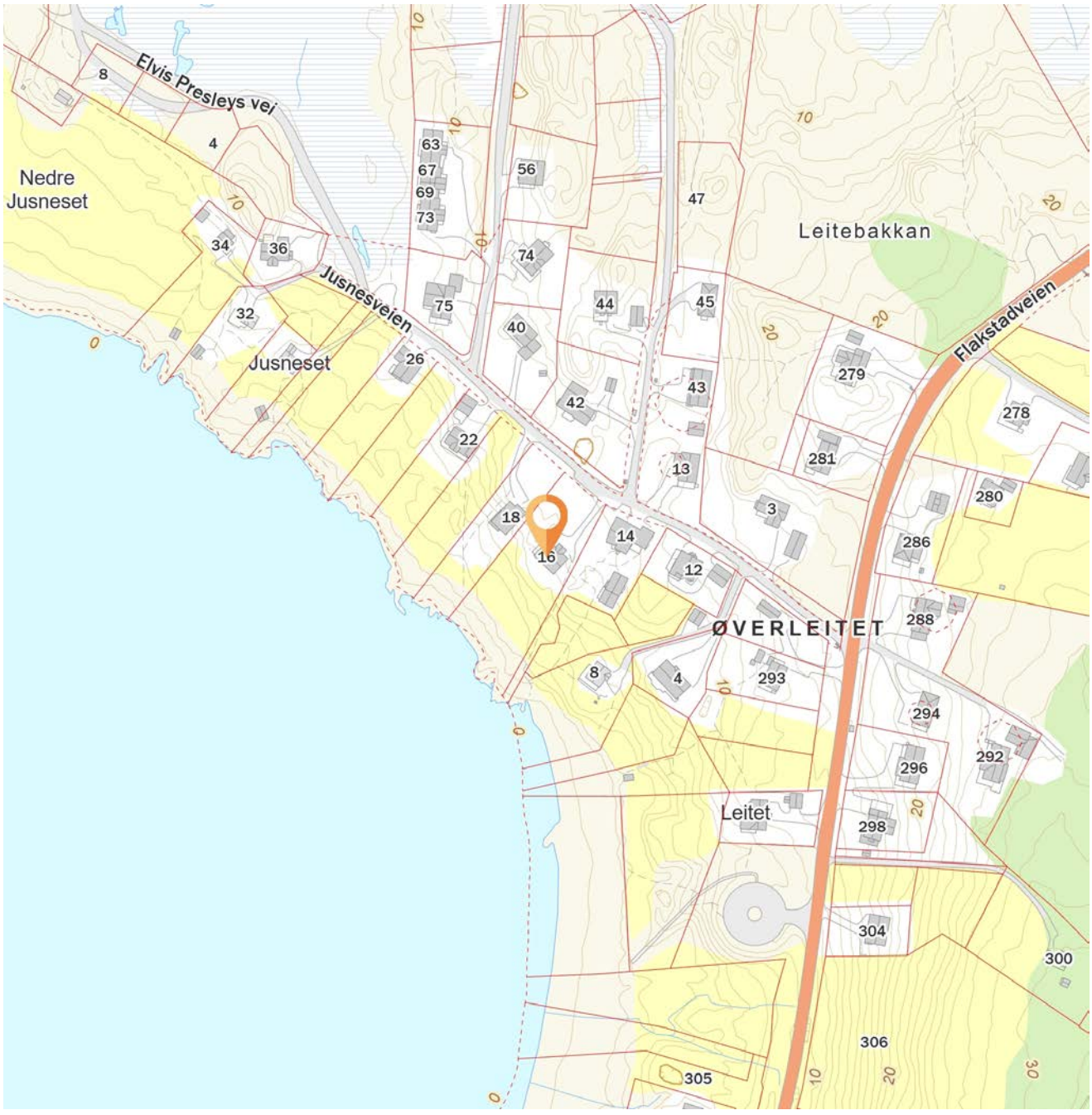
Sport

Flakstad kunstgressbane Fotball	19 min 1.4 km
Ramberg skole ballbinge Ballspill	19 min 1.5 km

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

Nabolagsprofil





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



Dokumenter

Her finner du øvrig dokumenter som omhandler boligen, som tilstandsrapport, vedtekter, leveranse-beskrivelse, utenomhusplan, egenerklæring, brukstillatelse, servitutter/heftelser, info fra kommunen, energiattest, løsøre og tilbehør og boligkjøperforsikring.

Tilstandsrapport

Enebolig
Jusnesveien 16, 8380 RAMBERG
FLAKSTAD kommune
gnr. 29, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21061-2196 **Referansenummer:** UP9043

Autorisert foretak: Lofottakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut-Ove Joel Eriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

LofotTakst AS

LofotTakst AS er regionens eldste takstforretning, som siden 1994 har levert taksttjenester til Vest-Lofoten spesielt og hele Lofoten generelt. Vi er tre ansatte som til sammen er godkjent for- og dekker alle former for tjenester innen takstsegmentet. Alle er medlemmer av Norsk Takst, der vi også har vår ansvarsforsikring. Vi er også medeier av- og tilsluttet kjeden Takst Team Nord AS, en større Nord-Norsk fagsammeslutning.

Vi er lokalisert i egne kontorlokaler i Storgata 72 på Leknes, midt i Lofoten. Se vår hjemmeside: www.lofottakst.no.
Vårt kjerneområde er taksering av bygninger og eiendom i regionen, som verdi- og lånetakster, næringseiendom, tomtetakster, boligsalgsrapporter, skade, naturskade og skadeskjønn.
Videre er vi godkjente for og utfører uavhengig kontroll, byggherrekontroll, reklamasjons- og tvistetaksering, termografering og tetthetskontroll m.m.

Rapportansvarlig

Knut-Ove Joel Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
knuto@lofottakst.no
472 39 178

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1976. Slitasje og tilstand hovedsakelig i tråd med hva alder og normal bruk skulle tilsi.

