

Velkommen til

Moskenesveien 263, 8390 Reine

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Moskenesveien 263
8390 Reine

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1936
BRA/BRA-i	70 / 70 m²

Energimerke D

På eiendommen står en sjarmerende enebolig som i stor grad ble pusset opp i 2007. Boligen holder god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Her får du flotte utsiktsforhold mot sjøen og de majestetiske Lofotfjellene, samt et pent opparbeidet uteområde med terrasse på begge sider av boligen.

Eiendommen ligger idyllisk til i det pittoreske fiskeværet Reine - et av de mest ikoniske stedene i Lofoten. Det er kort gangavstand til sentrum med kafé, butikk, kiosk og bensinstasjon. Området byr på storslått natur og rike muligheter for friluftsliv, båtliv og naturopplevelser året rundt.

Det er ca. 5 km til fergeleiet på Moskenes med forbindelser til Bodø, Værøy og Røst, og ca. 60 km til Leknes lufthavn med videre gode transportmuligheter.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

+47 941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Moskenesveien 263, 8390 Reine

Registerbetegnelse
Gnr. 13, Bnr. 280, Moskenes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 979 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 615,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det gjøres oppmerksom på at angitt kommunale avgifter baserer seg på fakturert beløp for 2024 opplyst av kommunen.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 2 494,- pr. 2026
Det er to terminer i året.
LAS opplyser at eiendommen er registrert med fritidsabonnement, dersom bygget blir tatt i bruk som bolig vil årsgebyr bli kr. 5 838,-.

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

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje ca. 42 kvm.
Loft ca. 28 kvm.

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
Boligen er innredet med tre soverom på loft, men ettersom boligens matrikkel er mangelfull anses ikke dette som godkjent rom. Boligens loftsetasje mangler i kommunens matrikkel.

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
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 391 m² på eiet tomt.
Eiendommen "Reine" har beregnet areal med arealberegninger foretatt av kommunen, opplyst i matrikkel. I følge vedlagt midlertidig forretning datert 05.09.2002 er det opplyst et areal på ca. 400 kvm. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1930.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har fundamneter av betong. Mellom fundamentene er det forskalt og støpt igjen med betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av kobber. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1936 ifølge selger.

Innhold
På eiendommen står det oppført en eldre enebolig som er stort sett pusset opp i 2007. Boligen går over 2 etasjer med krypkjeller og inneholder følgende:

1. etasje - BRA-i 42 m²:
- Entrè
- Stue/kjøkken
- Bad/vaskerom

Loft - BRA-i 28 m²:
- Gang
- 3 soverom
Det gjøres oppmerksom på at etasjen mangler i kommunens matrikkel. Rommene anses derfor som ikke-godkjente til varig opphold. Men at boligen alltid har vært innredet på denne måten.

Bygningssakkyndig kommenterer:
- Kjeller har takhøyde under 190 cm og er ikke målbart areal.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom opplysninger registrert i matrikkelen og boligens faktiske utforming. Matrikkelen oppgir boligen å ha 1 etasje, mens boligen etter de faktiske forhold har 2 etasjer. Videre fremgår det av matrikkelens bygningsdata at arealopplysningene er ufullstendige.

Kjøper er kjent med disse avvikene og overtar eiendommen med ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle konsekvenser av mangelfull eller manglende matrikkelføring.

Standard
Bygningssakkyndig oppsummerer blant annet følgende standard iht. vedlagt tilstandsrapport:
God standard og godt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er utført i heltre. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte vegger, panel i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Det er plastsluk og smøremembran av ukjent utførelse. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke gjennomført da

dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, og rommet grenser mot yttervegg. Overflatefuktsøk er utført.

Innvendige overflater:
Innvendig har boligen heltre eikegulv i første etasje og furugulv på loft. Veggene er kledd med trepanel, og himlingene består av malte MDF-panelbord og trepanel. Boligen har en malt tretrapp, og innvendig er det montert malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør fra 2007.

