

Velkommen til

Laveien 9, 9442 Ramsund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Laveien 9
9442 Ramsund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1963
BRA/BRA-i	243 / 172 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Laveien 9 - en innholdsrik enebolig med sentral og familievennlig beliggenhet i Ramsund. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og Ramsund Orlogsstasjon. Fra boligen nytes flott utsikt over Ramsundet og gode solforhold

Boligen er oppført i 1963 og tilbygd i 1980. Den går over to plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, kjellerstue, vaskerom, bod og kjølerom. Garasje er integrert i underetasjen, og i tillegg kommer frittstående garasje på 50 m². Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt

Tomten består av to matrikkelenheter og utgjør totalt ca. 1 696 m². Eiendommen er opparbeidet med plen og beplantning, og gir god plass til lek, fritidsaktiviteter og hagebruk

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og kjøper må påregne oppgraderinger og modernisering. Dette gir samtidig en spennende mulighet til åsette sitt eget preg på eiendommen og utvikle en romslig familiebolig

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Laveien 9, 9442 Ramsund

Registerbetegnelse
Gnr. 175, Bnr. 75 og Gnr. 175, Bnr. 276, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 862 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 45 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 46 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 377,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 172 m²
BRA - e: 71 m²
BRA totalt: 243 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1. etasje: 99 m²,
Underetasje: 94 m²

Garasje
1. etasje: 50 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har integrert garasje og frittstående garasje med tre porter, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 696 m² på eiet tomt.
Gnr. 175, bnr 75 er 1 185.2 m²
Gnr 175, bnr 276 er 510.8 m²
Iht. matrikkelrapport datert 15.09.2026 av Tjeldsund kommune.

Eiendommen består av to bruksnummer (gnr. 175, bnr. 75 og gnr. 175, bnr. 276). Tomten ligger i et lett skrånende terreng og er pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning, samt gruset innkjørsel og romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. På bnr. 276 er det oppført en garasjebygning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Drenering med ukjent utførelse. Det er ingen moderne grunnmursplast utvendig, noe som indikerer at dreneringen er av eldre dato.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er oppført med Leca og/eller betong.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alder og type på utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på gnr. 175, bnr. 75, hvor eiendommene gnr. 175, bnr. 47 og gnr. 175, bnr. 111 har bruksrett til innkjørsel fra Laveien til garasje på bnr. 111.

Byggeår
1963 på boligen iht takstmann Påbygget i 1980 ifølge kommunen. Frittstående garasjer i rekke noen år etter boligen iht fullmektig..
Overbygg over inngangspartiet i 1998 i følge kommunen.

Innhold
Enebolig:
Underetasje
BRA-i 73 m²: Vindfang, kjellerstue, soverom, rom brukt som soverom, gang, vaskerom, bad, bod, kjølerom.
BRA-e 21 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 99 m²: Gang m/trapp, stue, kjøkken, to soverom, bad, garderobe.

Garasje:

1. etasje
BRA-e 50 m²: Garasje.

Veranda på 13 m² i 1. etasje og terrasse på 11 m² ved inngangspartiet i underetasjen.

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

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

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

Rom ved siden av kjellerstue er innredet som soverom, men vindu i rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg utvendig og innvendigi 1. etasje datert 08.10.1980, som stemmer overens med dagens planløsning. Det foreligger ikke tegning av boligens underetasje. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligens underetasje på tilbygget er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Nytt tak over inngangspartiet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av nytt tak over inngangspartiet datert 01.09.1998 som stemmer overens med dagens planløsning

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

Standard
Eneboligen fra 1963 fremstår med behov for modernisering og oppgradering.
Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet i en tradisjonell stil fra 1980-1990-tallet og har parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen har malte fronter med delvis utførelse i furu, laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum og beslag av stål, samt våtromsplater over benken. Det er montert ventilator i overskap med avtrekk via tak. Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er etablert ved 1980-tallet med keramiske fliser og varmekabler på gulv, malt strietapet på vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsvifte.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen er anslagsvis etablert ved 1980-tallet med keramiske fliser og varmekabler på gulv, vinylbelegg og keramiske fliser på vegger, samt malte himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning, åpen dusjløsning og gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen har enkel oppbygning fra byggeår med vegger og gulv av mur og betong, samt eternitplater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innvendig stoppekran, sotluke for pipen og en 194-liters varmtvannsbereder fra 2002.

Overflater:
Gulv: Stue og kjøkken har parkett. Keramiske fliser i vindfang. Øvrige gulvoverflater består av laminat, vinylbelegg og teppebelegg.
Vegger: Består av malt og umalt panel, malte bygningsplater og tapet.
Himling: Malte himlingsplater og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er med trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglpipe fra byggeår, rehabilitert med innvendig stålrør. Murt peis med integrert vedovn i kjellerstue. Frittstående vedovn med glassdør i stue i 1. etasje er ikke tilkoblet. Sotluke er plassert i vaskerom.

Innvendige trapper:
Innvendig malt tretrapp mellom 1. etasje og underetasje fra byggeår.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av eldre årstall.

Vannledninger:
Vannrør av kobber, i all hovedsak fra 1980-tallet. Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, sannsynlig fra 1980-tallet. Eldre støpejernsrør i vaskerom er utkoblet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg og ventilspalter i vinduer. Ventilator er fastmontert i overskap på kjøkken med avtrekk via tak. Baderomsvifte på bad i 1. etasje er av nyere årstall.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2002 med et volum på 194 liter er plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er oppgradert de senere år med 12 fordelingskurser med automatsikringer og 50 A overlastvern.

Branntekniske forhold:
Det er registrert røykvarslere i begge etasjer og et 6 kg pulverapparat fra 2018.

Lagring:
Boligen har garderobe i 1. etasje, samt bod og kjølerom i underetasjen.

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

TG3:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fukt/råteskade i utforet vegg mot terrenget på kjølerom og bod i underetasje.
- Andre innvendige forhold: Garasje er mangelfullt ventilert. Det er råteskade i garasjeport.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er foretatt en helhetlig vurdering basert på alder og utførelse. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket.
- Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler membran/tettesjikt i våtrommet.
- Underetasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket.
- Underetasje Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Kjølerommet har fuktskader i panelet som ligger mot terreng. Kjøleaggregat er defekt/utkoblet.
- Fuktsikring og drenering: Det er indikasjon på at dreneringen har sviktende funksjon. Dette med bakgrunn i observasjoner av fukt i bod og kjølerom. Mangelfull fuktsikring (grunnmursplast) utvendig.

TG2:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er fra bakken registrert noe rust på taktekket i overgang mot takfot.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Normal levetid for takrenner av stål er 25-35 år. Den forventede levetiden på takrenner og beslag anses nå være oppbrukt. Det ble fra bakken registrert noe groe/tilstoppinger i takrenner. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak. Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved tilfeldig måling med piggelektroder i disse. Sperrekonstruksjon er underdimensjonert sammenlignet med dagens krav.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er registrert en del vindu med sprekker/værslitte karmer utvendig, samt treghet i noen

åpne/lukkemekanismer. Isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon.
- Ytterdører: Dørene fremstår slitt og falmet på utsiden. Videre vurdering er basert på alder. Tredører har en forventet brukstid på 20-40 år i henhold til NBI. Den teoretiske brukstiden anses være oppbrukt.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt på gulv er eldre enn 18 år med usikker funksjon. Tekkingen på gulv har hatt 2 skader som tidligere er lokalt utbedret. Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde er målt til 90 cm (tidligere krav). Dagens krav er 100 cm.
- Overflater - gulv: Overflater har noe slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er stedvis skjolder på overflater.
- Innvendige dører: Det er påvist noen dører med slitasje i overflater og mekanismer.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det ble registrert en død mus på gulv i kjølerom. Mindre spor av muselort på loft.
- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke mulig å se om det er skader.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer på innredning. Det er sotmerker på våtromsplater ved komfyr.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Mer enn halvparten av den anbefalte brukstiden er nå oppbrukt på installasjonen.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Lufterør for avløpsanlegget er noe underdimensjonert sammenlignet med dagens krav.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begge soverom i hovedetasje mangler ventilering utover åpning av vindu.
- Varmesentral: Varmepumpe var i drift på befaringen, men er vurdert ut fra alder. Varmepumpe luft-til-luft har en forventet levetid på 12 -15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid anses oppbrukt.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist en sprekk i muren i forbindelse med vindu på bakside. Noe riss/avskalling i murpuss.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Terrenget faller inn mot bygningen på oversiden og flater ut noe ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er av mur/betong. Ved andre undersøkelser enn hulltaking ble det ikke oppdaget tegn til skader som følge av bruk av våtrommet.
- Andre installasjoner: Det er eldre sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke funksjonstestet og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelser er anbefalt.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp. Alder og type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Bygningsdelen kan med dette ikke vurderes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på veranda: Rekkverket på verandaen er for lavt (målt til 90 cm) og har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Asbest/Eternit: Det er registrert eternit i ventilasjonskanal på loft og i himling på vaskerom.

- Elektrisk anlegg: Det er påvist manglende deksel på veggboks utenfor bad i hovedetasje samt et lampepunkt som henger etter kabel, og det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen blir delvis tømt/ ryddet og ikke ytterligere rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Egenerklæringsskjemaet er signert av fullmektig. Selgerne (arvingene) har opplyst at de ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller aldri har bodd der, og har derfor ikke inngående kjennskap til eiendommens tilstand eller historikk.

Tilleggskommentar: Eiendommen selges for et dødsbo. Selgerne (arvingene) har ikke bebodd eiendommen i nyere tid / har aldri bodd på eiendommen, og har derfor ikke inngående kjennskap til boligens tilstand eller historikk.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår. Undertak består av taktro av tre. Taktekke er stålplater fra ca. 1980.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål fra ca. 1980.

Vinduer:
Boligen har trekarmvindu med 2- og 3 lags isolerglass. Det er registrert flere vindu fra 1980 og 1991. Vindu i bod og vaskerom er fra byggeår. Vindu på begge soverom i hovedetasjen er skiftet ut i 2014.

Dører:
Ytterdør og balkongdør i boligen er fra ca. 1978.

Balkonger/terrasser:
Veranda i trekonstruksjoner i hovedetasje. Konstruksjonen ligger delvis over boligrom (kjellerstue). Det er eldre tekking av glassfiber e.l. på gulv. Det er terrasse i impregnerte trekonstruksjoner foran hovedinngang.
Frittstående garasje:
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger. Liggende trekledning utvendig. Taket har saltaksform med metallplater

som taktekke. Innvendig i garasje er det støpt betonggulv. 3 stk. eldre garasjeporter av stål. Kledning og taktekke er av nyere årstall enn bygningen.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv plassering i et veletablert boligområde i Ramsund i Tjeldsund kommune. Tomten ligger i et lett skrånende terreng, og fra eiendommen er det flott utsikt mot Ramsundet og de omkringliggende fjellene. For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, ettersom både Ramsund barnehage og Ramsund skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klassetrinn, ligger innenfor en kort gåtur fra huset. Dette gir barna en enkel og trygg vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter til fots.

I Ramsund sentrum finner du servicetilbudene som trengs i hverdagen. Den lokale dagligvarebutikken Bunnpris ligger i gangavstand og tilbyr post i butikk, slik at daglige innkjøp kan gjøres unna i nærområdet. Bygda har også serveringstilbud og regelmessige kinovisninger for hele familien. For idrett og mosjon ligger Tjeldsundhallen en kort spasertur unna, med svømmebasseng, flerbrukshall og treningsfasiliteter. Tur- og friluftsmulighetene er mangfoldige rett utenfor stuedøren, med oppkjørt lysløype om vinteren og et rikt nettverk av stier i skog og mark. Via Ramsundbrua kommer du deg raskt over til Tjeldøya med kjente turmål som Siriskolten og den populære sandstranden i Rusvika.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass i Laveien bare en kort spasertur fra huset. Herfra går det jevnlige bussforbindelser mot blant annet kommunesenteret på Evenskjer. For pendlere og andre reisende tar kjøreturen til Harstad/Narvik lufthavn på Evenes rundt tjue minutter med bil, noe som gir rask adkomst til flyruter ut i landet. Eiendommen kombinerer på denne måten fredelige omgivelser ved fjorden med kort reisevei til alle hverdagens nødvendigheter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer, og noen av de frittstående hvitevarer og brunevare overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Viktig informasjon
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtagelsen, og vil bli overlevert delvis møblert.
Garasjene vil bli overlevert så og si tømt.

Egenerklæringsskjemaet er signert av fullmektig. Selgerne (arvingene) har opplyst at de ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller aldri har bodd der, og har derfor ikke inngående kjennskap til eiendommens tilstand eller historikk.

Tjeldsund kommune opplyser om følgende:
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1963, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Påbygg på boligen i 1980:
Det foreligger byggetillatelse og tegninger(utvendig og av 1. etasje) datert 08.10.1980 og midlertidig brukstillatelse datert 29.04.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tak over inngangsparti:
Det foreligger tegninger av nytt tak over inngangspartiet datert 01.09.1998
Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for dette tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før taket over inngangspartiet lovlig kan tas i bruk.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje:
Frittstående garasje på gnr. 175, bnr. 276.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Garasjen er med stor sannsynlighet oppført før 1965, (men byggeår er ukjent)noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Pipe:
Det foreligger ferdigattest for innvendig rehabilitering av pipe med nytt stålrør, utført av Murmester Endre Bornø AS (Ikke vedlagt i salgsoppgaven).

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe og elektriske varmekabler i gulv på begge baderom. I kjellerstue er det murt peis med integrert vedovn. Vedovn i stue i hovedetasjen er ikke tilkoblet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Regulering
Eiendommen er delvis regulert. Et delareal på 625 m² er regulert til offentlig friområde i henhold til reguleringsplan Ramsund I (plan-ID 7902), ikrafttrådt 15.11.1979, mens den øvrige delen av eiendommen ikke omfattes av noen reguleringsplan og er uregulert.

For arealet regulert til friområde gjelder planens bestemmelser § 9 (Friområder): «I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.»

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan K2 - Ramsund (plan-ID 200404), ikrafttrådt 14.10.2004. I kommunedelplanen er 955 m² avsatt til boligområde (nåværende), 52 m² er avsatt til boligområde (framtidig), og 178 m² er avsatt til LNF-område (nåværende).

I henhold til planbestemmelsene for byggeområder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes arbeid eller tiltak som nevnt i lovens § 93 eller fradeling til slike formål, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt a. Videre gjelder at i områder inntil 50 m fra vassdrag er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 93, eller fradeling til slike formål, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav f, der avstanden skal måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Det pågår planarbeid for Tjeldsund kommune med Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503), med status som planforslag.