Se punkter under avsnitt sammendrag av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Profilerte eternittplater.
Nedløp og beslag av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkong/veranda bygget plasstøpt betong. Terrasse bygget med stolper av tre og bjelker belagt med tremmegulv.
Utvendige tretrapper av trevirke og galvanisert stål. Trapp til terrasse fra 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe/elementpipe.
Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Gulvet har plater, har laminat og er av betong.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1976. Se også punkt rom under terreng.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.
Opplyst fra rekvirent at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

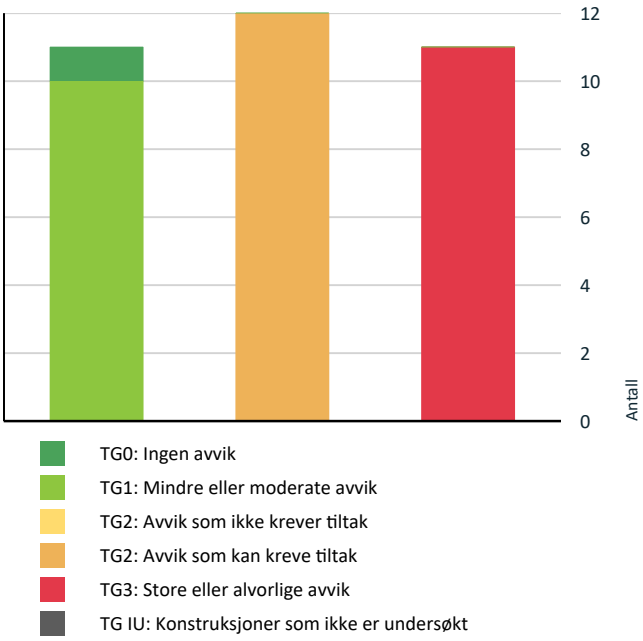
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

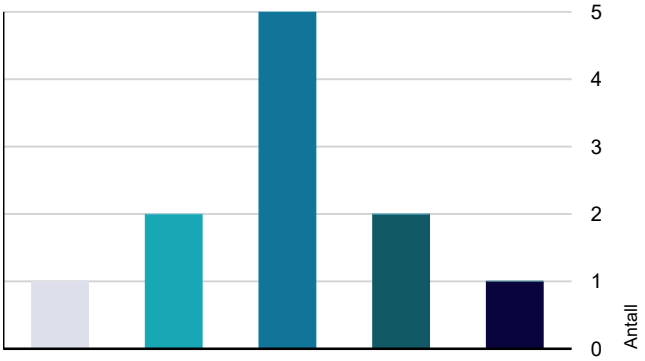
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten er avholdt i henhold til den takstinstruks som gjelder for takstingeniører tilsluttet Norsk Takst. Den bygningsmessige beskrivelse uttrykker bygningens tekniske oppbygging.

Hvis rapporten er eldre enn 12 måneder fra befaringsdato, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er bygget i henhold til oppføringstidspunktets krav og byggeskikk, dermed ikke nødvendigvis i tråd med dagens krav. Endringer i bruk, elde/slitasje og utidsmessighet, kan over tid føre til skjulte feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell befaring og enkle målinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Opplysninger fra rekvirent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Noe vinduer av nyere dato. Eier tetter på nytt rundt vinduer i u-et. da det var noe lekkasje der.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/veranda bygget plasstøpt betong. Terrasse bygget med stolper av tre og bjelker belagt med tremmegulv. Terrasse fra 2025.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe løs terrasse ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Fundamentering må sjekkes og det må innfestes bedre.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper av trevirke og galvanisert stål. Trapp til terrasse fra 2025.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Noe ufagmessig fundamentering av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Veggplater på begge soverom har kuler og er løs.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe/elementpipe.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bad er nylig renovert og har dokumentasjon på produkter som er benyttet på våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder kobberrør

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikring.

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.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre anlegg bør kontrollers av sertifisert elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976. Se også punkt rom under terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

På generelt grunnlag bør det med hensyn til fuktproblemer etterstrebes å få fall fra muren og ut i terrenget for å lede bort vann fra byggegropen.

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

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er septiktank med overløp til kommunal avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.

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

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

Oljetank

Opplyst fra rekvirent at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

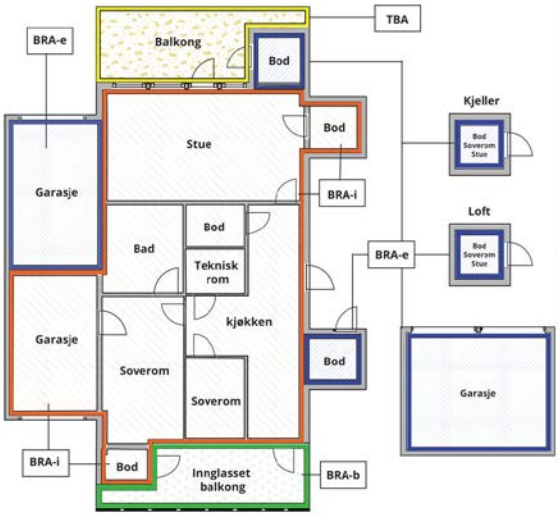
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	108			108	59	32	140
Underetasje	111			111			111
SUM	**219**				**59**	**32**	**251**
SUM BRA	**219**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Hall m/trapp, Soverom, TV-stue, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Gang 2, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme. Høyde innvendig fra 2,37-2,50 m.
Kaldloft med et gulvareal på ca. 31 m2, ikke medtatt i arealoppsett med en høyde på ca. 1,67 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad renovert, elektriskere noe oppgradert, noe vannrør innvendig oppgradert. Klargjort til bad i u-et. 3 rom i u-et. er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	47

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Knut-Ove Joel Eriksen	Takstingeniør
	Knut Ottar Sekkeseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	29	150		0	3196.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jusnesveien 16

Hjemmelshaver

Sekkeseter Knut Ottar,Halvorsen Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom på Ramberg, kommunesenteret i fiskerikommunen Flakstad. I nærområdet finnes post, reiselivs- og fiskeindustri, barnehage, forretninger og barne/ungdomsskole. Store friluftsarealer i området. Ca. 30 km. til Leknes, regionsenter med videregående skoler og flyplass.

Adkomstvei

Innkjørsel fra kommunal vei, gruset biloppstillingsplass.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig/privat vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløp med septiktank, overløp til kommunalt avløpsnett.