Avløpsrør:
Det er innvendige avløpsrør av plast fra 2007.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg:
hovedsak skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Luftspenn. Ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking:
Rust på tekkingen i kilrenner samt skruer.

- Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Veggkonstruksjon:
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen er lagt utenpå den opprinnelige kledningen. Ingen synlig vindsperre bak.

- Takkonstruksjon/loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Flere fuktskjolder og merker i takkonstruksjon. Ingen fuktighet målt ved befaring. Kan tyde på eldre merker fra før tekkingen ble skiftet.

- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Målt fuktighet i karm på vindu loft i ark.

- Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitt karm og dørblav på inngangsdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Værslitt dekke på altan.

- Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter:
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 2 cm skjevhet stue. 25 mm over 2 meter målt på loftsgang.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ved montering av vedovn må pipen undersøkes og godkjennes før bruk.

- Vannledninger:
Irr på vannrør som kommer inn i boligen i krypkjeller.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Noe lav sittehøyde på vegghengt toalett.

TG3 - Innvendig:
- Krypkjeller:
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2007
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Kobling av varmekabler i badegulv.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Litexplater ble montert, og smøremembran utenpå og i alle overganger.

- Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2007
Firmanavn: Privatperson. Mirek, husker ikke etternavn.
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takpapp monterte Decra elegans tak.
2. Hvilket år ble jobben fullført: 2007
Firmanavn: Min bror Frode Loftheim
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og monterte nye vinduer.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Assisterte arbeid med kledning utvendig.

- Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Dette er et hus fra ca 1936 som er bygget på betong søyler som står på svaberg med murvegg mellom søylene. Det har alltid vært som siger langs svaberget og ut igjennom et sluk ved døren inn i kjelleren. Er ikke et problem slik denne kjelleren er brukt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Pkt. 19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Pipen er murt igjen og ikke i bruk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

ENEBOLIG
Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra Elegance. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon:
Veggene består av en liggende, laftet tømmerkonstruksjon, og fasaden har liggende bordkledning fra 2007, som er pålagt direkte utenpå den eldre stående kledningen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger/terrasser:
Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. isolert bjelkelag

Pipe og ildsted:

Boligen har et heldekkende pipebeslag i stål, og en teglsteinpipe som ikke er i bruk. Det er i tillegg montert biopeis i stuen.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i den pittoreske fiskeværet Reine på Andøya - et av de mest ikoniske og fotograferte stedene i hele Lofoten. Her bor du med kort gangavstand til sentrum av Reine, hvor du finner kafé, butikk, kiosk og bensinstasjon, samt administrasjonssenteret for kommunen. Reine ligger vakkert til helt nede ved fjorden, omgitt av dramatiske fjellformasjoner og små øyer som skaper et landskap mange valfarter til for å oppleve. Fra eiendommen kan du ofte nyte panoramautsikt mot Vestfjorden og fjellene rundt, et skue som skifter karakter med vær, lys og solforhold gjennom hele året.

Området er omgitt av storslått lofotnatur og byr på rike muligheter for friluftsliv både til lands og til vanns. I nærområdet finnes det boliger, turistanlegg, fiskerivirksomhet, kunst- og håndverkstilbud og store, åpne naturområder som inviterer til turer, båtliv og varierte naturopplevelser. Aktiviteten i fjorden, fuglelivet og det unike landskapet gjør dette til et sted man virkelig kan nyte i fulle drag.

Det er ca. 60 km til Leknes lufthavn, som gir gode forbindelser videre ut i landet og verden. Leknes er en by i vekst med et bredt utvalg av butikker, videregående skole, kulturtilbud og idrettsaktiviteter. Det er også ca. 5 km til fergeleiet på Moskenes, hvor fergen tar deg videre til Bodø, Værøy og Røst.