Nordøst for eiendommen ligger parsell gnr. 175, bnr. 277, som fremstår som en ubebygd tomt avsatt til boligformål, og mot nordvest på den andre siden av Storelva er det regulert et område for fritidsbebyggelse (felt B-30) i reguleringsplan Ramsund I.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon iht. NGU.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei som leder til offentlig vei.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på gnr. 175, bnr. 75, hvor eiendommene gnr. 175, bnr. 47 og gnr. 175, bnr. 111 har bruksrett til innkjørsel fra Laveien til garasje på bnr. 111

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 466 482,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 865 926,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Hilde Medby, Anne Medby Helgesen og John-Haakon Krøke Medby

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3761
Dato: 29.09.1980
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 1292351
Dato: 14.11.2022
Bruksrett

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2054
Dato: 20.12.1941
Rett til å føre opp gjerde for Melsbø- Evenes grense.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1762
Dato: 06.08.1953
AVSTÅELSE AV GRUNN, veibygningsmaterialer m.v. til for
veianlegget Melsbø- Tveråsen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 254
Dato: 18.02.1956
RETT TIL OPPDEMNING OG UTBYGGING FOR ANLEGG AV VANNVERK M.V.
Rettighetshaver:
RAMSUND ORLOGSTASJON.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 902461
Dato: 12.10.1960
Ofoten Kraftlags kraftledning går over d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 635
Dato: 31.03.1962
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 1954
Dato: 28.09.1962
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 944
Dato: 16.05.1968

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 68
Dato: 11.01.1971
Sluttet 30101970
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 409619
Dato: 09.06.2009
Jordskiftesak 1830-2000-0003 MELSBØ, gnr 75
Lofoten og Vesterålen jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 79
Dato: 16.01.1954
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 20 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GRUNN TIL SKYTEBANE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 06-10-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst og Bygg AS.
Enebolig
Arealene er oppmålt på befaringen.
Rom ved siden av kjellerstue er angitt som et soverom i arealoppstillingen.
Det kan ikke verifiseres at rommet er godkjent som soverom. Vindu i rommet er for lite til å tilfredsstille krav til dagslysflate.

Garasje
Arealene er oppmålt på befaringen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 06.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 15.09.2026
- Energiattest datert 28.09.2026
- Bygningstegninger for tilbygg datert 08.10.1980
- Tegninger av nytt tak over inngangspartiet datert 01.09.1998
- Midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 29.04.1983
- Matrikkelrapport datert 15.09.2026
- Grunnkart datert 15.09.2026
- Kommuneplankart datert 15.09.2026
- Reguleringsplankart datert 15.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 09.06.1980
- Tinglyste erklæringer datert 11.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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







































Plantegning



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

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

LAVEIEN 9

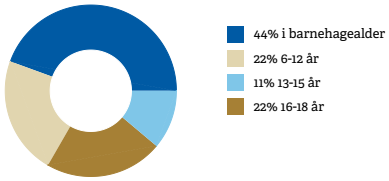
OFFENTLIG TRANSPORT

Laveien	Linje 210, 214	**3 min** 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**22 min**

SKOLER

Ramsund skole (1-10 kl.)	73 elever, 8 klasser	**8 min** 0.7 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	**51 min** 52.6 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	**54 min** 54.3 km

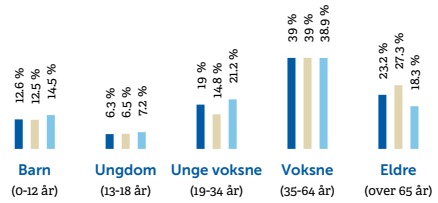
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lasletta	93	48
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ramsund barnehage (1-5 år)	16 barn	**6 min** 0.5 km

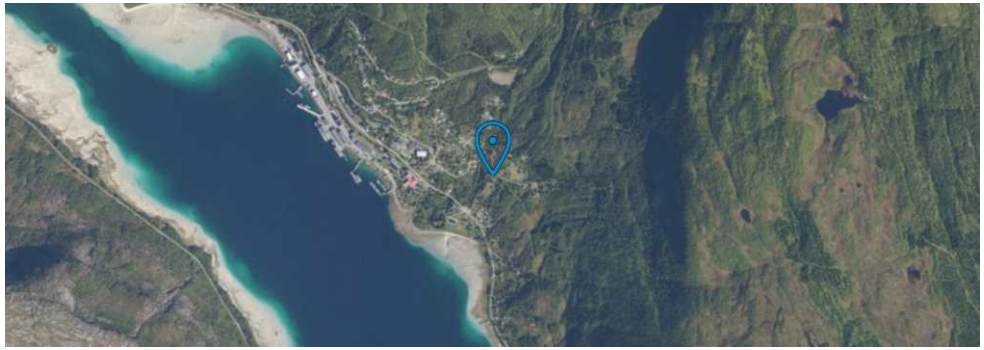
DAGLIGVARE

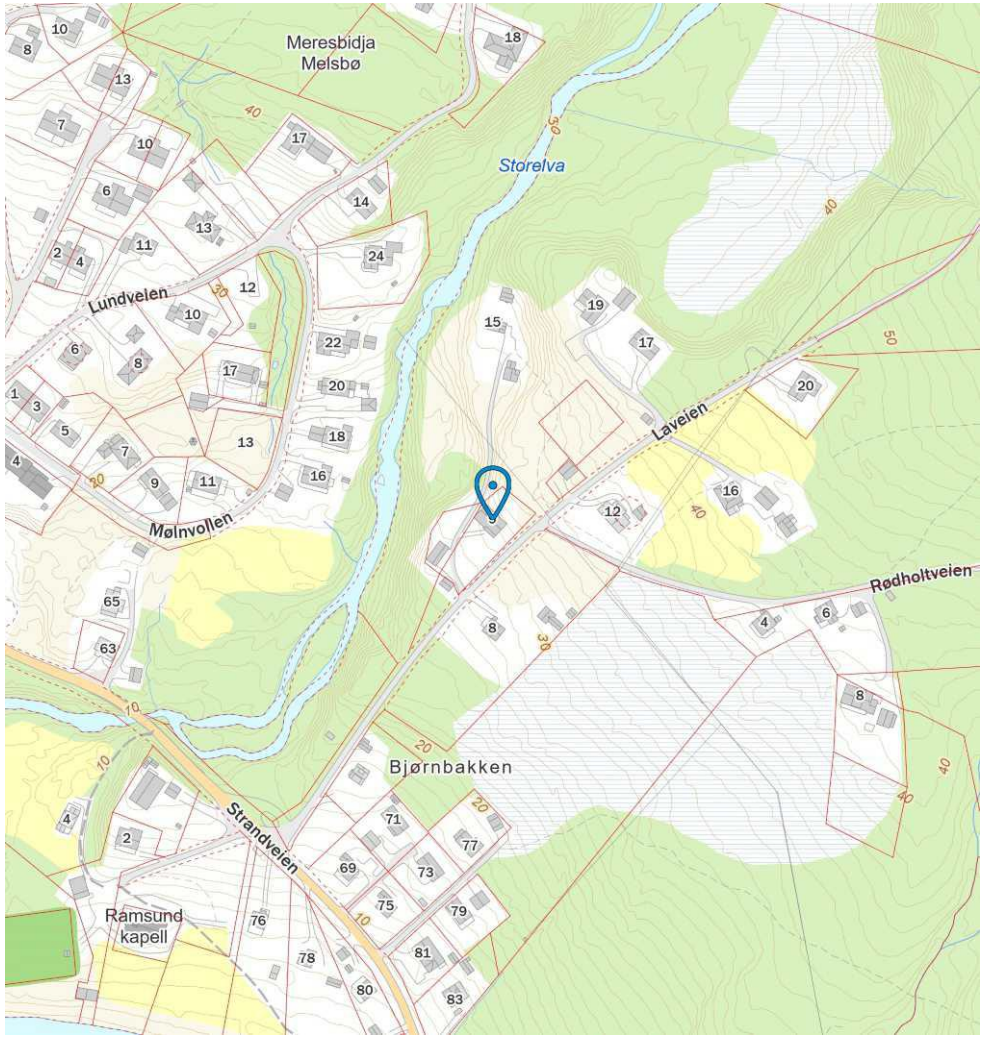
Bunnpris Ramsund	Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.9 km

SPORT

Tjeldsundhallen	Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Ramsund skole	Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
Kondis Treningssenter Evenskjer		**23 min**

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





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

LAVEIEN 9

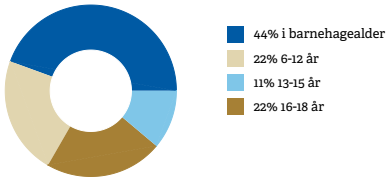
OFFENTLIG TRANSPORT

Laveien Linje 210, 214	**3 min** 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**22 min**

SKOLER

Ramsund skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	**8 min** 0.7 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**51 min** 52.6 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**54 min** 54.3 km

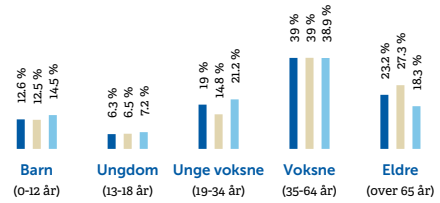
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lasletta	93	48
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ramsund barnehage (1-5 år) 16 barn	**6 min** 0.5 km

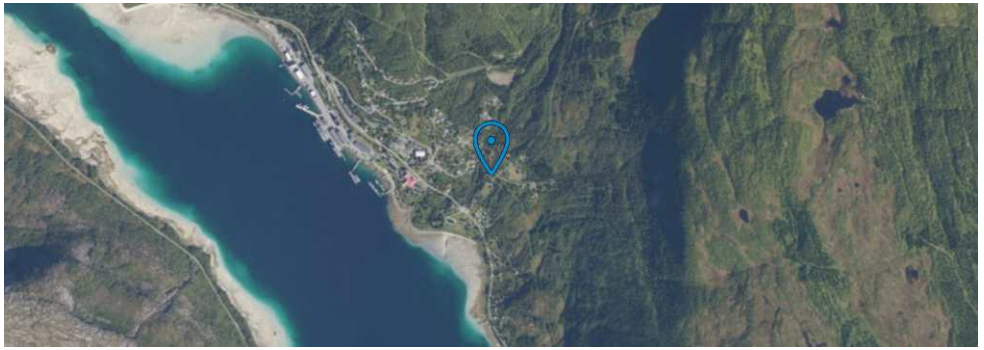
DAGLIGVARE

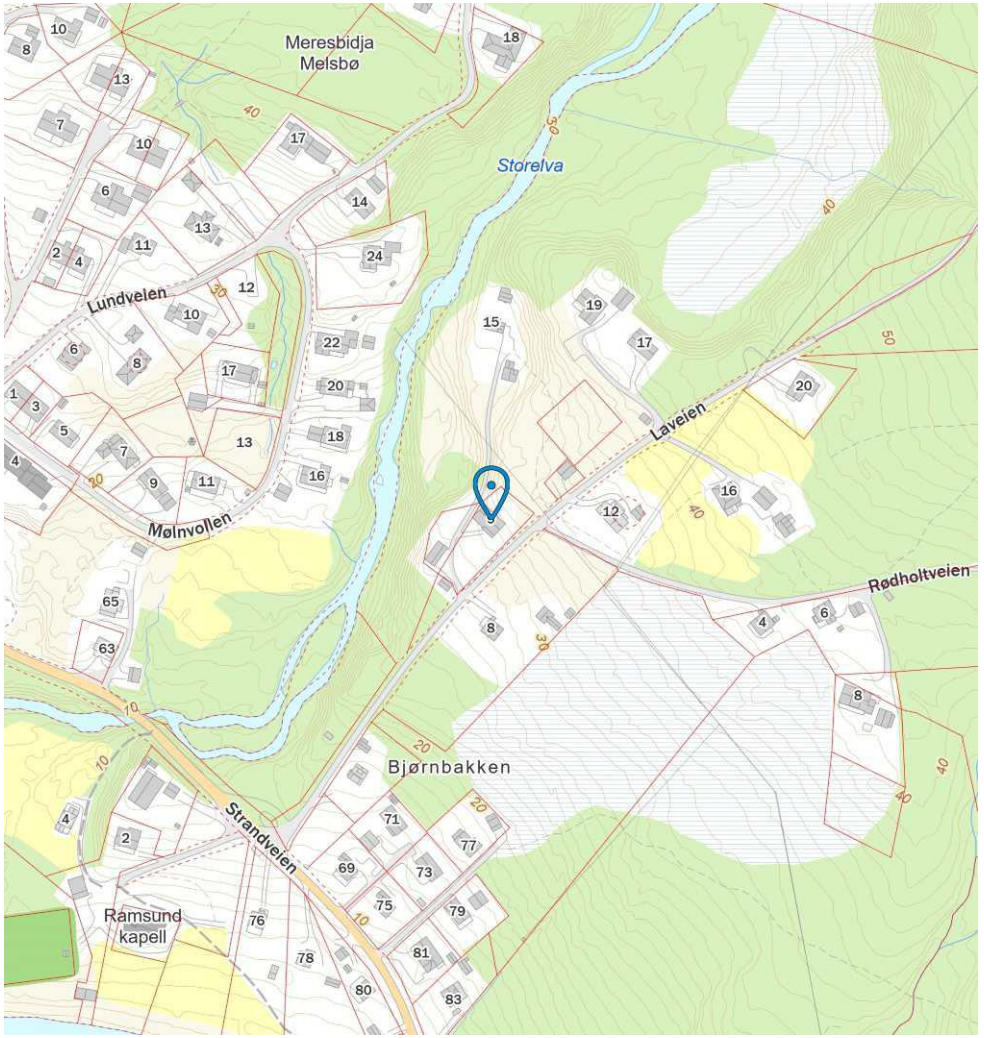
Bunnpris Ramsund Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.9 km

SPORT

Tjeldsundhallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Ramsund skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**23 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Laveien 9 , 9442 RAMSUND
TJELDSUND kommune
gnr. 175,175, bnr. 75,276, snr. 0,0

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1637 **Eiendomsverdi ref nr:** EQ4736

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen

Jakobsen TAKST & BYGG

TakstTeam HARSTAD

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

Jakobsen Takst & Bygg

Vi har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, inklusive kommuner som Kvæfjord, Tjeldsund, Ibestad, Evenes og Lødingen. Daglig Leder Robert Jakobsen har mesterbrev i bygningsfaget, samt sertifiseringer som takstingeniør gjennom bransjeorganisasjonen Norsk Takst.

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom

Jakobsen Takst & Bygg er tilknyttet takstfellesskapet TakstTeam Harstad med kontor lokalisert i Rikard Kaarbøs gate 16 i Harstad. TakstTeam Harstad består av uavhengige takstingeniører med lang erfaring fra taksering av eiendom, tilstandsanalyse av bygninger, skadetakst, reklamasjoner, og annen byggteknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296

Jakobsen TAKST & BYGG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår.
Undertak består av taktro av tre.
Taktekke er stålplater fra ca. 1980.
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.

Boligen har trekarmvindu med 2- og 3 lags isolerglass.
Det er registrert flere vindu fra 1980 og 1991.
Vindu i bod og vaskerom er fra byggeår.
Vindu på begge soverom i hovedetasjen er skiftet ut i 2014.

Ytterdør og balkongdør i boligen er fra ca. 1978.

Veranda i trekonstruksjoner i hovedetasje.
Konstruksjonen ligger delvis over boligrom (kjellerstue).
Det er eldre tekking av glassfiber e.l. på gulv.

Det er terrasse i impregnerte trekonstruksjoner foran hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Stue/kjøkken har parkett på gulv.
Keramiske fliser i vindfang.
Øvrige gulvoverflater består av laminat, vinylbelegg og teppebelegg.
Overflater på gulv er i hovedsak av eldre årstall.
Vegger består av malt og umalt panel, malte bygningsplater og tapet.
Tak har malte himlingsplater og malt panel.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.