Regulering

Området ligger i kommunedelplan til formål bolig.

Om tomten

Eiendommen beliggende i skrånende terreng, god utsikt. Tomta er planert og opparbeidet med plen og busker. Tomten går helt ned til strand/sjøen.

Tinglyste/andre forhold

I flg. grunnboksutskrift av 11.06.2025 finnes det ingen tinglyste heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2024

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Statens Kartverk	11.06.2025		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	11.06.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UP9043

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

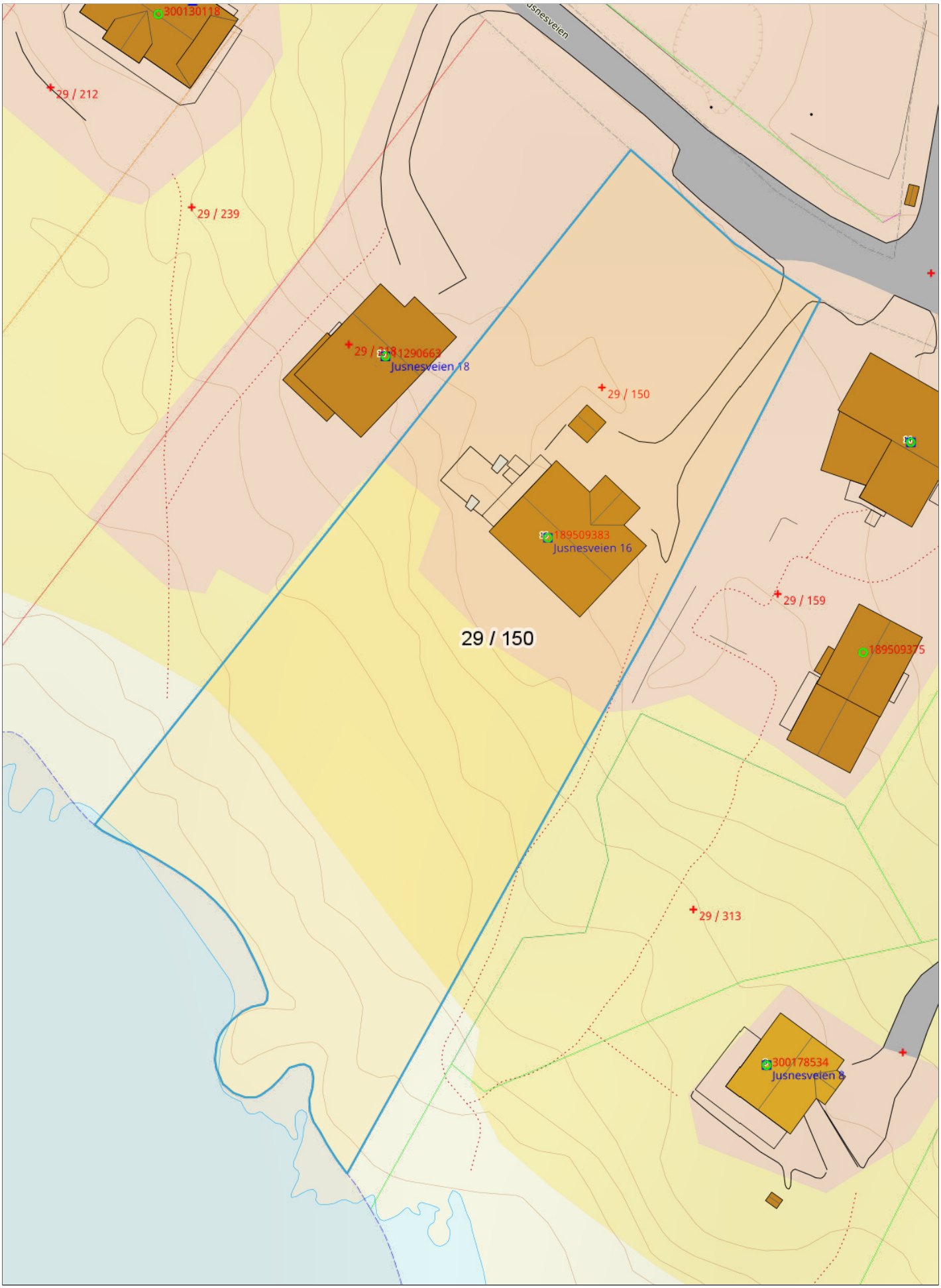
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder









Senterposisjon: 426867.86, 7555032.85
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 11.06.2025

0 5 10 15 20m

Kartverket

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1718424-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.07.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 4 500 000
HALVORSEN SIRI IDEELL: 1/2
F.NR: 031276
SEKKESETER KNUT OTTAR IDEELL: 1/2
F.NR: 040373

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1962/4092-95/77 **RETTIGHET**
28.11.1962 RETTIGHETSHAVER: RAMBERG OG FLAKSTAD VANNVERK SA
ORG.NR: 970 190 600
LEIEAVTALE

1971/3043-1/77 **BESTEMMELSE OM VEG**
15.09.1971 RETTIGHETSHAVER: KNR:1859 GNR:29 BNR:19

1982/4174-1/77 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
07.09.1982 Naboerklæring

2024/1718437-1/200 **PANTEDOKUMENT**
18.07.2024 21.00 BELØP: NOK 4 500 000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

1969/3973-1/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
21.11.1969 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1859 GNR:29 BNR:19

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [X] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
29	150	0	0	0	—

Adresse: SUSNESVEIEN 16

Byggeår:

Postnr.: 8380 RAMBERG

Når kjøpte du boligen: 10.07.2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [X] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

KLP

Type villa/husforsikring [X] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	HALVORSEN	Fornavn	SIRI
Ny adresse	TULIPANVEIEN	E-post	siri.halvorsen@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	4230 Sted SAND I SULDAL ~~SULDAL~~	Mobil	976 45 133

SELGER 2

Etternavn	SEKKESETER	Fornavn	KNUT OTTAR
Ny adresse	TULIPANVEIEN	E-post	knutosekk@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	4230 Sted SAND	Mobil	481 70 869

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TOTAL RENOVERT HØSTEN 2024. UTFØRT AV BRÆKKEN BYGG AS OG B.E. BYGGSERVICE AS; RØRLEGGER KJELL HORN AS

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [X] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ALT AV RØR OG ELEKTRISK BYTTET. STØPT NYTT GULV OG LAGT NY MEMBRAN. VÅTROMSPLATER PÅ VEGG.
BRÆKKEN BYGG AS, B.E. BYGGSERVICE OG RØRL. KJELL HORN AS

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

[ ] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

[X] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: B.E BYGGSERVICE - VÅTROMSSERTIFIKAT

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

NYTT VANNFORDELINGSSKAP, NYE VANNRØR OG AVLØPSRØR. NY V.V. TANK.