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

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

Boligen selges med det inventar som står på visningen, foruten om maleri over sofa i stuen og i gangen nede (store malerier). Boligen blir ikke ryddet og rengjort ytterligere før overtakelse.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1936, 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.

Oppvarming
- Kommunen opplyser at ildstedet i boligen ble fjernet i 2020, det er montert biopeis i stue.
- Elektriske varmekabler på badet.
- Elektriske panelovner i stue og på alle soverom. Wifi-styrte Adax-ovner.

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.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i reguleringplan "Myran" med planID 199001 i et området regulert til boliger. Videre faller deler av eiendommen innenfor et området regulert til kjørevei og frisiktlinje/byggegrense.

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel "Arealplan Moskenes" med planID 200701 i et området avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde iht. kommunen sine nettsider.

Eiendommen ligger også innenfor gul og noe rød støysone på Statens Vegvesen sine nettsider. Utsnitt fra støykart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kommunedelplanens bestemmelser ligger ikke vedlagt. Kontakt megler eller Moskenes kommune for kopi av denne.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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 258 712,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 034 847,-.

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
Dorte Ragna Loftheim og Thor Anders Loftheim

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3333
Dato: 05.09.2002
Registrering av grunn

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 3364
Dato: 06.09.2002
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
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
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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 28-03-2026 av Roger Håkonsen i Nordpå takst AS.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.
Det gjøres oppmerksom på manglende loftsetasje i kommunens matrikkel, samt manglende oppgitt matrikkelført areal.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

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 28.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.01.2026
Energiattest
Matrikkelrapport
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
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
Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler
Telefon: 941 58 505
Epost: isak.kristoffersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Leknes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 8, 8370 Leknes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


263








SAMSUNG
















MARTIN WISCOMBE - THREE LIGHTHOUSES



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.





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

Dorte Ragna Loftheim

Thor Anders Loftheim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moskenesveien 263
8390 Reine

1874-13/280/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Kobling av varmekabler i badegulv

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

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

• Ja

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

Litexplater ble montert, og smøremembran utenpå og i alle overganger.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Privatperson. Mirek, husker ikke etternavn
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takpapp monterte Decra elegans tak.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Min bror Frode Loftheim
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og monterte nye vinduer

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Assisterte arbeid med kledning utvendig

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dette er et hus fra ca 1936 som er bygget på betong søyler som står på svaberg med murvegg mellom søylene. Det har alltid vært som siger langs svaberget og ut igjennom et sluk ved døren inn i kjelleren. Er ikke et problem slik denne kjelleren er brukt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pipen er murt igjen og ikke i bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Moskenesveien 263, 8390 REINE
MOSKENES kommune
gnr. 13, bnr. 280

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 28.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14545-1941 **Eiendomsverdi ref nr:** HE3087

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Håkonsen **Vår ref:** Roger

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

Norsk takst

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

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

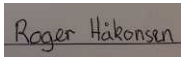
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig



Roger Håkonsen
Uavhengig Takstingeniør
roger@nordpatakst.no
915 77 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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 fra 1936 som er stort sett totalrenovert i 2007.

Godt vedlikeholdt bolig.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Decra Elegance.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggene har liggende laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2007 som er pålagt direkte på den eldre stående kledningen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre eikegulv i 1 etasje. Furugolv på loft.
Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte mdf panelbord og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. isolert bjelkelag

Boligen har teglsteinpipe som Ikke er i bruk. Montert gassovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør fra 2007.
Det er innvendige avløpsrør av plast fra 2007.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Luftspenn.
Ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1930.

Bygningen har fundamneter av betong. Mellom fundamentene er det forskalt og støpt igjen med betong.