Boligen har teglpipe fra byggeår.
Det er mottatt dokumentasjon (ferdigattest) på at pipen er rehabilitert med nytt stålrør innvendig.
(Murmester Endre Bornø AS)
I kjellerstue er det murt peis med integrert vedovn.
Vedovn med glassdør i stue i hovedetasje er ikke tilkoblet.
Sotluke er i vaskerom.

Innvendig malt tretrapp mellom 1- etasje og underetasje fra byggeår.

Boligen har innvendige dører av eldre årstall.

Garasje i underetasje, tilbygd i 1980.
Rommet har grunnmur av Leca og betonggulv.
Gipsplatekledning i himling.
Garasjeport er en vippeport.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje.
Våtrommet etablert ved 1980 tallet.
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Overflate vegg: Malt strietapet
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett.
Dusjkabinett og baderomsvifte er av nyere årstall.

Vaskerom i underetasje med enkel oppbygning fra byggeår.
Vegger og gulv av mur/betong.
Eternitplater i himling.
Vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin og VV-bereder.

Bad i underetasje.
Våtrommet er anslagsvis etablert ved 1980 tallet.
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Overflate vegg: Vinylbelegg og keramiske fliser.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, åpen dusjløsning, gulvmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 1980-1990-tallet.
Innredning har malte fronter og delvis utførelse i furu.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Det er våtromsplater over benk ved vask.
Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via tak.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom i underetasje.
Rommet har panel på vegger og himling.
Kjøleaggregat av eldre årstall (ikke i bruk).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Disse er i all hovedsak fra 1980-tallet.
Innvendig stoppekran er i vaskerom og av noe nyere utførelse.
Avløpsrør av plast, sannsynlig fra 1980-tallet.
Eldre støpejernsrør i vaskerom er utkoblet.

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.

Boligen har varmepumpe luft/luft av eldre årstall.

VV-bereder fra 2002, plassert i vaskerom.
Bereder har et volum på 194 liter.

Elektrisk anlegg av eldre årstall.
Det er påvist at sikringsskapet i boligen er oppgradert de senere år.
Anlegget har 12 fordelingskurser med automatsikringer.
50 ampere overlastvern.

Det er registrert røykvarslere i begge etasjer.
6 kg slokkeapparat med pulver fra 2018.

Det er eldre sentralstøvsuger i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Drenering med ukjent utførelse.
Ingen moderne grunnmursplast utvendig, indikerer at dreneringen

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

er av eldre årstall/byggeår.

Grunnmur er med Leca og/eller betong.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Alder og type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er mottatt tegninger i.f.b med tilbygg i 1980.
Disse viser ikke planløsning i underetasjen, det er derfor ikke mulig å vurdere om dette stemmer med dagens bruk.
Midlertidig brukstillatelse for tilbygg er utstedt i 1980. Det er også mottatt dokumentasjon på at tak over inngangsparti ble omsøkt i 1998.

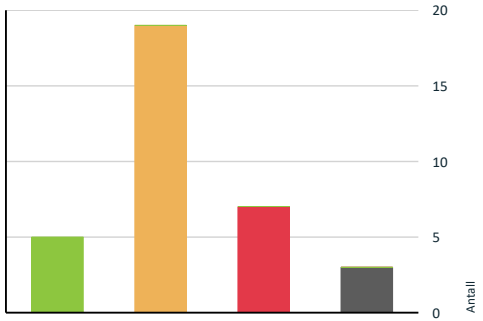
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i opplysninger som er mottatt fra Tjeldsund Kommune.
Det er derfor ikke mulig å kontrollere om bygningen stemmer i.h.t. gitte tillatelser.

Sammendrag av boligens tilstand

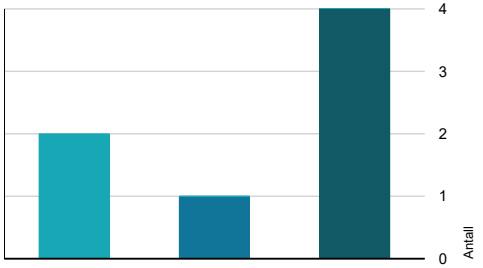
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
  Høyde er målt til 90 cm (tidligere krav). Dagens krav er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Til info:
  På loft er det registrert materialer av Eternit (ventilasjonskanal).
  Det er også Eternitplater i himling i vaskerom.
  Eternit inneholder Asbest.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår er kun estimert. Det foreligger ikke opplysning om byggeår i matrikkelutskrift. Tomten ble fradelt (skylddeling) i 1961.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt ut fra alder.
Det er foretatt noen utskiftinger gjennom årenes løp.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se detaljert beskrivelse av tilstand i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Bygningen ble tilbygd med garasje og forlengelse av stuen i hovedetasje.
1998	Tilbygg	Det ble bygget et tak over inngangsparti i underetasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke er stålplater fra ca. 1980.
Kontroll av taket er utført fra bakkenivå.
Ut fra HMS- hensyn er det ikke foretatt undersøkelser oppe på taket, stige ikke oppreist før befaringen.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er fra bakken registrert noe rust på taktekket i overgang mot takfot.

Konsekvens/tiltak
• Stålplater av denne type har i.h.t NBI en forventet levetid på 30-60 år. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekkingen. 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.
Takplater bør behandles for rust, og det anbefales nærmere undersøkelser av tilstand oppe på taket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må taktekke og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål fra ca. 1980.
Kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Normal levetid for takrenner av stål er 25-35 år.
Den forventede levetiden på takrenner og beslag anses nå være oppbrukt.
Det ble fra bakken registrert noe groe/tilstoppinger i takrenner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner bør renses og det anbefales nærmere ettersyn av disse, samt beslag på tak.
Behov for enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

• Manglende snøfangere kan medføre skader på personer eller bygningsdeler og bør monteres.
I dag er det krav til snøfangere på hele taket ved denne type taktekke og takvinkel.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår.
Undertak består av taktro av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak.
Det ble ikke registrert høyt fuktnivå ved tilfeldig måling med piggelektroder i disse.

• Sperrekonstruksjon er underdimensjonert sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Svertesopp gjør ikke direkte skade på takets bæreevne, men er et varsel om periodisk fukt/kondens i vinterhalvåret.
Merk at eldre takkonstruksjoner kan være lettere utsatt for problem knyttet til kondens, eller isdannelser utvendig.
Dette skyldes vanligvis mindre isolasjon og/eller manglende dampsperre som medfører varmelekkasjer.
Det anbefales nærmere undersøkelser for vurdering av tiltak.
Takkonstruksjonen har i hovedsak eldre isolasjon (Glasswatt).
Det er også manglende isolering av noen ventilasjonskanaler på loftet som bør utbedres.

• En svakere takkonstruksjon medfører kanskje at denne ikke vil tåle belastning av høy snølast vis dette blir liggende på taket.
Det er registrert at enkelte sperrer er forsterket på loftet.
Det anbefales ytterligere forsterkning av takkonstruksjonen.



Bilde av loft



Fuktmåling i undertak.



Undertak har en del svertesopp.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har trekarmvindu med 2- og 3 lags isolerglass.
Det er registrert flere vindu fra 1980 og 1991.
Vindu i bod og vaskerom er fra byggeår.
Vindu på begge soverom i hovedetasjen er skiftet ut i 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del vindu med sprekker/værslitte karmer utvendig, samt treghet i noen åpne/lukkemekanismer.
Isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas vedlikehold eller at enkelte vindu må skiftes ut.
Ut fra alder er det erfaringsmessig en forhøyet risiko for punkterte glass.
Dette kan være vanskelig å oppdage ved ulike lys- eller værforhold.

Tilstandsrapport





Vindu i bod og vaskerom er fra byggeår.



Vindu på begge soverom i hovedetasje er skiftet i 2014.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i boligen er fra ca. 1978

Vurdering av avvik:

• Dørene fremstår slitt og falmet på utsiden.
Videre vurdering er basert på alder.
Tredører har en forventet brukstid på 20-40 år i.h.t NBI.
Den teoretiske brukstiden anses være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det kan påregnes vedlikehold eller utskifting.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner i hovedetasje.
Konstruksjonen ligger delvis over boligrom (kjellerstue).
Det er eldre tekking av glassfiber e.l. på gulv.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på gulv er eldre enn 18 år med usikker funksjon.

• Tekkingen på gulv har hatt 2 skader som tidligere er lokalt utbedret.

• Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Høyde er målt til 90 cm (tidligere krav). Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av alder er det høy risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen (Ligger delvis over kjellerstue).
Det anbefales å skifte ut tekkingen på gulv.

• Åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Eldre tekking der tidligere skader er lokalt utbedret.





Måling av rekkverk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse i impregnerte trekonstruksjoner foran hovedinngang.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Stue/kjøkken har parkett på gulv.
Keramiske fliser i vindfang.
Øvrige gulvoverflater består av laminat, vinylbelegg og teppebelegg.
Overflater på gulv er i hovedsak av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Overflater har noe slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består av malt og umalt panel, malte bygningsplater og tapet.
Tak har malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis skjolder på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



Stue i hovedetasje



Skjolder i himling ved trapp



Kjellerstue

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Underetasje har støpt betonggulv.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonene.
Det er målt små nivåforskjeller på gulv i begge etasjer (under 15 mm)
Noe knirk/ujevnheter er registrert under belegg på soverom i hovedetasje. Det anbefales å utbedre dette hvis man ønsker å skifte gulvoverflate.



Måling av gulv med nivålaser

Radon

Beskrivelse

Det er ukjent radonnivå i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Radon er en usynlig gass som finnes i byggegrunnen, ved høye konsentrasjoner kan dette utgjøre helsefare.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglpipe fra byggeår.
Det er mottatt dokumentasjon (ferdigattest) på at pipen er rehabilitert med nytt stålrør innvendig.
(Murmester Endre Bornø AS)
I kjellerstue er det murt peis med integrert vedovn.
Vedovn med glassdør i stue i hovedetasje er ikke tilkoblet.
Sotluke er i vaskerom.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Deler av rom i underetasje har murvegger som ligger mot terrenget, der disse er utforet og platekledd på innsiden.
Generelt har denne type innebygde konstruksjoner økt risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fukt/råte skade i utforet vegg mot terrenget på kjølerom og bod i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Skadde trekonstruksjoner må fjernes inntil man har fått på plass en tilfredsstillende fuktsikring.
Det anbefales nærmere undersøkelser av omfanget.
Det ble også foretatt hulltaking i soverom/bod mot nordøst i underetasjen, i dette området ble det ikke registrert høyt fuktnivå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktskade på panel i kjølerom.



Panel på vegg i bod har høyt fuktnivå og synlig råte.



Hulltaking i soverom/bod mot nordøst.
Her er det målt normale fuktverdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom 1- etasje og underetasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen dører med slitasje i overflater og mekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Det kan påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført tilfeldige kontroller på loft og i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert en død mus på gulv i kjølerom.
Mindre spor av muselort på loft.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter mus indikerer aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
Eventuelt omfang av dette er ukjent.
Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje i underetasje, tilbygd i 1980.
Rommet har grunnmur av Leca og betonggulv.
Gipsplatekledning i himling.
Garasjeport er en vippeport.
Det var begrenset mulighet for undersøkelser i rommet på grunn av innbo/lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Garasje er mangelfullt ventilert.
Det er råteskade i garasjeport.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilering øker risiko for fuktskader i garasjen og må påregnes utbedret.
Garasjeport må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i garasjeport.



Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er registrert materialer av Eternit i boligen.

Vurdering av avvik:

• Til info:
På loft er det registrert materialer av Eternit (ventilasjonskanal).
Det er også Eternitplater i himling i vaskerom.
Eternit inneholder Asbest.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om å fjerne Asbestholdig materiale fra eldre boliger.
Eternit regnes som ufarlig så lenge dette ligger i ro.
Ved riving/fjerning må man imidlertid ta sikkerhetsmessige hensyn, samt sanere materiale etter gjeldende forskrifter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasje.
Våtrommet etablert ved 1980 tallet.

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Overflate vegg: Malt strietapet
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett.
Dusjkabinett og baderomsvifte er av nyere årstall.

Vurdering av avvik:

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er foretatt en helhetlig vurdering basert på alder og utførelse.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer som følge av mangler ved våtrommets membran/tettesjikt.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Ikke synlig membran i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot den mest utsatte delen av våtrommet, tilstand her er ukjent.



Hulltaking med fuktmåling mot våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel oppbygning fra byggeår.
Vegger og gulv av mur/betong.
Eternitplater i himling.
Vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin og VV-bereder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det mangler membran/tettesjikt i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om rommet er et vaskerom, og kan ha begrensninger for skader i en brukssituasjon, kan det oppstå skader ved lekkasjer.
Det anbefales derfor at våtrommet renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv er av mur/betong.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking ble det ikke oppdaget tegn til skader som følge av bruk av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje.
Våtrommet er anslagsvis etablert ved 1980 tallet.

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler.
Overflate vegg: Vinylbelegg og keramiske fliser.
Overflate himling: Malte himlingsplater
Rommet inneholder: Baderomsinnredning, åpen dusjløsning, gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er foretatt en helhetlig vurdering av rommet basert på alder og utførelse.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av manglende eller usikkert membran/tettesjikt, er det høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det er indikasjoner på tidligere skader i rommet da deler av veggfliser i dusjsonen er skiftet ut.

• Skal rommet tilfredsstille dagens strenge forskriftskrav for våtrom må en helhetlig renovering påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Ikke synlig membran i sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke mulig å se om det er skader.

Konsekvens/tiltak

• Det er noe usikkert om høyt fuktnivå kan være relatert til det utvendige terrenget og ikke til bruk av våtrommet.
Det må foretas nærmere undersøkelser, behov for utskiftinger i vegg mot våtrommet kan ikke utelukkes.



Hulltaking mot våtrommet (høyt fuktnivå påvist).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 1980-1990-tallet.
Innredning har malte fronter og delvis utførelse i furu.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Det er våtromsplater over benk ved vask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer på innredning.
Det er sotmerker på våtromsplater ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
Kjøkkenet anses være funksjonelt, men kan stå foran en utskifting i tiden fremover som følge av alder.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via tak.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i underetasje.
Rommet har panel på vegger og himling.
Kjøleaggregat av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Kjølerommet har fuktskader i panelet som ligger mot terreng.
Kjøleaggregat er defekt/utkoblet.

Konsekvens/tiltak

• Skal rommet benyttes som kjølerom må det påregnes renovering og montering av nytt kjøleaggregat.
Fuktskade i panel er nærmere beskrevet under Rom Under Terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.
Disse er i all hovedsak fra 1980-tallet.
Innvendig stoppekran er i vaskerom og av noe nyere utførelse.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer en halvparten av den anbefalte brukstiden er nå oppbrukt på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Ved eksempelvis renovering av våtrom må man påregne en del utskiftinger.