RØRLEGGER KJELL HORN AS

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: PRIVAT SEPTIKKTANK TILKNYTTET KOMMUNALT OVERLØP.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: TAKRENNER BØR BYTTES

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: PIPE ER IKKE I BRUK. INGEN ILDSTEDER TILKNYTTET. MÅ EV. SETTES INN STÅLRØR.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: NOEN VINDUER ER GAMLE OG BØR BYTTES

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BYGD PLATTING PÅ NORDSIDEN AV HUSET

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

STORT SETT ALT AV ELEKTRISK ANLEGG RENOVERT. NYE RØR FRA SIKRINGSSKAP, NYE AUT. SIKRINGER. OSV.

LOFOTEN ELEKTRO AS

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2024/2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: DÅRLIG VENTILASJON I KJELLER

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

PÅBEGYNT OPPUSSING AV KJELLER. LAGT LYDHIMLING MED DBL. GIPS.
GJORT GRUNNARBEID FOR BAD I KJELLER.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

KUN OVERFLATE OPPUSSING AV EKSISTERENDE KJELLERSTUE OG SOVEROM.
+ GRUNNARBEID TIL BAD

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ?

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: NOE MUGG I KJELLER PGA DÅRLIG VENTILASJON.

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: ER SPOR ETTER MUS, MEN HAR IKKE SETT NOE I SENERE TID.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

ALLE OVERFLATER I HOVEDETASJE. MONT. NYTT KJØKKEN.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: NABO HAR TINGLYST RETT TIL Å BRUKE STI OVER EIENDOMMEN.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

RAMBERG 12/6-2025

Sign. selger 1

FORE SIRI HALVORSEN

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-24-1101

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Ottar Sekkeseter	Siri Halvorsen

Gateadresse
Jusnesveien 16

Poststed	Postnr
RAMBERG	8380

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-24-1101

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert
Arbeid utført av	Brækken Bygg AS, B.E Byggservice AS og Rørlegger Kjell Horn AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Støpt nytt gulv, lagt Membran, nye rør og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt fordelingsskap, rør i rør, watersafe.
Arbeid utført av	Rørlegger Kjell Horn AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktutslag i kjeller. Alle ventiler var blokkert av tidligere eier, så lufting har vært dårlig.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak bør byttes, men har ikke sett noen merkbare lekkasjer.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen ildsteder tilknyttet pipe pr i dag. Skal det monteres ildsted, må det installeres stålrør i pipe da den er innkledd på alle fire sider.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke til noe vesentlig, men det er skjevheter ref alder på huset.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Spor etter mus på loft, men har ikke sett noen etter at vi flyttet inn. Fukt/mugg i bod under terrasse, og på bod/hobbyrom i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap, stort sett alt av elektrisk er oppgradert. Lagt jording til stikkontakter.
Arbeid utført av	Lofoten Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-24-1101

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd platting foran huset. Malt fasade.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabo har tinglyst rett til å benytte sti over eiendommen

Dokumenter

1NELFO_Samsvarserklæring_RAMBERG.pdf

Document reference: 20-24-1101

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-24-1101

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ottar Sekkeseter	6b832a578f6b0114fa37bb9cafb3296b9c8d9801	06.08.2025 15:01:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Halvorsen	f5499a071ba6c9cfde7fb7672bd53aab12f935bf	06.08.2025 16:13:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20-24-1101

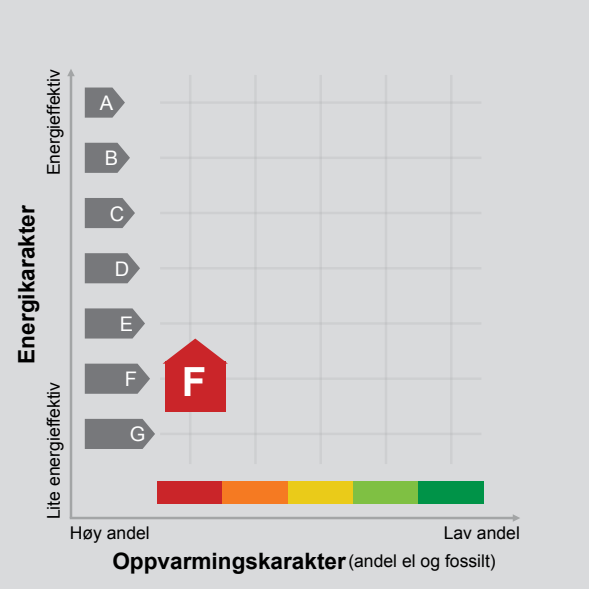
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Jusnesveien 16
Postnummer	8380
Sted	RAMBERG
Kommunenavn	Flakstad
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189509383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fa3f2800-5d45-491e-90da-913a8f6ba092
Dato	03.04.2024



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Følg med på energibruken i boligen

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:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jusnesveien 16
Postnummer: 8380
Sted: RAMBERG
Kommune: Flakstad
Bolignummer: H0101
Dato: 03.04.2024 9:35:44
Energimerkenummer: fa3f2800-5d45-491e-90da-913a8f6ba092

Kommunenummer: 1859
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 150
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 189509383