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av kobber. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

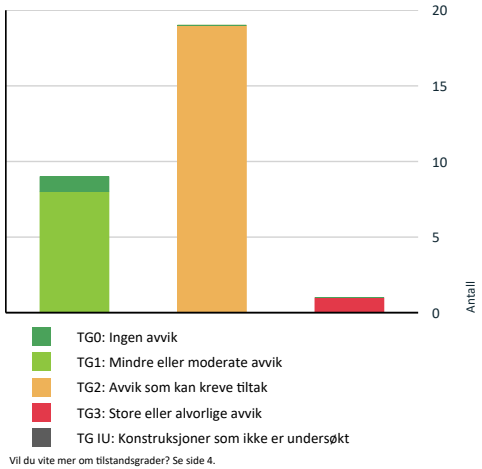
Ikke fremvist

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

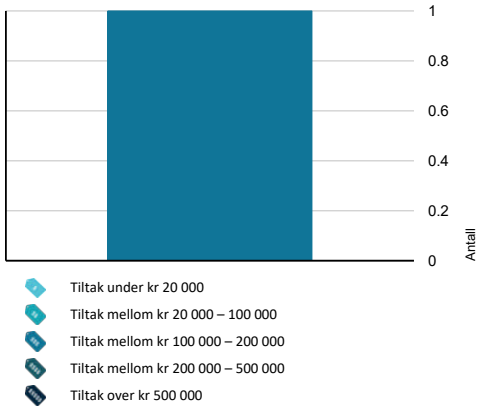
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/ vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Decra Elegance. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Rust på tekkingen i kilrenner samt skruer.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i aluminium.
Heldekkende pipebeslag i stål.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har liggende laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2007 som er pålagt direkte på den eldre stående kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er lagt utenpå den opprinnelige kledningen. Ingen synlig vindsperre bak.

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Flere fuktskjolder og merker i takkonstruksjon. Ingen fuktighet målt ved befaring. Kan tyde på eldre merker fra før tekkingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Målt fuktighet i karm på vindu loft i ark.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Værslitt karm og dørblav på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt dekke på altan.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre eikegulv i 1 etasje. Furugolv på loft. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte mdf panelbord og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. isolert bjelkelag

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 cm skjevhet stue.
25 mm over 2 meter målt på loftsgang.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinpipe som Ikke er i bruk. Montert gassovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ved montering av vedovn må pipen undersøkes og godkjennes før bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å lede vann bort fra krypkjelleren, for eksempel ved drenering eller andre fuktsikringstiltak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende fukt føre til råte- og soppdannelse i trekonstruksjoner, samt redusert innemiljøproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Noe lav sittehøyde på vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannrør fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Irr på vannrør som kommer inn i boligen i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør må skiftes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast fra 2007.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

I hovedsak skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Luftspenn. Ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På alle elektriske anlegg som mangler dokumentasjon anbefales en utvidet el kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1930.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har fundamneter av betong. Mellom fundamentene er det forskalt og støpt igjen med betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren må tettes.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av kobber. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL
Norsk takst

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

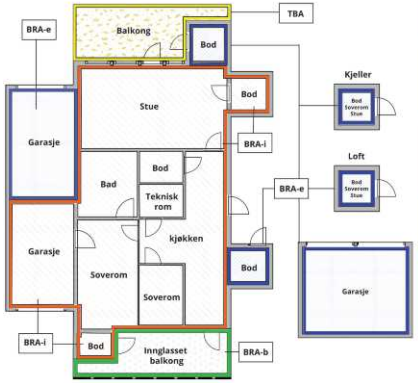
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	42			42	45
Loft	28			28	
Krypkjeller					
SUM	**70**				**45**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad/ vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller			

Kommentar

Kjeller har takhøyde under 190 cm og er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremvist

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	70	0

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør
	Loftheim Thor Anders	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1874 MOSKENES	13	280		0	391.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moskenesveien 263

Hjemmelshaver

Loftheim Dorte Ragna, Loftheim Thor Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	
3	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Moskenesveien 263, 8390 REINE
Gnr 13 - Bnr 280
1874 MOSKENES