Innvendig hovedstoppekran.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, sannsynlig fra 1980-tallet.
Eldre støpejernsrør i vaskerom er utkoblet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Lufterør for avløpsanlegget er noe underdimensjonert sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd e.l.
Det meste av rør ligger skjult uten mulighet for besiktigelse.
Det anbefales å planlegge for utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering fra klaffventiler mot yttervegg, eller ventilspalter i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Begge soverom i hovedetasje mangler ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Nedsatt ventilering kan gi et dårlig inneklima og bør utbedres i noen rom i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe luft/luft av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe var i drift på befaringen men er vurdert ut fra alder.
Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.
Mer en halvparten av forventet brukstid anses være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpe kan ha begrenset gjenværende levetid.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder fra 2002, plassert i vaskerom.
Bereder har et volum på 194 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av eldre årstall.
Det er påvist at sikringsskapet i boligen er oppgradert de senere år.
Anlegget har 12 fordelingskurser med automatsikringer.
50 ampere overlastvern.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Undertegnedes vurdering er begrenset til enkel visuell kontroll. Dette innebærer at det kan være feil på anlegget uten at dette oppdages .
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Da det ikke er fremlagt dokumentasjon, samt at utførelse og tilstand på anlegget er ukjent for selger, anbefales det en kontroll av autorisert elektroinstallatør.
Det er påvist et manglende deksel på veggboks utenfor bad i hovedetasje.
Et lampepunkt henger etter kabel og mangler takkrok.
Dette kan utgjøre brannrisiko og må påregnes utbedret.



Sikringsskap



Manglende deksel



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i begge etasjer.
6 kg slokkeapparat med pulver fra 2018.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er eldre sentralstøvsuger i boligen.
Denne er ikke funksjonstestet og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser er anbefalt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent utførelse.
Ingen moderne grunnmursplast utvendig, indikerer at dreneringen er av eldre årstall/byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er indikasjon på at dreneringen har sviktende funksjon.
Dette med bakgrunn i observasjoner av fukt i bod og kjølerom.
Mangelfull fuktsikring (grunnmursplast) utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringen må utbedres og skiftes ut.
Om det er nok med en lokal utbedring eller større oppgradering er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat gjelder om hele dreneringen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er med Leca og/eller betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en sprekk i muren i.f.b med vindu på bakside.
Noe riss/avskalling i murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker/riss må tettes utvendig for å motvirke vanninntrengning med fare for ytterligere frostskader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.
Terrenget faller inn mot bygningen på oversiden og flater ut noe ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren.
I.f.b med oppgradering av dreneringen bør det samtidig foretas terrengjusteringer.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Alder og type utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Bygningsdelen kan med dette ikke vurderes.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Høyde er målt til 90 cm (tidligere krav). Dagens krav er 100 cm.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Til info:
På loft er det registrert materialer av Eternit (ventilasjonskanal).
Det er også Eternitplater i himling i vaskerom.
Eternit inneholder Asbest.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan medføre skader på personer eller bygningsdeler og bør monteres.
I dag er det krav til snøfangere på hele taket ved denne type taktekke og takvinkel.

• Åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Radon er en usynlig gass som finnes i byggegrunnen, ved høye konsentrasjoner kan dette utgjøre helsefare.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er ikke krav om å fjerne Asbestholdig materiale fra eldre boliger.
Eternit regnes som ufarlig så lenge dette ligger i ro.
Ved riving/fjerning må man imidlertid ta sikkerhetsmessige hensyn, samt sanere materiale etter gjeldende forskrifter.

• Undertegnedes vurdering er begrenset til enkel visuell kontroll. Dette innebærer at det kan være feil på anlegget uten at dette oppdages .
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Da det ikke er fremlagt dokumentasjon, samt at utførelse og tilstand på anlegget er ukjent for selger, anbefales det en kontroll av autorisert elektroinstallatør.
Det er påvist et manglende deksel på veggboks utenfor bad i hovedetasje.
Et lampepunkt henger etter kabel og mangler takkrok.
Dette kan utgjøre brannrisiko og må påregnes utbedret.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/172 m²

Enebolig: 2 Gang, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Garderobe, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Garasje, Kjølerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Større avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes landlig beliggenhet.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hesthagen 3 ,9442 RAMSUND								
	104 m²	1975	3 sov	07-10-2025	1 950 000	**1 725 000**		1 725 000	**15 826**
2	Strandveien 64 ,9442 RAMSUND								
	130 m²	1972	4 sov	05-07-2023	2 000 000	**1 900 000**		1 900 000	**14 615**
3	Lundveien 22 ,9442 RAMSUND								
	174 m²	1983	4 sov	16-09-2024	2 750 000	**2 500 000**		2 500 000	**14 368**
4	Utsiktsveien 12 ,9442 RAMSUND								
	110 m²	1982	3 sov	10-10-2018	1 890 000	**1 450 000**		1 450 000	**13 182**
5	Steinbakken 9 ,9442 RAMSUND								
	246 m²	1916	5 sov	06-06-2021	2 700 000	**2 450 000**		2 450 000	**9 959**
6	Rambøveien 187 ,9442 RAMSUND								
	198 m²	1954	5 sov	24-07-2022	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 848**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		16 032
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 600 000**

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

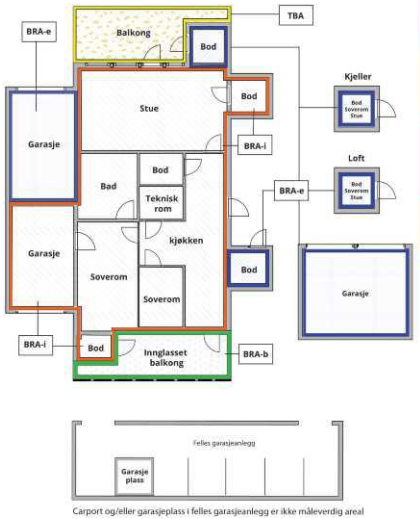
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
1. Etasje	99			99	13
Underetasje	73	21		94	11
SUM	**172**	**21**			**24**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, garderobe		
Underetasje	Vindfang, kjellerstue, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bad, bod, kjølerom	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Rom ved siden av kjellerstue er angitt som et soverom i arealoppstillingen over.
Det kan ikke verifiseres at rommet er godkjent som soverom. Vindu i rommet er for lite til å tilfredsstille krav til dagslysflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er mottatt tegninger i.f.b med tilbygg i 1980.
Disse viser ikke planløsning i underetasjen, det er derfor ikke mulig å vurdere om dette stemmer med dagens bruk.
Midlertidig brukstillatelse for tilbygg er utstedt i 1980. Det er også mottatt dokumentasjon på at tak over inngangsparti ble omsøkt i 1998.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i opplysninger som er mottatt fra Tjeldsund Kommune.
Det er derfor ikke mulig å kontrollere om bygningen stemmer i.h.t. gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	175	75		0	1185.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Laveien 9

Hjemmelshaver
Medby Odd Petter

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	175	276		0	510.8 m²	Offentlig kartverk	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Medby Odd Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Ramsund, Tjeldsund Kommune.
Sentral beliggenhet med nærhet til barne- og ungdomsskole (Ramsund skole).
Sentrum har også dagligvarebutikk, kafeteria/pub og en lokal kino.
Stedets viktigste hjørnesteinsbedrift er Ramsund orlogsstasjon (ROS).
Det fremstår som gode solforhold i området og meget pen utsikt fra eiendommen over Ramsundet.

Avstander:
-Bunnpris 600 m
-Ramsund Orlogstasjon 1 km
-Ramsund skole 650 m
-Ramsund barnehage 500 m
-Harstad/Narvik lufthavn Evenes 24 km
-Harstad 54 km

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.
Vei mellom Laveien 9 og 15 er privat vei i følge offentlig vegkart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten består av 2 stk. Gnr/Bnr.
Beliggenhet i lett skrånende terreng, opparbeidet med gressplen og noe variert beplantning.
Stor tomt som har godt med parkeringsmuligheter.

Laveien 9 , 9442 RAMSUND
Gnr 175 - Bnr 75
5512 TJELDSUND

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Byggeår går ikke frem av matrikkelutskrift.

Standard
Bygningen er oppført med uisolert bindingsverk i yttervegger.
Liggende trekledning utvendig.
Taket har saltaksform med metallplater som taktekke.
Innvendig i garasje er det støpt betonggulv.
3 stk. eldre garasjeporter av stål.

Vedlikehold
Kledning og taktekke er av nyere årstall enn bygningen.
Det er påvist sprekker innvendig i betonggulv.
Garasjeport har rustskader.
Bygningen er videre ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Noe vedlikehold/påkostninger kan påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Helgesen, Anne Medby
15.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Medby Helgesen

Boligen

Laveien 9
9442 Ramsund

5512-175/75/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Eiendommen selges for et dødsbo. Selgerne (arvingene) har ikke bebodd eiendommen i nyere tid / har aldri bodd på eiendommen, og har derfor ikke inngående kjennskap til boligens tilstand eller historikk.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KNAUSEN	Beregnet areal	1185.2
Etablert dato	30.06.1961	Historisk oppgitt areal	1370
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	175/75
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.06.2023 07.06.2023	22/2495	Tinglyst 07.06.2023	175/33 (-510,8), 175/276 (510,8) 175/75, 175/111
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.06.2023 06.06.2023	22/2495		175/33, 175/75
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	175/75
Sammenslåing Sammenslåing	30.04.2001			1852-75/74 (-360), 175/75 (360)
Skyldeling Skyldeling	30.06.1961			175/33 (-1010), 175/75 (1010)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7598481	562468	0	Ja	1185.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEDBY ODD PETTER F250333*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Laveien 9 Adressetilleggsnavn:

Poststed	9442 RAMSUND	Kirkesogn	11020604 Tjeldsund
Grunnkrets	309 Lasletta	Tettsted	7743 Ramsund
Valgkrets	9 Ramsund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189328931		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189328931: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	172,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	172,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Laveien 9	H0101	175/75	172,8	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86,4	0	86,4	0	0	0
U01	0	86,4	0	86,4	0	0	0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 175, Bruksnr 276 **Kommune:** 5512 Tjeldsund

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.06.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	510,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5512/175/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.06.2023	Avgiver	5512/175/33	-510,8
	Matrikkelført:	07.06.2023	Berørt	5512/175/75	0,0
			Berørt	5512/175/111	0,0
			Mottaker	5512/175/276	510,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189321538			Antall etasjer:	

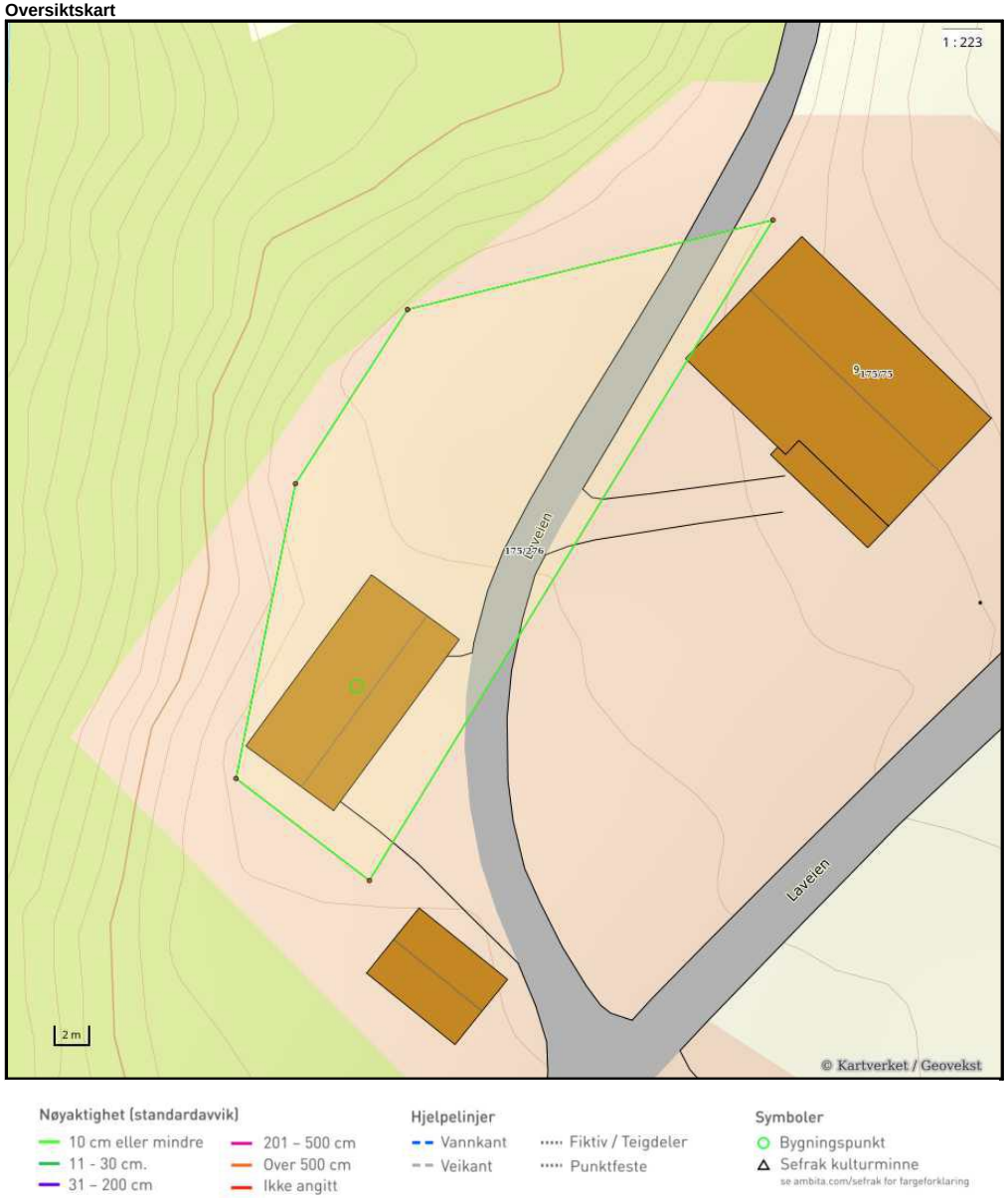
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