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

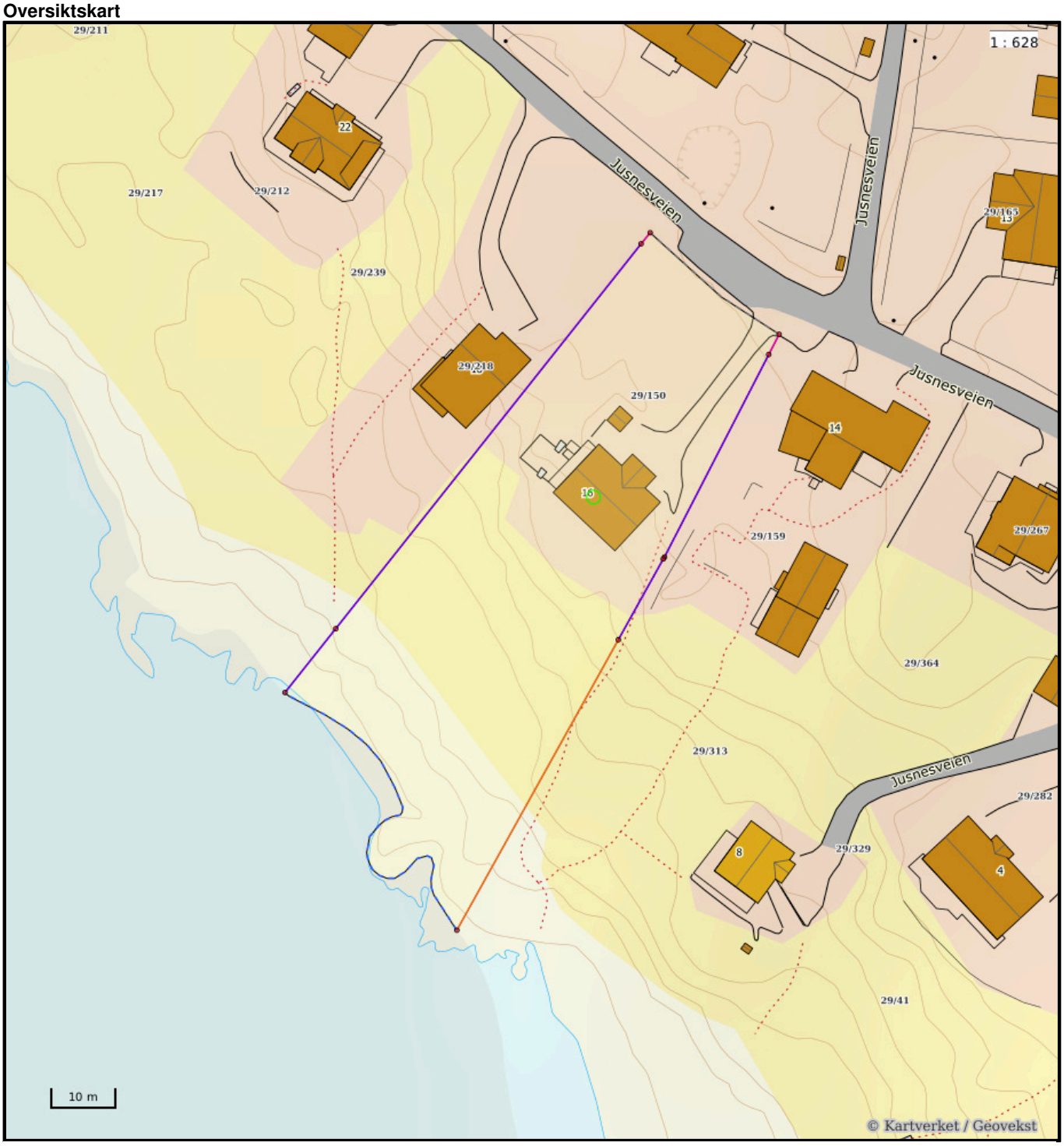
Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Flakstad	1859	-	29	/	150	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

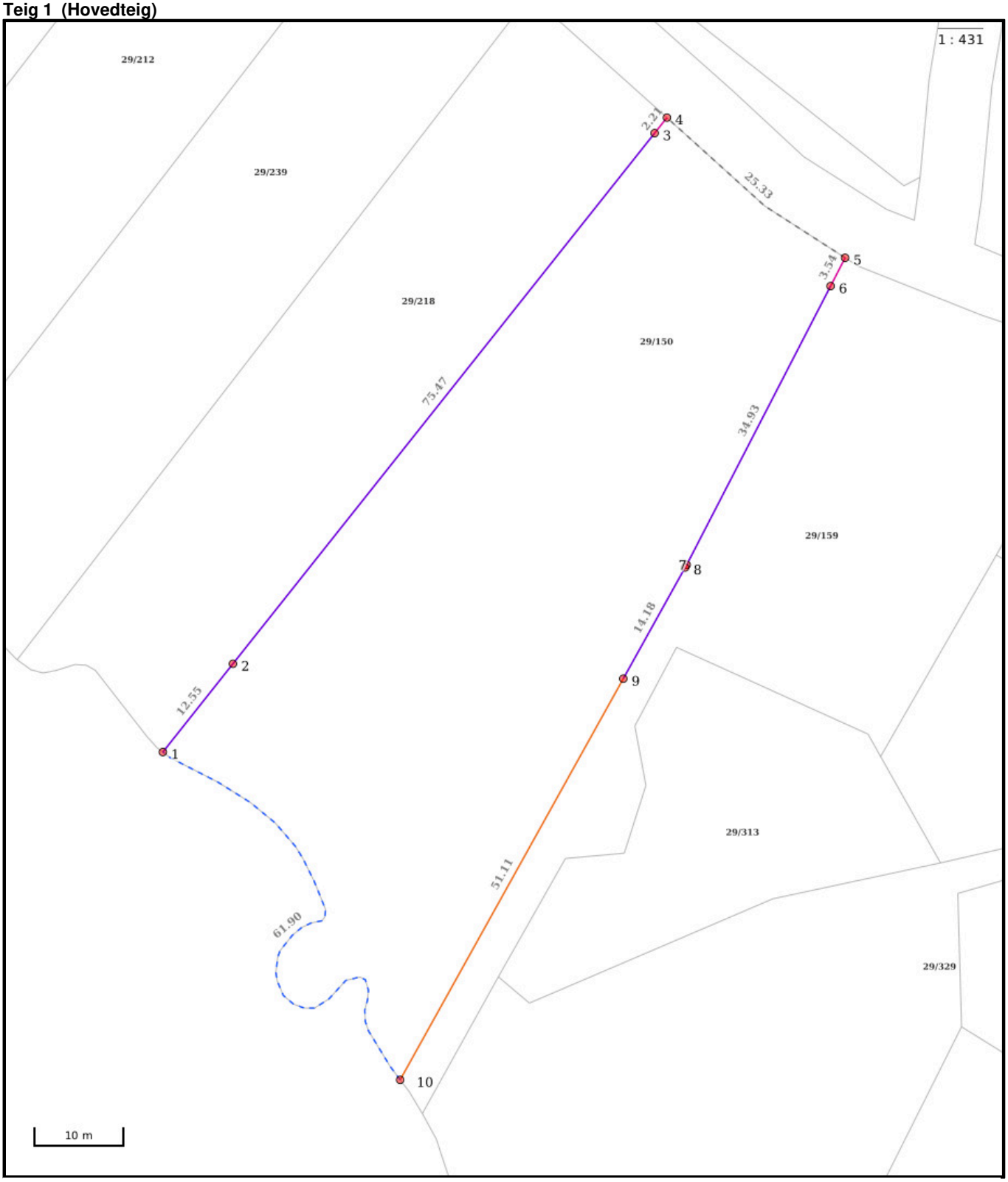
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 196,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 555 013,96	426 828,56	12,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 555 023,79	426 836,36	75,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 555 082,88	426 883,31	2,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 555 084,61	426 884,68	25,33m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 555 069,00	426 904,52	3,54m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 555 065,85	426 902,90	34,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	7 555 034,81	426 886,88	0,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	7 555 034,52	426 886,71	14,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	7 555 022,13	426 879,82	51,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	7 554 977,46	426 854,98	61,90m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Reguleringsplan