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HE3087

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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	REINE	Beregnet areal	391.1
Etablert dato	08.08.2002	Historisk oppgitt areal	391
Oppdatert dato	18.10.2025	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
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	02.04.2003			13/215/2, 13/280
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.08.2002	J04/02		13/215 (-391), 13/280 (391)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7537536.9	420208.03	0	Ja	391.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOFTHEIM DORTE RAGNA F050866*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Søndre Ringåsen 32 3512 HØNEFOSS	Bosatt (B)
LOFTHEIM THOR ANDERS F170765*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Søndre Ringåsen 32 3512 HØNEFOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Moskenesveien 263 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8390 REINE	Kirkesogn	10070602 Moskenes
Grunnkrets	103 Reine	Tettsted	
Valgkrets	2 Reine		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190401138		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190401138: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.10.2008	

Bruksenheter

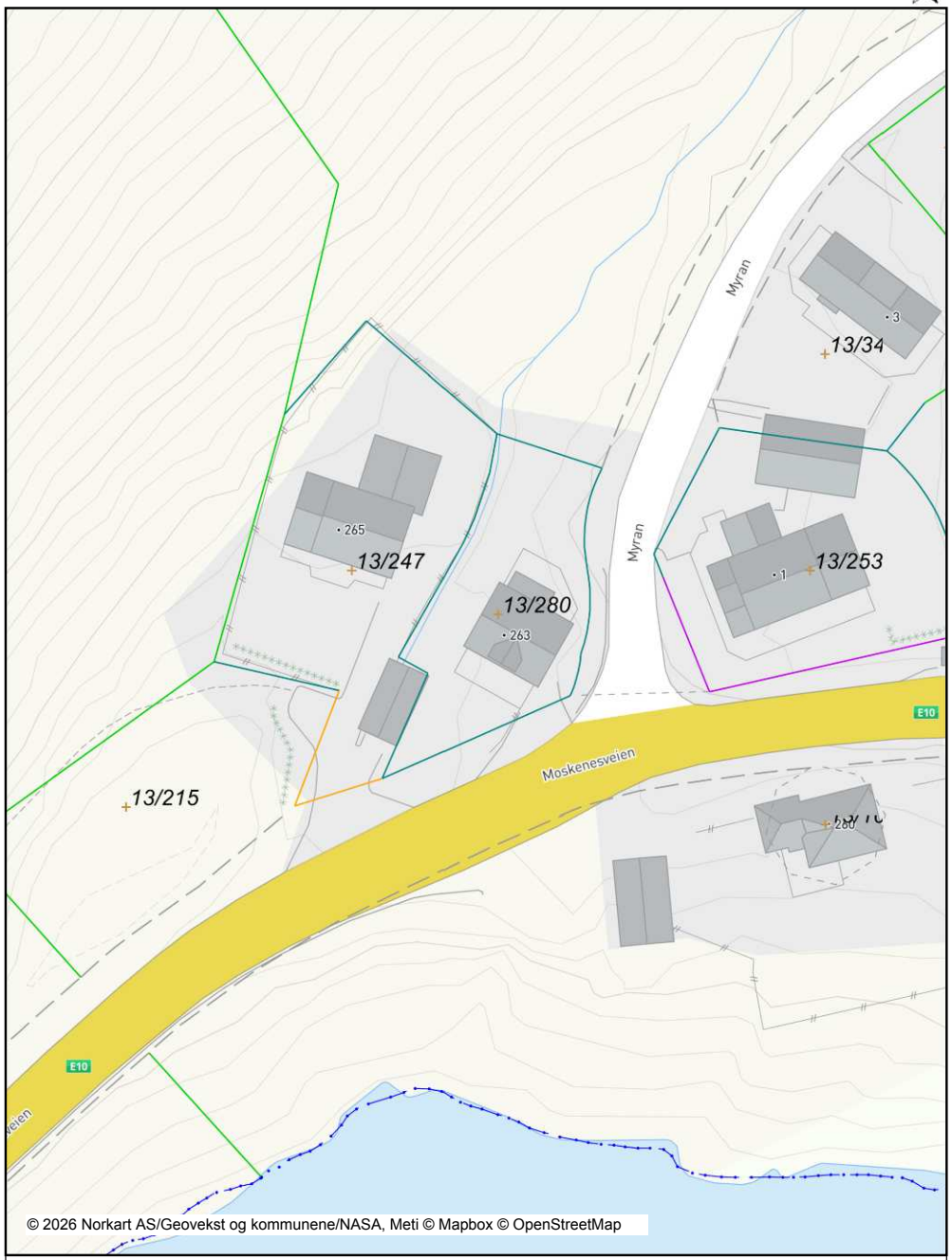
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moskenesveien 263	H0101	13/280	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.02.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 35N