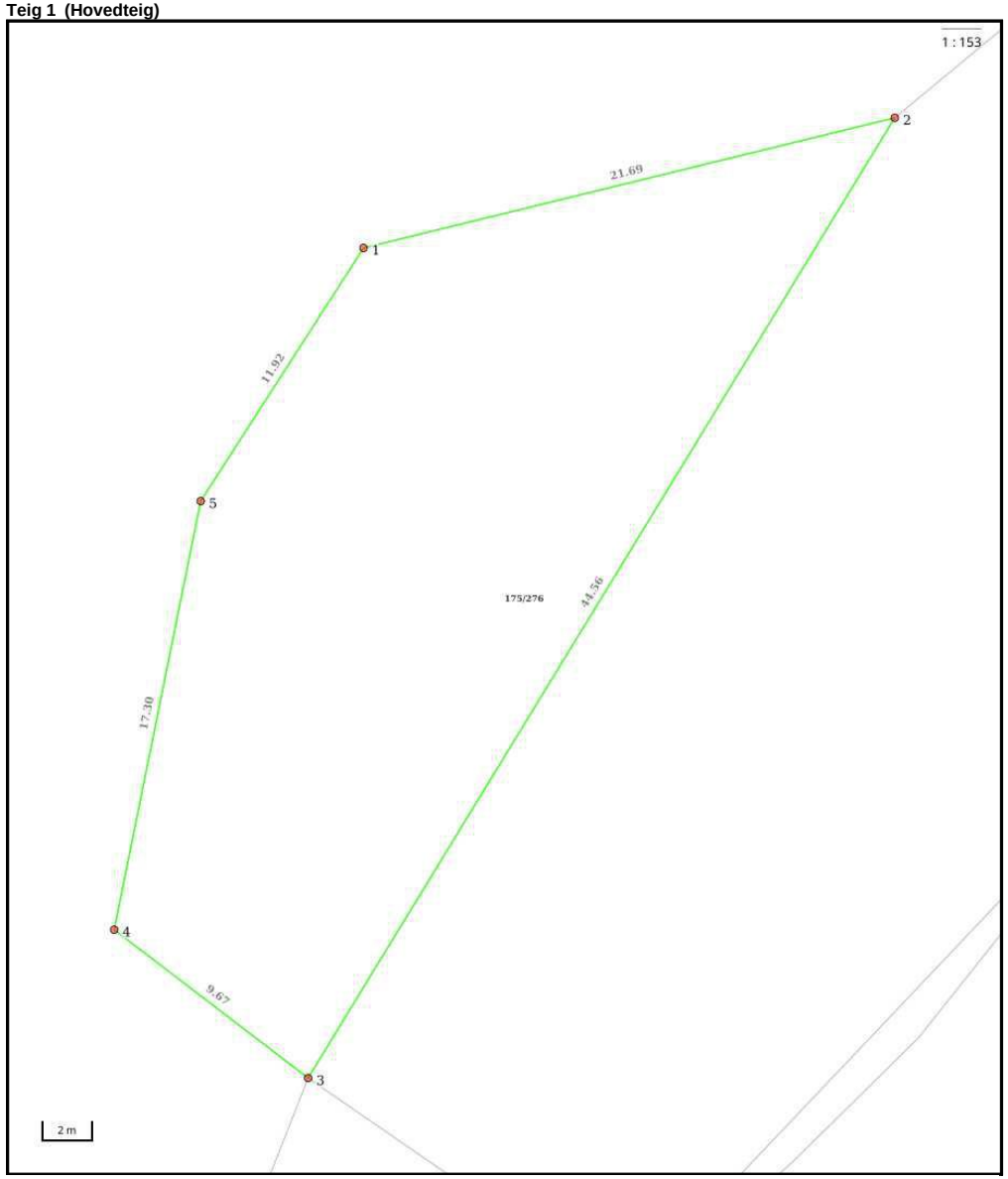
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 510,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

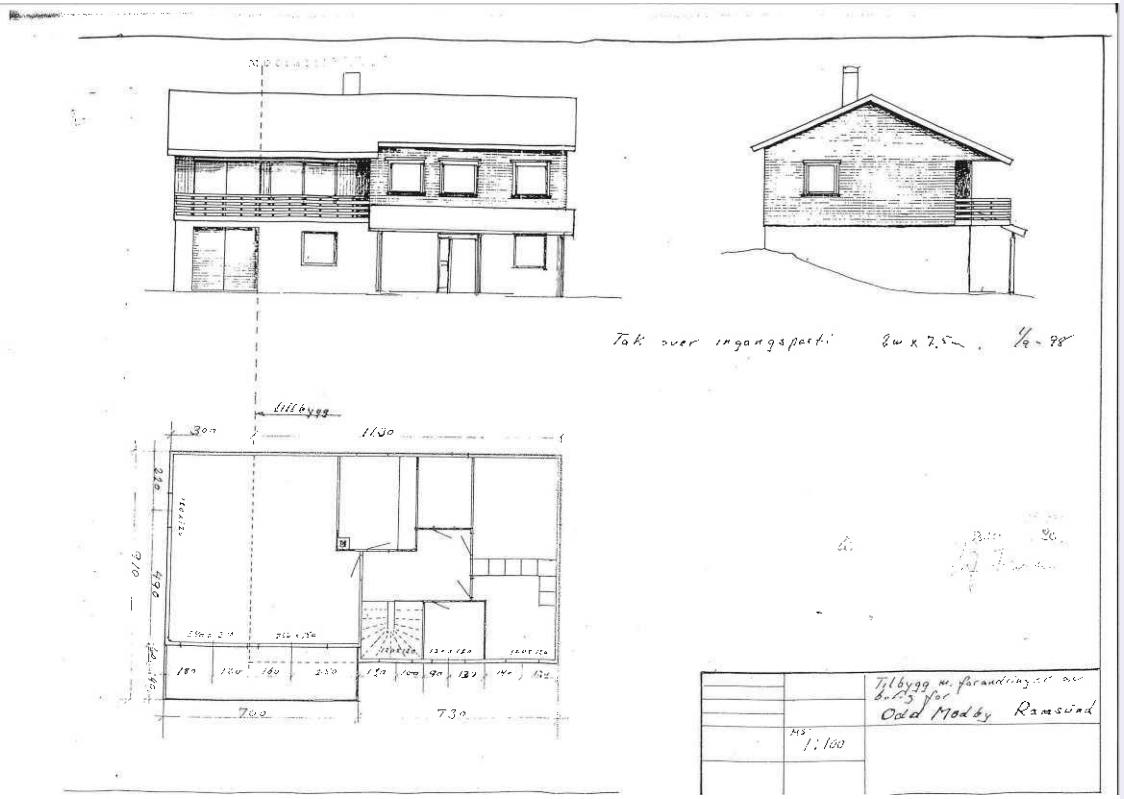
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 598 484,68	562 441,93	21,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 598 489,83	562 463,00	44,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 598 451,83	562 439,73	9,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	7 598 457,70	562 432,04	17,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 598 474,66	562 435,47	11,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.



BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
"Knausen", 9442 Ramsund.			~~78/~~ 75/75.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg.	Boligbygg.	19.9.80.	8.10.80.	109/80.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Odd Medby,		9442 Ramsund.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
---"---		------"------		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
--"- -		-----"-- ---		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Ramsund, den 8.10.80.	Kommuneingeniøren i Tjeldsund 9442 Ramsvoll Leif Finsveen. Kommuneingeniør.

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Eget arkiv.

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
"Knausen", 9442 Ramsund			75/75
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	19.9.80	8.10.80	109/80
Byggherre	**Adresse**	**Tlf.**
Odd Medby,	9442 Ramsund	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
------"------	------"------	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
------"---------	------"------	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekkverk på veranda gjøres ferdig.
2. Himling i garasje beslåes med gipsplater eller lignende materiale. Garasjen må ikke benyttes som bilparkeringsplass før dette er utført.

Arbeidet må være utført innen: pkt. 1 snarest, pkt. 2 innen 1.8.83.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

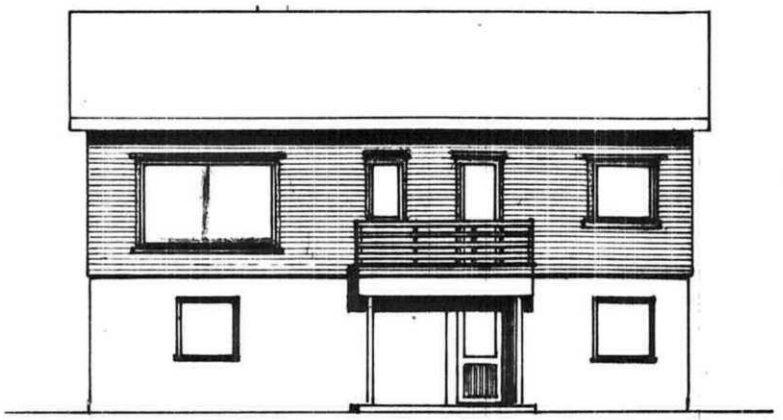
Sted og dato	Stempel
Ramsund, den 29.4.83.	TJELDSUND BYGNINGSRÅD 9442 RAMSUND Kommunalingeniør.

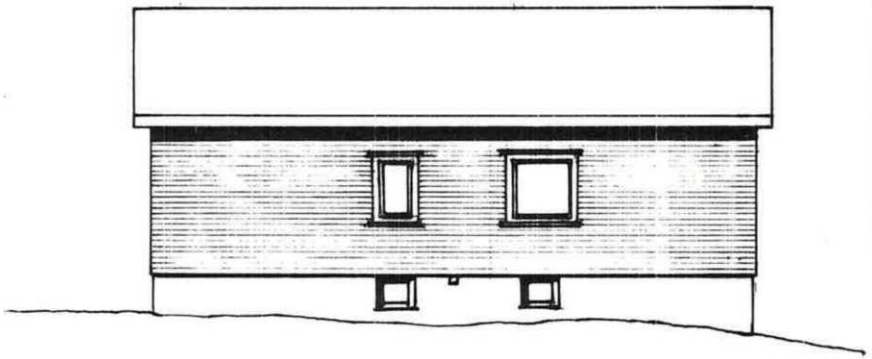
Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] Eget arkiv Ligningsktr.

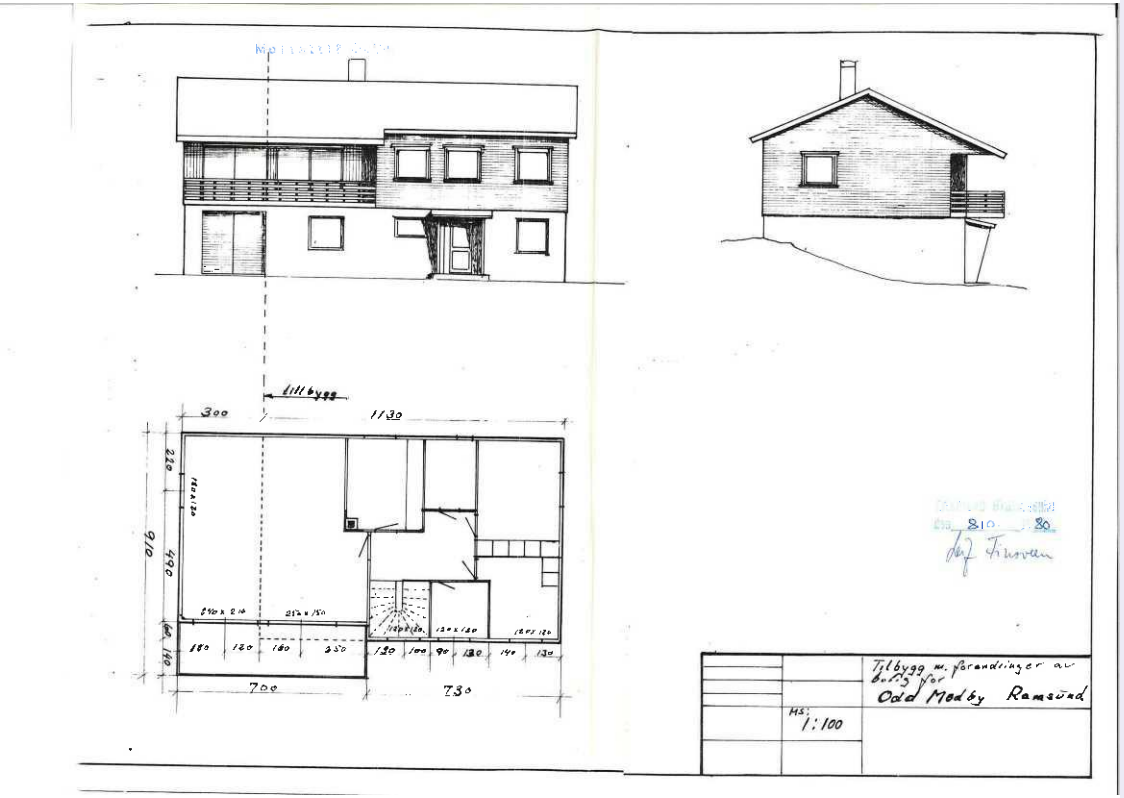
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Mottatt 18 APR 1983



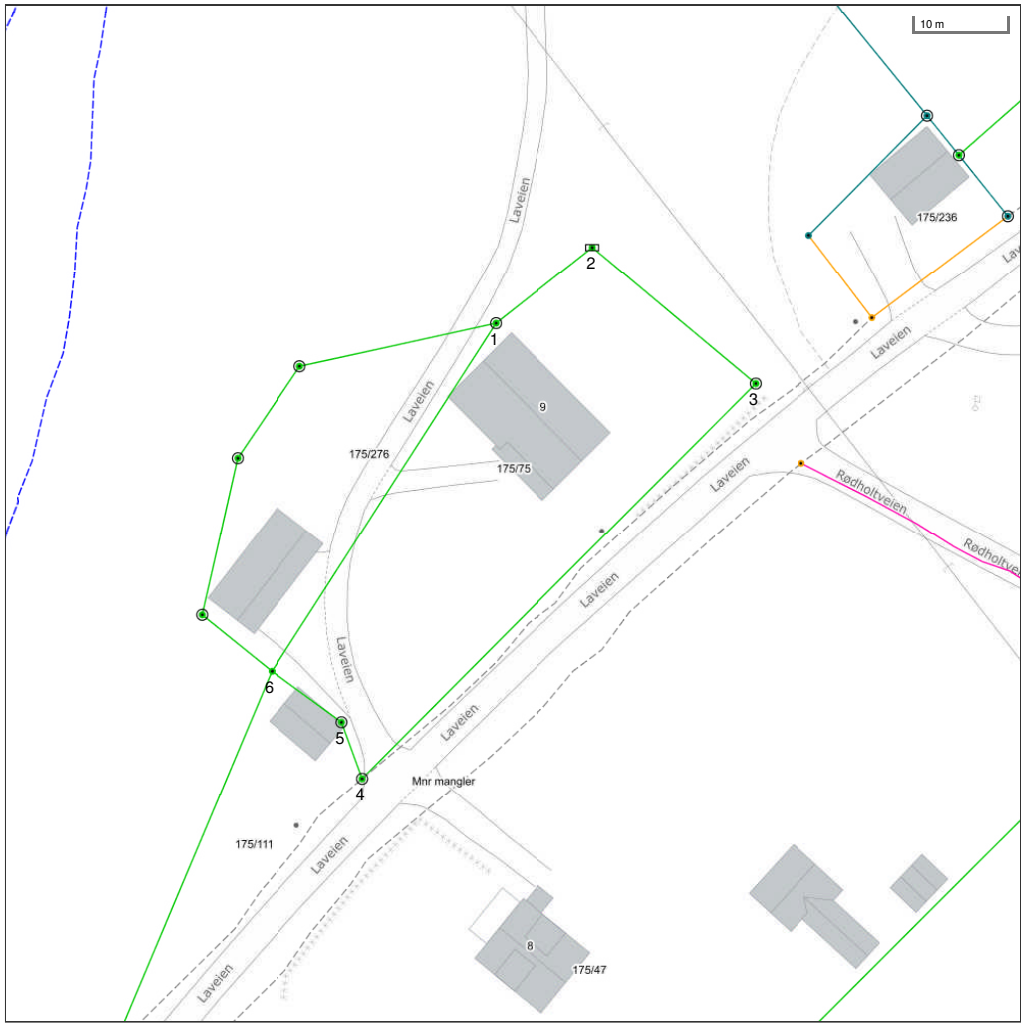


A.s Tørrkopi. 3000. A3. F9. 3-71. Sentrum Trykkeri.



Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5512 - 175/75//



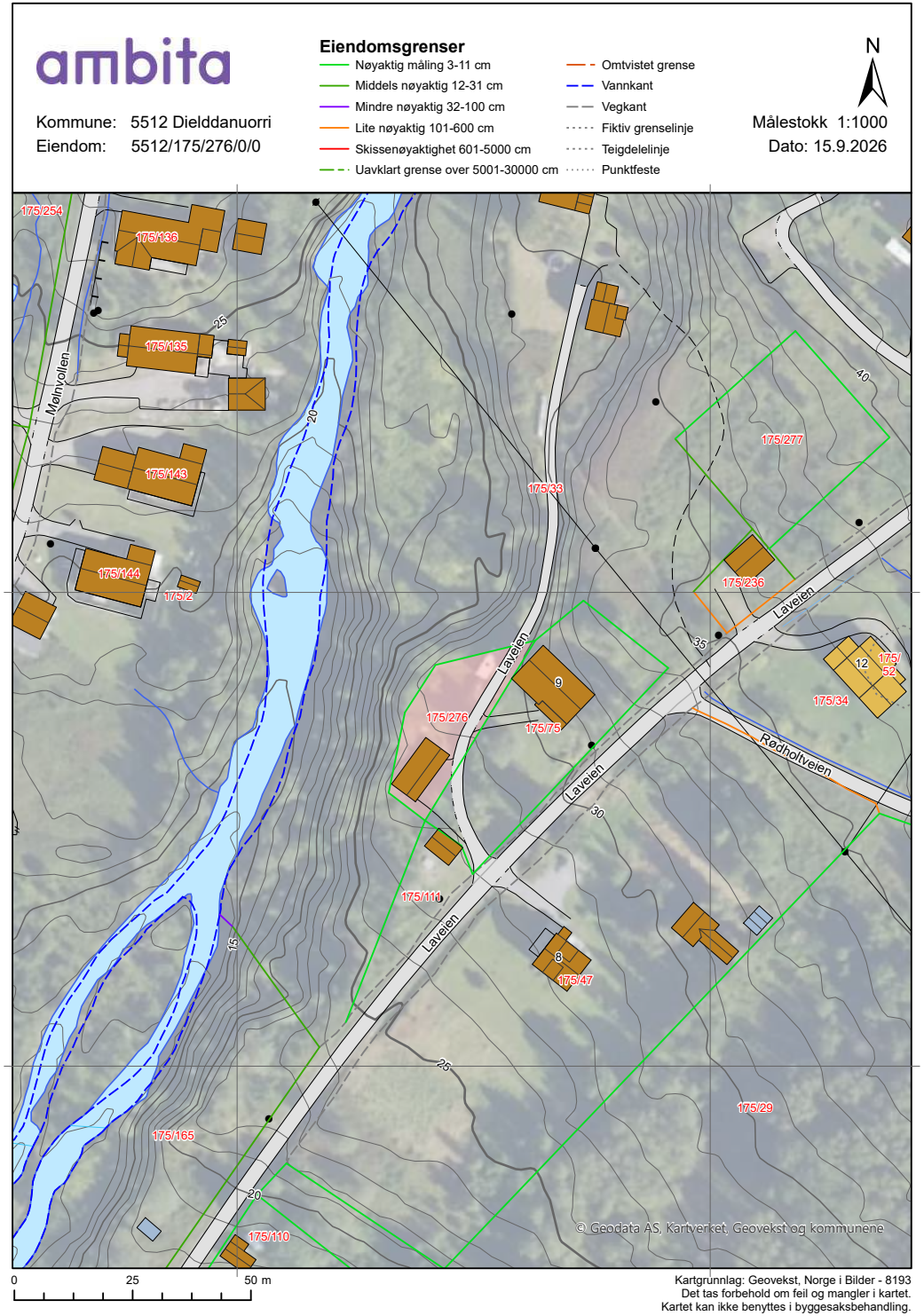
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 185,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7598481	**Øst**	562468	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7598489,83	562463	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,56	
2	7598498,27	562473,21	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	13,25	
3	7598484,05	562491,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,88	
4	7598440,54	562449,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,02	
5	7598446,55	562447,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,46	
6	7598451,83	562439,73	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,32	



ambita

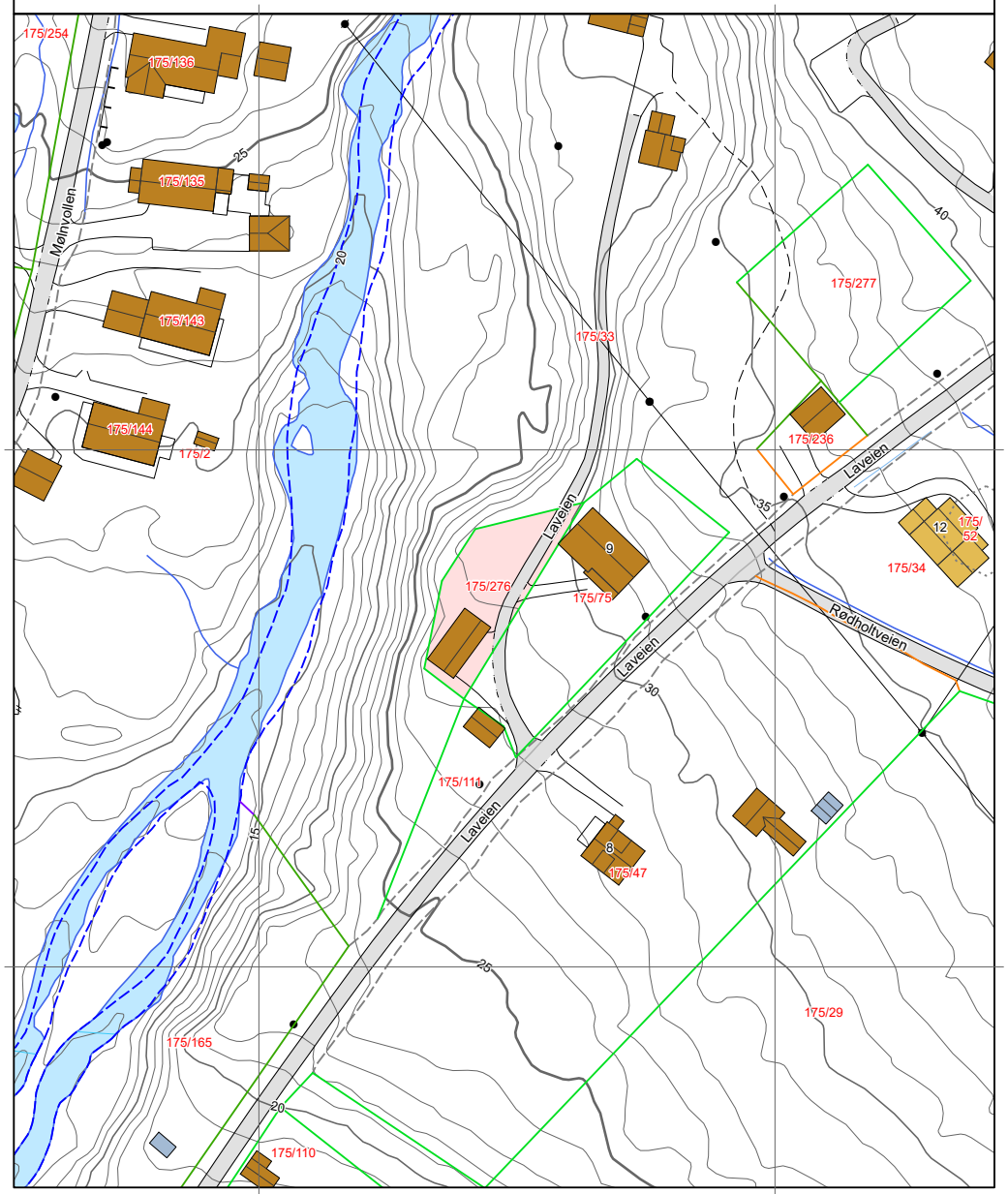
Kommune: 5512 Dielddanuorri
Eiendom: 5512/175/276/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

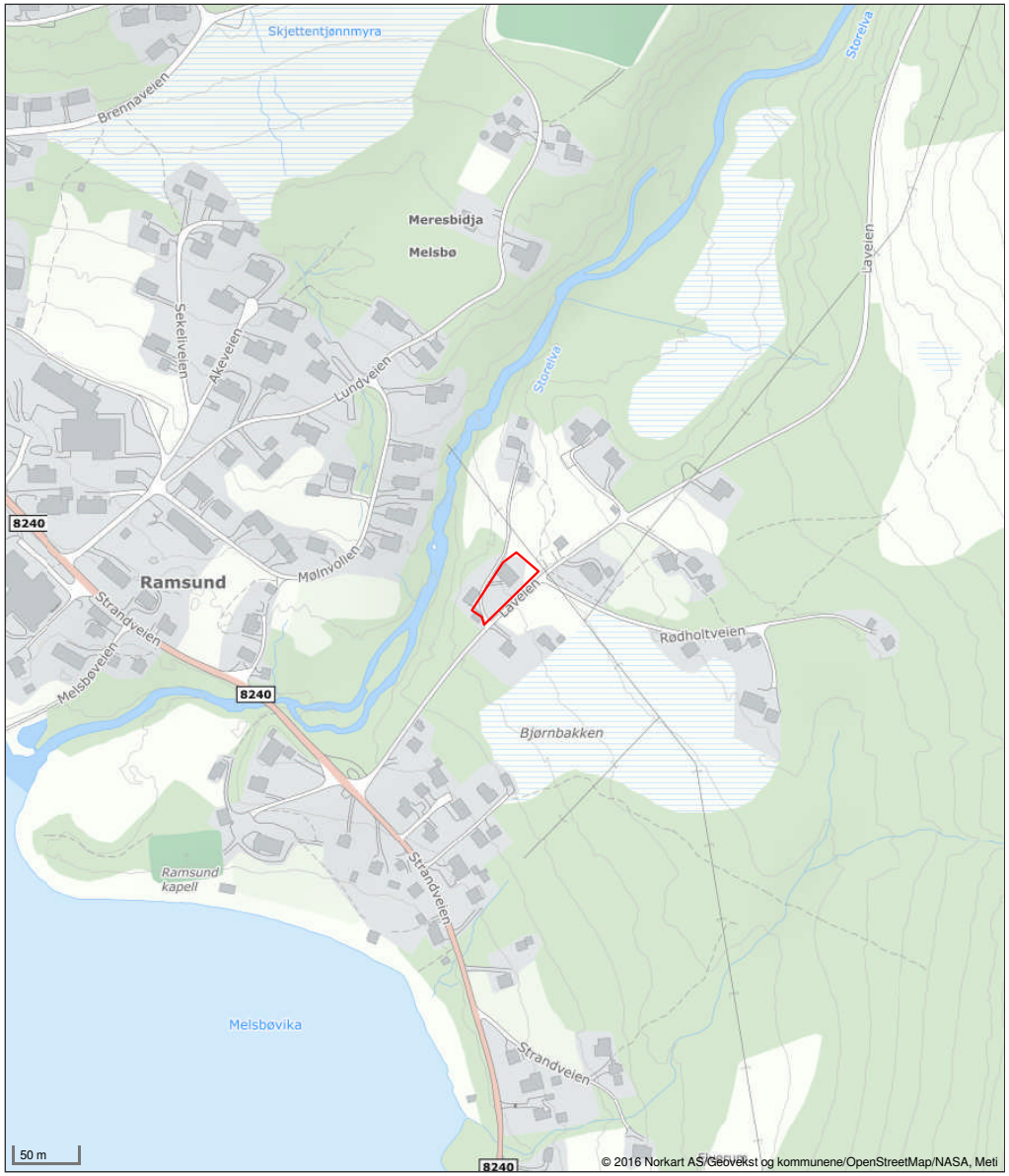
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 5512 - 175/75//



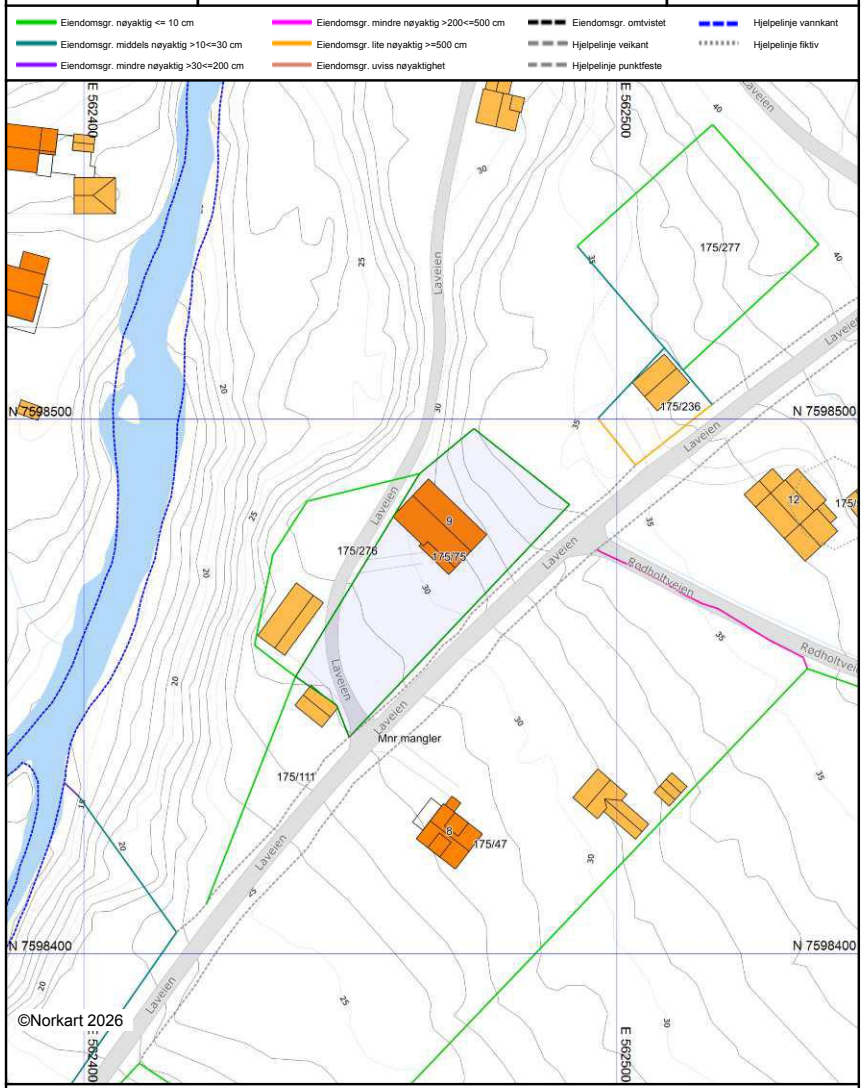
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnkart

Tjeldsund kommune

Eiendom: 175/75
Adresse: Laveien 9
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tjeldsund kommune
Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer
Telefon: +47 77089500

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	175	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Tjeldsund kommune
Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer
Telefon: +47 77089500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	175	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Laveien 9, 9442 RAMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