For

Jusneset

8380 Ramberg

FLAKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

04.02.2020

www.westerlund.bz

www.reguleringsplan.no

GENERELT

Disse bestemmelser gjelder reguleringsplan for Jusneset i Flakstad kommune. Plankartet er datert 8. mars 2011.
Planområdet ligger ved sjøen like nord for Ramberg.
Arealene er regulert til formål iht. ny plan- og bygningslov av 2009. koder iht. ny SOSI-standard.
Vertikalnivå: Alle regulerte formål gjelder vertikalnivå 2, dvs. ***på (oppå) grunnen*** *evt.* ***Vannoverflaten.***
Planens hovedformål er ***boliger*** *og* ***fritidsboliger.***

REGULERINGSBESTEMMELSER

I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL §12-5 NR 1

§1 Områdene B1-B5: Boligbebyggelse, kode 1110

1.1 Området skal brukes til boligbebyggelse, frittliggende småhus med tilhørende uthus, garasje osv.
1.2 %Maks bebygd areal per tomt og for hele området er; %BYA = 25% inkl. parkeringsplass og evt. uthus.
1.3 Maks bygghøyde (for bolighus) er 7m gesimshøyde og 9m mønehøyde.
1.4 Uthus/garasje skal ha bare èn etasje. Maks byggehøyde er 3m ved gesims og 4,5m ved møne.
1.5 Maks bebygd areal for garasje er; BYA = 50m2 per enhet.
1.6 Maks bebygd areal for andre uthus er; BYA = 20m2 per enhet.
1.7 Byggegrense mot vei er 9m regnet fra veiens senterlinje.

2 Områdene A1-A6: Kombinert formål, kode 1900.

2.1 Området skal brukes som boliger og/eller fritidsboliger. Formålet kombinerer kodene 1110 og 1120.
2.2 Prosent maks bebygd areal per tomt er; %BYA = 20%.
2.3 Maks byggehøyde er 3,0m og 4,5m for hhv. Gesims- og mønehøyde.
2.4 Maks bebygd areal per tomt er; BYA = 110m2.
2.5 Parkeringsbehovet dekkes på egen grunn der terreng/atkomstforholdene ligger til rette. Ellers skal parkering skje på regulert parkeringsplass (P1-P3).
2.6 Det skal ikke bygges garasjer i områdene som beskrives i denne paragraf. Kommunen kan gjøre unntak fra denne regel.
2.7 Det kreves ikke kjørevei helt frem til fritidsboliger.

3 Uteoppholdsareal, kode 1600

3.1 Området skal brukes som lekeområde, aktivitetsslette for barn og unge, samt fellesaktiviteter for barn og voksne.

II S: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR, jf. PBL §12-5 nr2

§4 Kjørevei, kode 2010

4.1 Regulerte veier skal være åpne for allmenn ferdsel.
4.2 Regulert veibredde er generelt 8,0m inkl. grøfter, hvorav 4,0m er avsatt til kjørebane. Unntatt de siste 130m av veien langs A6: Regulert totalt til veiformål er her 6,0m, hvorav 3,0m er kjørbar.

§5 Gangareal, kode 2018

5.1 Arealet er ment som atkomst til hytter som ligger langt fra fellesveien, dvs. tomt 22,24 og 29. Dette arealet bør være kjørbart for transport osv. dersom det bygges helårsboliger her.

§6 Annen veigrunn, kode 2018

6.1 Formålet omfatter grøfter, snøopplag osv.

6.2 Området skal ikke bebygges, men kan krysses av atkomst/avkjørsel til tilgrensende eiendommer.

§7 Parkeringsplasser, kode 2082

7.1 Områdene skal brukes til felles parkeringsplasser samt gjesteparkering for områdene A1-A6.

7.2 Øvrig bebyggelse i planområdet dekker sitt parkeringsbehov på egen grunn.

7.3 Parkeringsområder skal ikke bebygges.

III G: GRØNTSTRUKTUR, jf. PBL § 12-5 nr3

§8 Turdrag, kode 3030, vert. Nivå 2

8.1 Arealene skal være åpent for alle og fungere som atkomst for alle til friluftsområder og sjø

8.2 Området skal ikke bebygges.

8.3 Området kan bearbeides/kloppes osv. for å øke fremkommeligheten for alle grupper.

V LNFR-OMRÅDER, jf. PBL § 12-5 nr 5

§9 Friluftsområder, kode 5130

9.1 Områdene merket FR er avsatt til friluftsformål. Formålet omfatter også vannspeilet Lomstjønna: jf. §10.

9.2 Områdene skal være åpne for alle.

9.3 Området skal ikke bearbeides unntatt evt. nødvendig landskapspleie.

NB! Deler av friluftsområder er også hensynssoner; se §11.

VI VA: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, jf. PBL §12-5 nr 6

§10 Friluftsområde i vann, kode 6700

10.1 Området er åpent for allmenn ferdsel.

VII H: HENSYNSSONER, jf. PBL § 12-6

§11 Bevaring av kulturmiljø, kode H570_1; Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.

11.1 Bestemmelse til område H570_1:

Området skal opprettholdes slik det er i dag, og det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer kulturminnemiljøet innenfor området.

11.2 H570_2 er et bevaringsverdig «minne» fa andre verdenskrig som består av en steinsetting som skal være en kanonstilling som aldri ble fullført.

§12 Vern av kulturminne, kode H730_1-3

12.1 H730_1-3 er tre fredete hustufter fra yngre steinalder, samt ett gravfelt. To av hensynssonene har følgende senterpunkter (UTM33-koorinater):

- 426624 øst, 7555509 nord.

- 426622 øst, 7555494 nord.

Det tredje er overført fra et analogt kart.

12.2 Bestemmelse til områdene H730_1-3:

Innenfor de båndlagte områdene er det hustufter fra yngre steinalder (ID 139 260 og 67 782) og et gravfelt (ID 7989). Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens §4. I områdene må det ikke gjennomføres inngrep som er i strid med samme lovs §3: Ingen må - uten at det er lovlig etter §8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut; flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje.

12.3 Alle hensynssonene inngår også som en del av friluftsområdene.

VIII ANDRE BESTEMMELSER

§13 Avkjørsel, kode 1242, punktsymbol

13.1 I boligområder er det vist (med en dobbel pil) plassering av avkjørsel til den enkelte bolig. Plasseringen kan fravikse av Det faste utvalg for plansaker, dersom det finner grunn til det. Pilene er helst benyttet der det kan være tvil om avkjørselsplaseringen.

§14 Strømkabel, 230V til Jusholmen

*14.1 Kabelen ligger i grøft på èn meters dybde og er strømforsyning til fyret (lykta) på Jusholmen. Den er **ikke** å anse som en del av planen. Trasèen er tatt med som en illustrasjon og er vist med en tykk, stiplet, rød strek. Den viser klart at to av kulturminnene er sterkt berørt av denne kabelgrøfta.*

§15 Rekkefølgebestemmelser

15.1 Før utbygging i planområdet starter må g/s til Ramberg være etablert, denne bestemmelsen gjelder ikke for etablering av fritidsboliger samt garasje, til/påbygg og

uthus i etablert bebyggelse. Det tillates ikke etablering av nye boenheter i eksisterende bebyggelse.

§16 Fellesbestemmelser

a. *Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding straks sendes Nordland fylkeskommune og sametinget omgående, jf kulturminnelovens §8, annet ledd.*
b. *Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel. Det må sikres at nye grøfter ikke berører kulturminner,*
c. *Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.*
d. *De viste husplasseringer og –grunnriss er veiledende og kan fravikes dersom en finner grunn til det av terrengmessige eller andre praktiske årsaker.*
e. *Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.*

*Planbestemmelsene er revidert og skrevet på nytt av administrasjonen, ettersom originaldokumentet ikke kunne fremskaffes for revidering. Endringen som er gjort fra planbestemmelser datert 08.03.11 er innføring av punkt 15.1. Dette for å imøtekomme innsigelse fra Statens Vegvesen.

04.02.2020

Bygningsnr : 189509383

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	207.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	207.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1505 Jusnesveien 16	H0101	29/150	207.0				Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	112.0	0.0	112.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			95.0	0.0	95.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	207,0	0,0	207,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

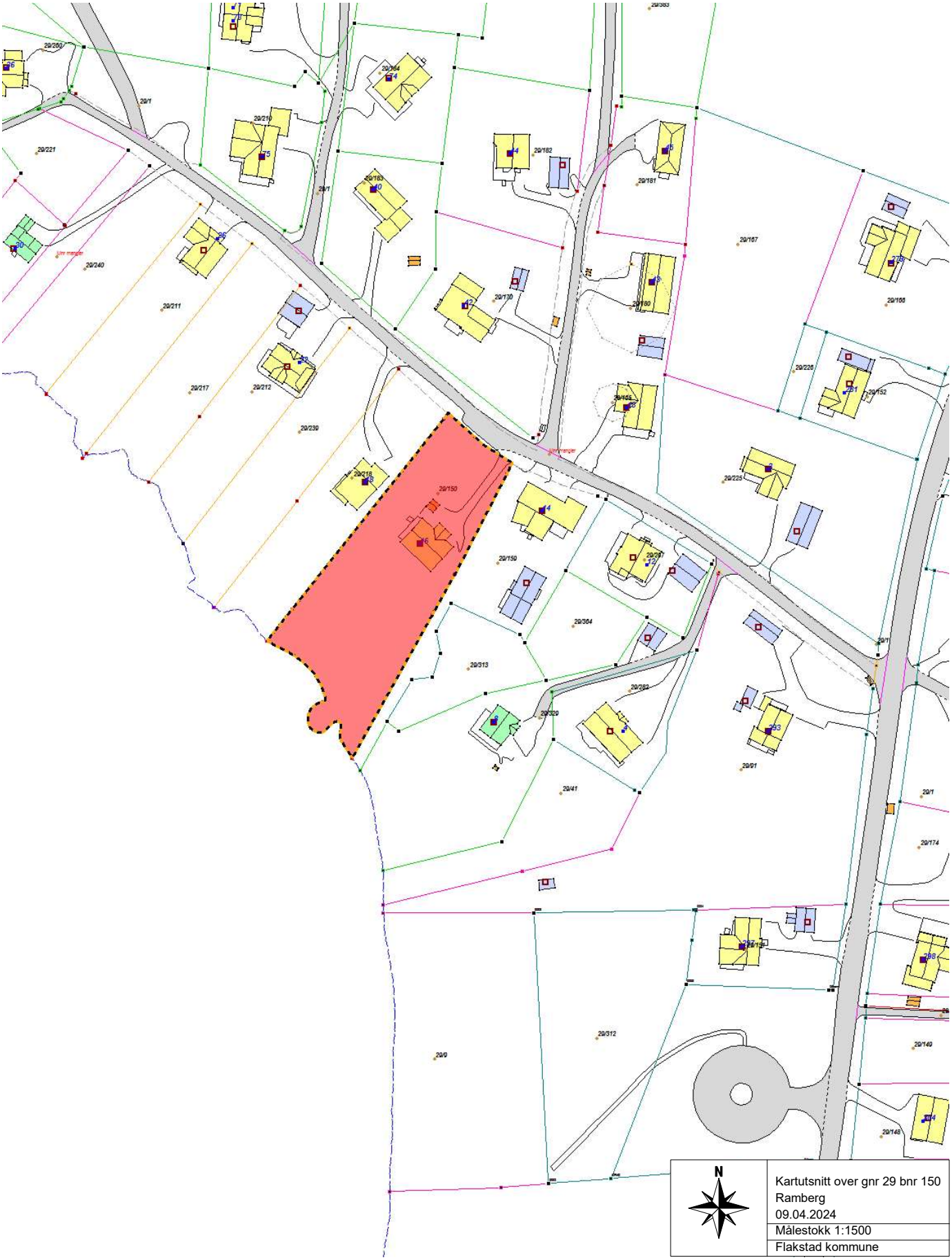
Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7555044.0	426876.0	0.0	Nei