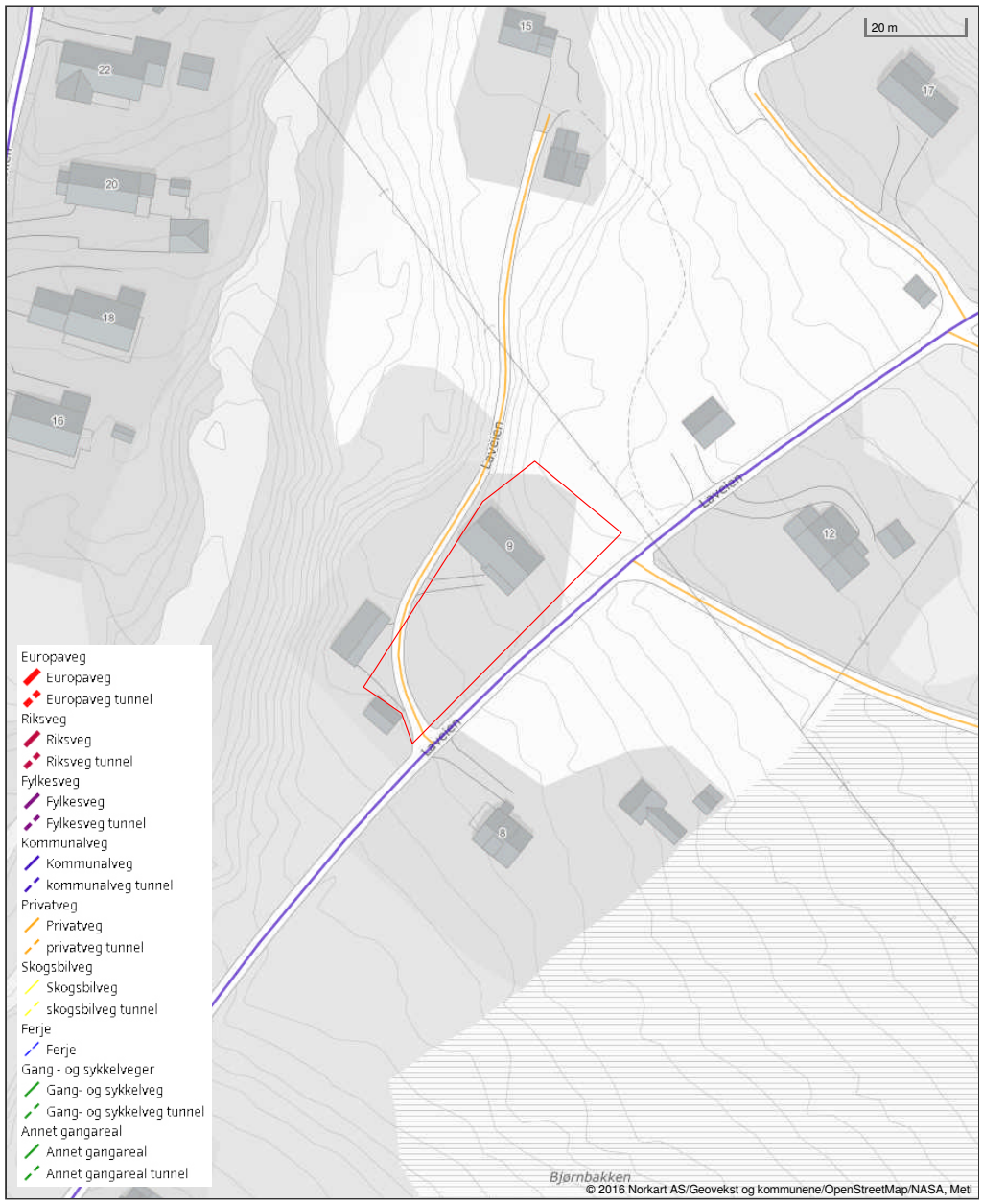
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5512 - 175/75//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	175	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Laveien 9, 9442 RAMSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200404
Navn	K2 - Ramsund
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/346/RAMSUND.pdf
Delarealer	**Delareal** 178 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 955 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 52 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7902
Navn	Ramsund I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/262/Reguleringsbestemmelser%20Ramsund.pdf
Delarealer	**Delareal** 625 m^2 **Formål** Offentlig friområde

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for

RAMSUND

TJELDSUND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt i planen.

§ 2

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Området skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 1½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningenes høyde må ikke overstige 6 m for 1 etasjes hus med underetasje og 6 m for 1½ etasjes hus uten underetasje.

b) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a).

c) Terrenghøyder, innhengningsmetode, plass for søppelbokser, skjermvegger o.l. skal angis på cotert situasjonsplan i byggemeldingen.

d) Bebyggelsen skal gis en parkeringsdekning på min. 1.5 bilplasser pr. boligenhet. Garasje- og parkeringsplass skal skje på egen tomt. Hvor det er vist i planen, skal garasje- og parkeringsplasser opparbeides som fellesanlegg. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

e) Utnyttelsesgraden skal ligge innenfor de grenser som er avgitt i planen.

§ 3

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1½ etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Bygningenes høyde må ikke overstige 6 m for 1 etasjes hus med underetasje og 6 m for 1½ etasjes hus uten underetasje.

b) Den tillatte utnyttelsesgrad må ikke overstige 0.14 og bygningenes samlede grunnflate ikke overskride 1/4 av tomtens nettoareal.

c) Bygningene skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANNEN SERVICE

a) Forretningsbygg og annen merkantil service skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Byggehøyden er for hvert område angitt på planen. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate at del av 2. etasje innredes til boligformål.

b) Bygningsrådet kan i forbindelse m/søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet bebyggelsesplan for eiendommen i sin helhet før anmeldelsen behandles.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til på- og avlessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. På hver tomt må det innpasses min. 1 bilplass for hver 50 m2 bto. gulvflate for funksjonærparkering.

d) Hver forretningsenhet eller annen bygning i sentrum, må skaffe biloppstillingsplass for besøkende svarende til 1 plass pr. 20 m2 bto. gulvflate.

§ 5

OMRÅDE FOR INDUSTRIBEBYGGELSE, VERKSTED

a) Bygningen skal være som vist på planen og skal være i 1 etasje.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

b) Bedriften skal på egen eller leiet grunn skaffe tilstrekkelig plass for parkering, trafikkareal for av- og pålessing samt for nødvendig utvendig lagring, etter bygningsrådets skjønn. Eventuell framtidig utvidelse skal skje bak fastsatt byggelinje.

c) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som med lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

§ 6

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det, kan sokkeletasje nyttes. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplanting o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

For området gjelder samme bestemmelsene som for § 6.

§ 8

LANDBRUKSOMRÅDER

I området kan bare oppføres bygninger og varige konstruksjoner, anlegg o.l. som har direkte tilknytning til landbruksdriften.

§ 9

FRIOMRÅDER

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10

SPESIALOMRÅDER

1. Forsvarets områder

a) Innenfor området S 1 kan oppføres bygg og anlegg som har tilknytning til forsvarets virksomhet.

b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at anlegg som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

2. Naustområde S 3

a) Innenfor området kan oppføres naust og andre bygninger som har naturlig tilknytning til småbåt- og andre sjøaktiviteter.

b) Det må bare anvendes enkelt- og fellesnaust som skal anmeldes til bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle etter en samlet plan. Bygningene skal ligge så lavt i terrenget som mulig og avstanden mellom hvert naust må ikke overstige 1.5 m.

c) Tak på alle bygninger skal utformes som vanlig saltak med helning 22 grader, og bør fortrinnsvis tekkes med torv eller annen tekning i naturvennlig farge.

d) Gjerder eller annet stengsel skal oppføres etter en samlet plan.

e) Gjerders utførelse, høyde, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Gravlund S 4

Bruksplan for framtidig utnyttelse av området skal forelegges bygningsrådet. Event. bygninger og anlegg skal anmeldes på vanlig måte.

4. Kommunaltekniske anlegg S 5

Området skal inneholde bygninger og innretninger for kommunalt renseanlegg for kloakk og spillvann.

§ 11

FRILUFTSOMRÅDER

I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friluftsliv og naturvern når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Det kan kun nyttes naturvennlige farger og materialer.

§ 12

FELLESAREAL (§ 26, pkt. 1, avsnitt F).

a) For husgruppene B 11 og B 28 er vist felles parkeringsareal som kan inneholde garasjer/carports og parkeringsplasser for husgruppene.

b) De felles lekearealer som er vist i planen kan inneholde sandkasser, sklier, lekeapparater samt sittebenker

FORSVARSDEPARTEMENTET

i nærlekeplasser. Kvartalslekeplasser kan inneholde leke- og aktivitetsapparater, ballplass o.l. samt bord og benker for større barn. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger og anlegg som har tilknytning til lekearealet. Lekeareal som grenser til kjøreveg skal forsvarlig inngjerdes med flettverksgjerde i en høyde av min. 1.5 m.

§ 13

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Gjerders utførelse, høyde, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer, oppsatt [illegible] vegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn til uteplass, terrasse, tørkeplass o.l. i inntil 2,0 m høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med boligbuset.

e) Eksisterende vegetasjon og trær bør søkes bevart mest mulig.

f) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

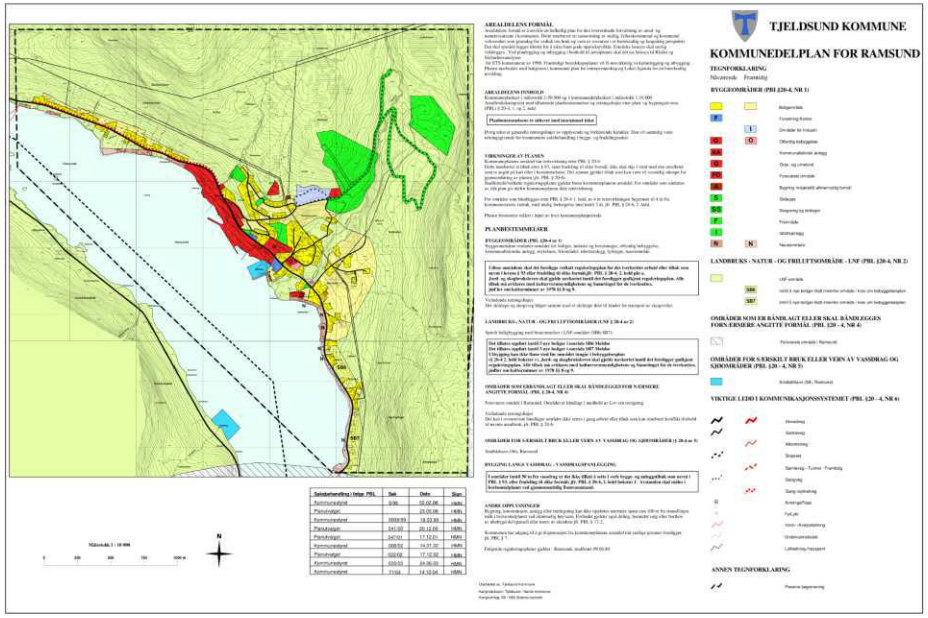
h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Gjerdrum kommune.

MILITÆRE ANLEGG

Stadfestet den 9 juni 1980

Etter fullmakt

Kåre I. Mebakken



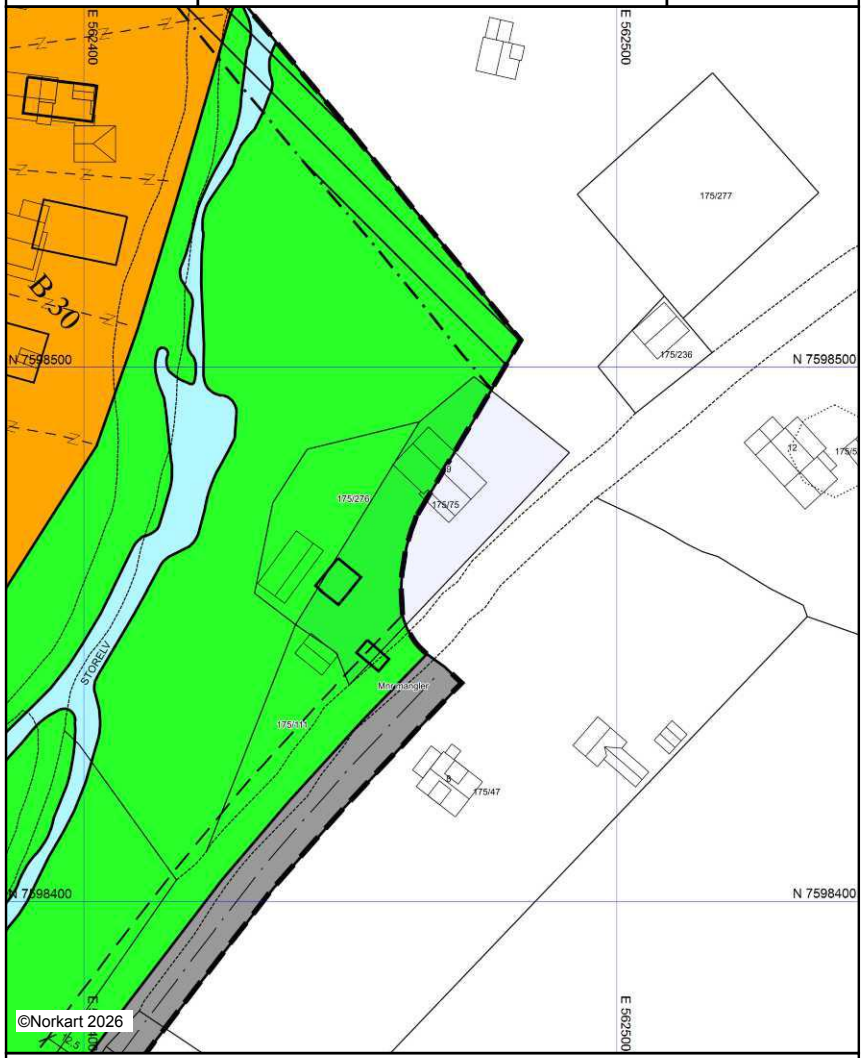
Reguleringsplankart

Tjeldsund kommune

Eiendom: 175/75
Adresse: Laveien 9
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

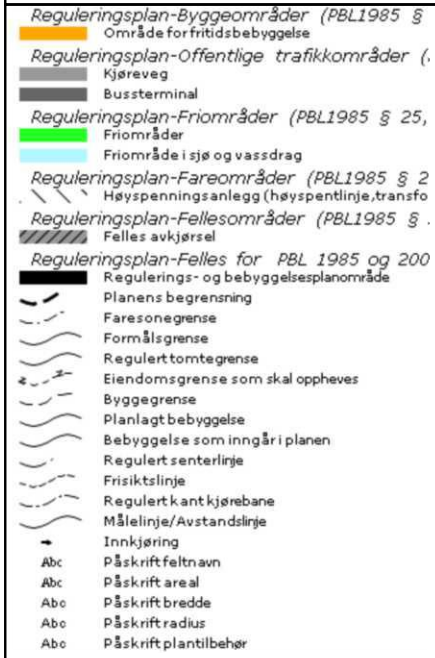
N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5512 175/75		
Utskriftsdato	15.09.2026	**Antall datasett**	98

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

11 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Marin grense
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