N
Kartutsnitt over gnr 29 bnr 150
Ramberg
09.04.2024
Målestokk 1:1500
Flakstad kommune

Samsvarserklæring

lofoten elektro
Trygghet i alle ledd

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
KNUT OTTAR SEKKESETER	MOSKENESVEIEN 882	8392 SØRVÅGEN	66740

Kontaktperson	Telefon	E-post
		knutosekk@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Renovering av kjøkken

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jusnesveien	8380 RAMBERG		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
13.02.2025	13.02.2025	13.02.2025	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
LOFOTEN ELEKTRO AS	FLAKSTADVEIEN 457	8380 RAMBERG	925191086

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	THOMAS ENGEBRETSEN AASLIE	76 06 66 30	post@lofotenelektro.no

Samsvarserklæring

lofoten elektro
Trygghet i alle ledd

Beskrivelse

Erklæring

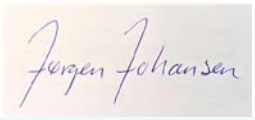
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	
Dato	13.02.2025
Signatur	

Ansvarlig Montør: LOTTE HELEN PEDERSEN



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

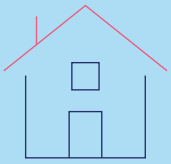
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2025

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

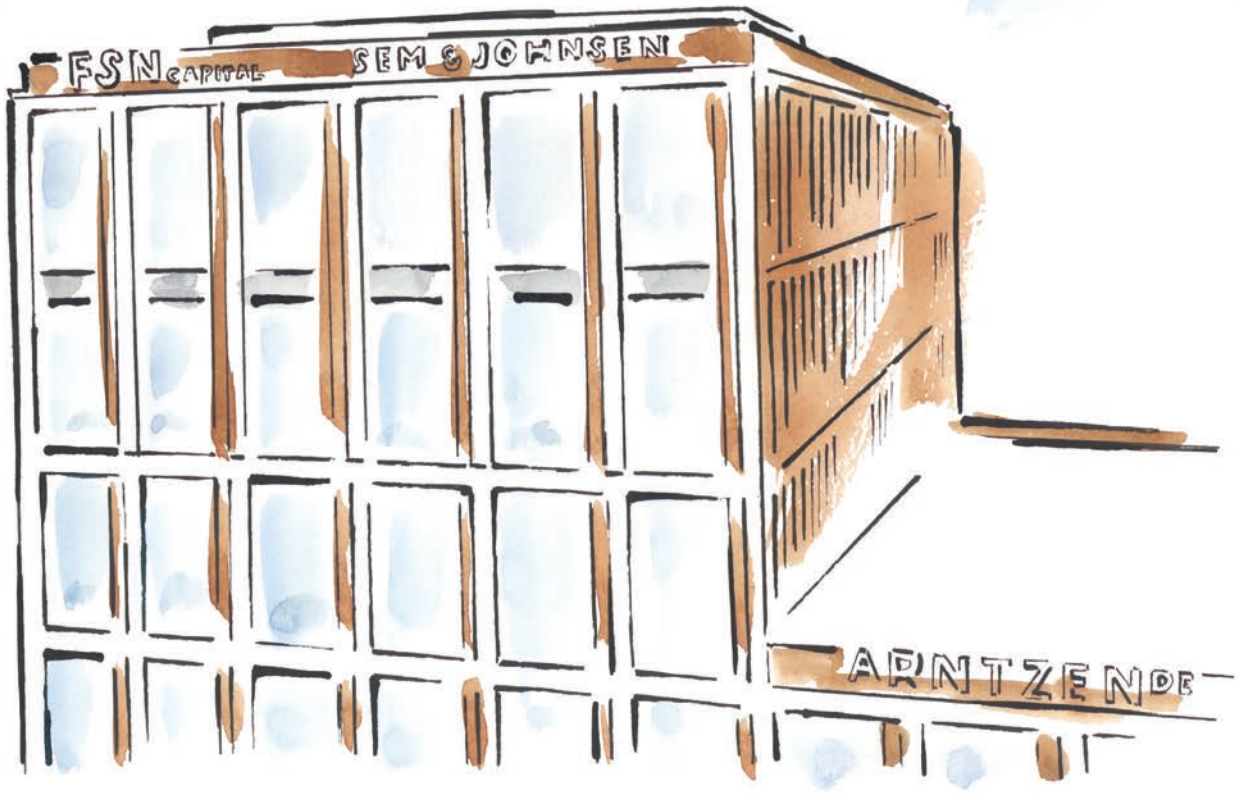
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Marius Berger

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 413 01 283
E-post: mab@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
413 01 283

mab@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no