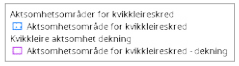
Kilde	NVE	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

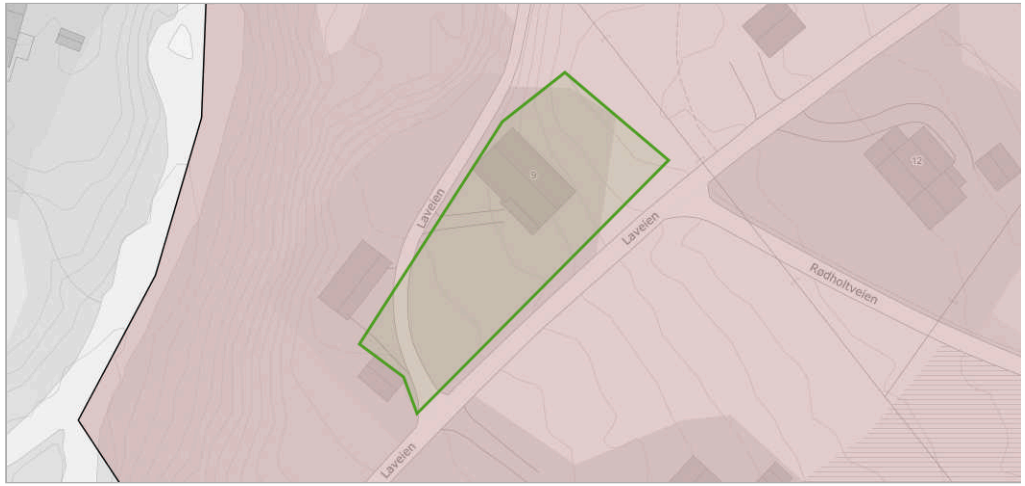
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Middels	Ikke tresatt	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

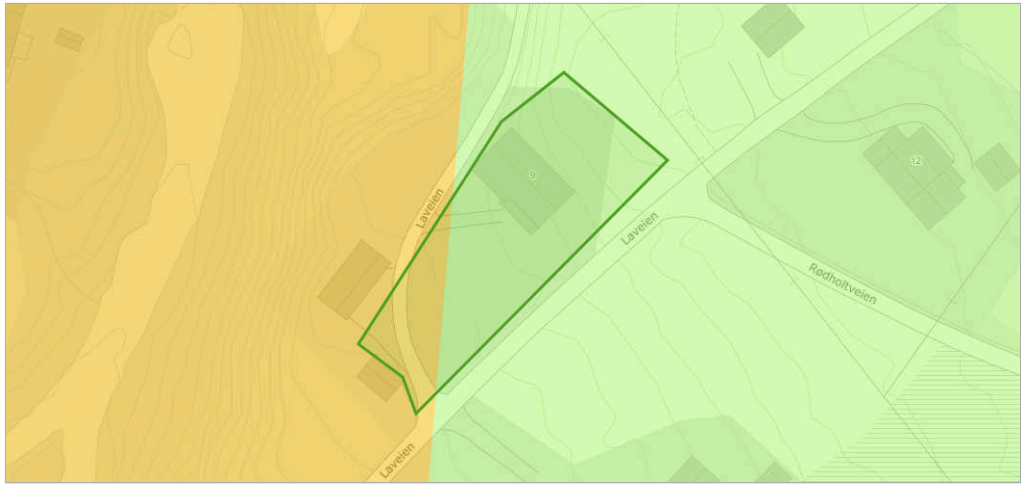
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Ramsundmarka	nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00004515)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

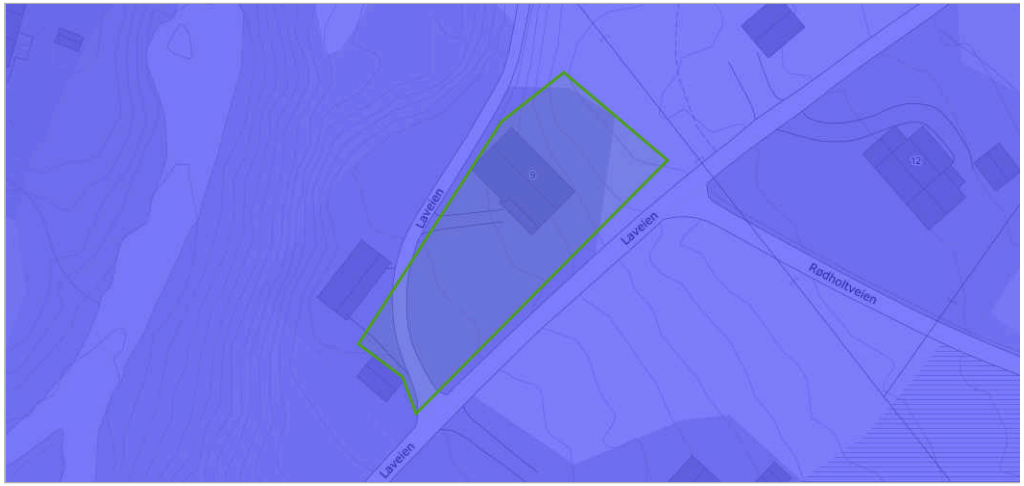
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Breelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

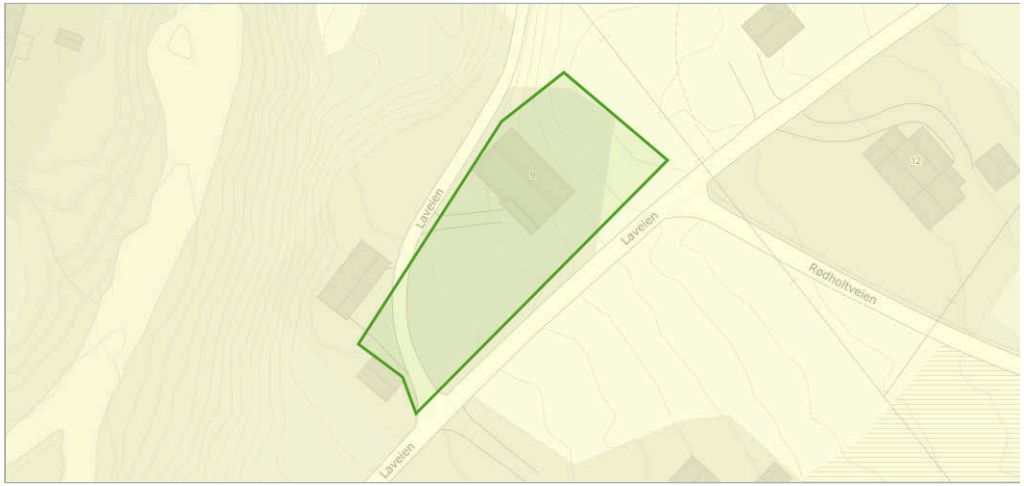
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	14.09.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	14.09.2026



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B14
B17
Bonitet lauv
B7
B11
Høyde
60 - 80 dm
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
10 - 20 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
16	5	8	12	7	2020	72	5	NOR_2020_0	20	17

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	11110

0 119

DAGBOKFØRT
80 3761
20.SEP80 03761
SORENSKRIVEREN I
ØFOTEN

9442 Ramsund, 19. september 1980.

TILLATELSE.

Undertegnede gir med dette Odd Medby tillatelse til å føre opp tilbygg til sin bolig på eiendommen "Knausen" gnr. 75, bnr. 75 nærmere nabogrensen enn 4 meter fra min eiendom "Wikhaug" gnr. 75, bnr. 33.

Jeg er oppmerksom på at senere bygg på min eiendom må oppføres minst 8 meter fra tilbygget.

Frithjof Berg.

Frithjof Berg

0 119

ORIGINAL NORSK 2000

Kl 9l. 30

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
TROND OSKAR FLAGE ERIKSEN	Doknr: 1292351 Tinglyst: 14.11.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: HUITFELDTS GATE 16A	
Postnummer: 0253 / Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr.: 310370[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
MEDBY ODD PETTER	[redacted] X

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5412	TJELDSUND	175	75		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5412	TJELDSUND	175	47		
5412	TJELDSUND	175	111		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/10-22	[signature] X

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis bruksrett til innkjørsel til garasje beliggende på gnr. 175, bnr. 111. Innkjørsel ligger på gnr. 175, bnr. 75, og nås fra Laveien.

BRUKSRETT GIS TIL BÅDE GNR. 175/ BNR. 47 OG GNR. 175/BNR. 111.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

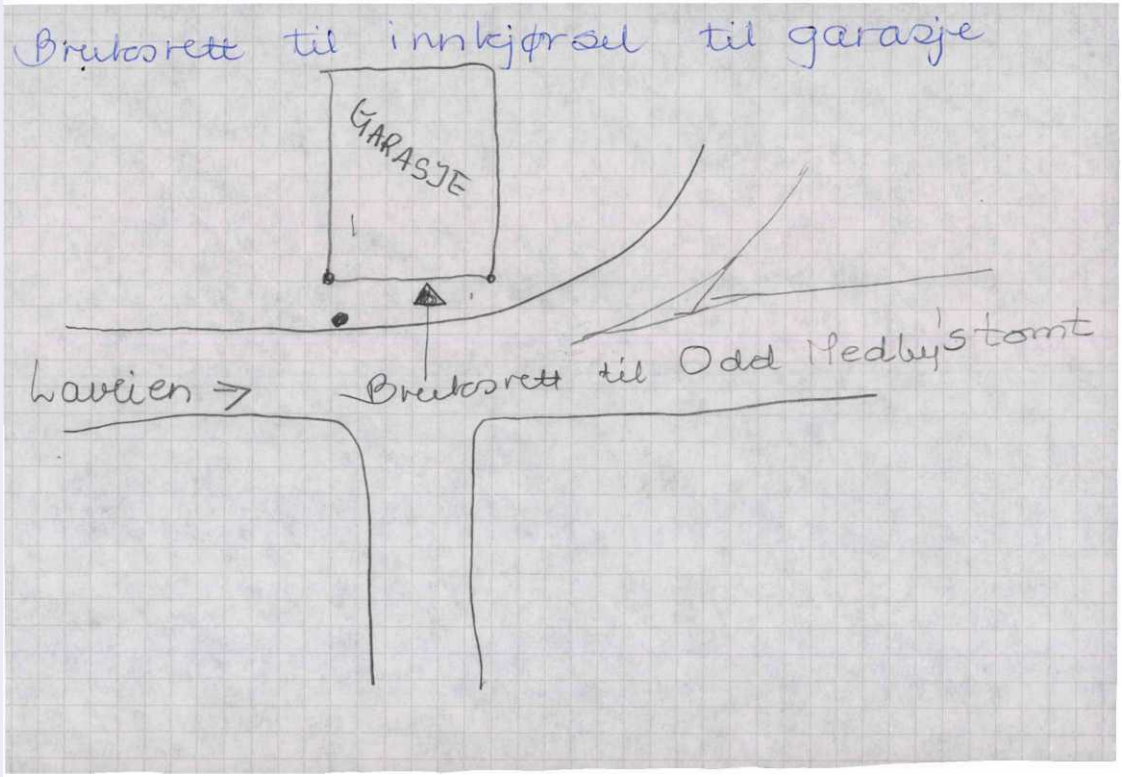
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

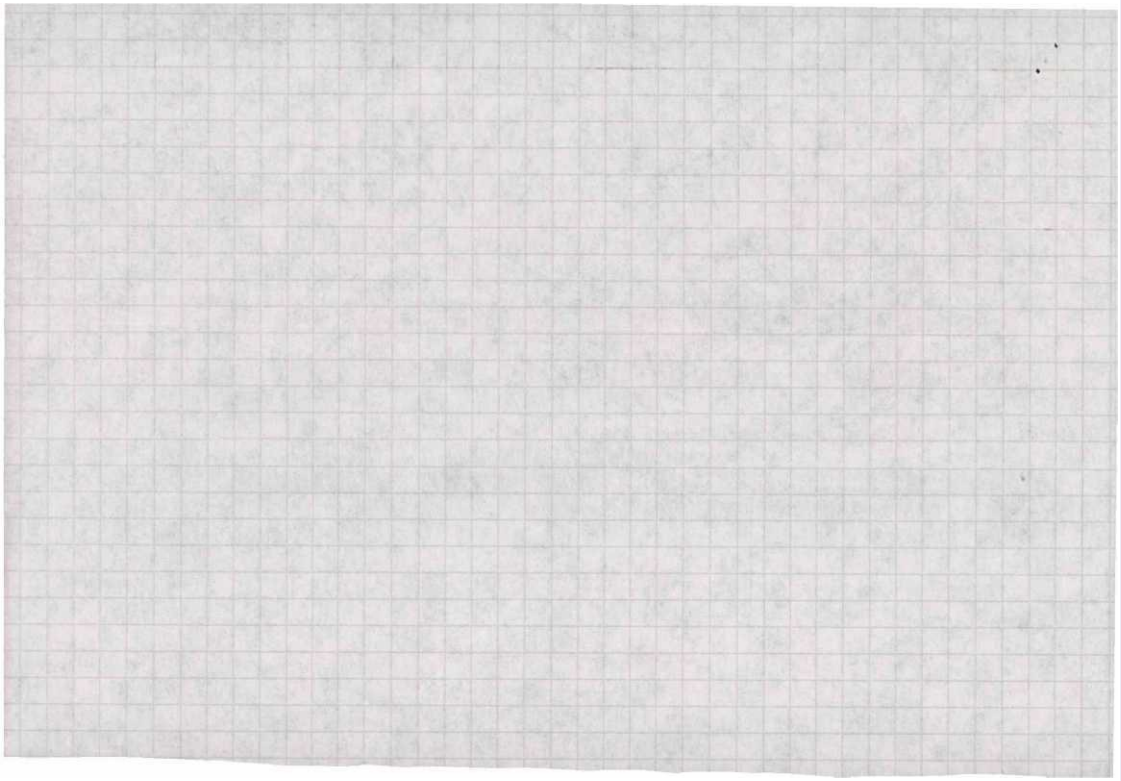
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Ramsund 26/10-22	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





enova

Energiattest

E

Adresse	
Laveien 9, 9442 RAMSUND	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360128**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189328931**
Gårdsnummer **175**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
257,39

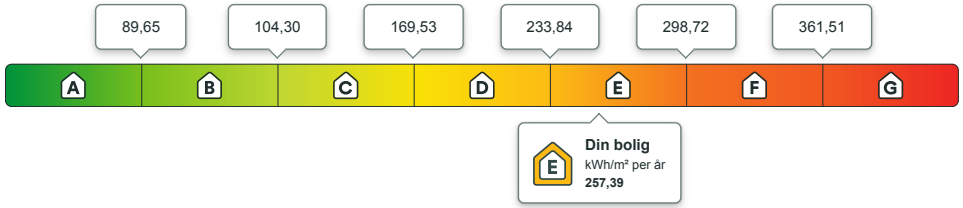
Laveien 9, 9442 RAMSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
68 518,34	**366,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Laveien 9, 9442 RAMSUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Laveien 9, 9442 RAMSUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260283 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Laveien 9, 9442 Ramsund.
Gnr. 175, Bnr. 75 og Gnr. 175, Bnr. 276, Tjeldsund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260283
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.10.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no