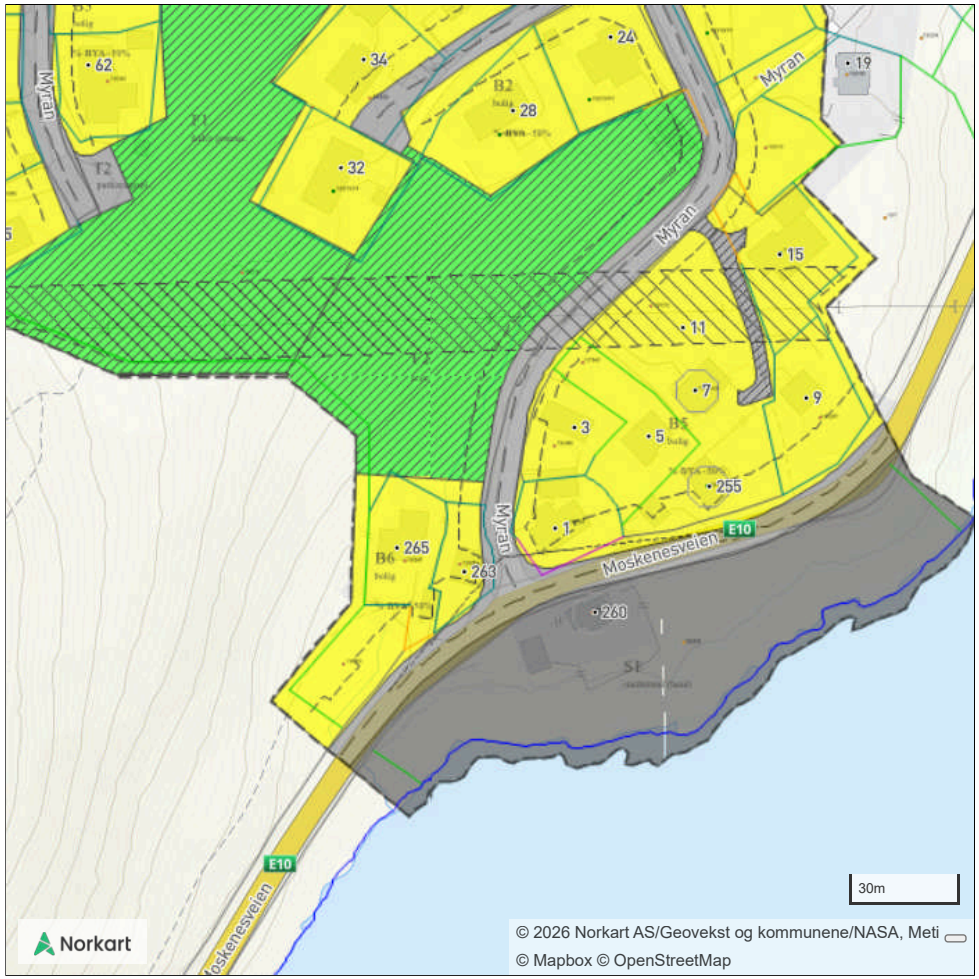
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

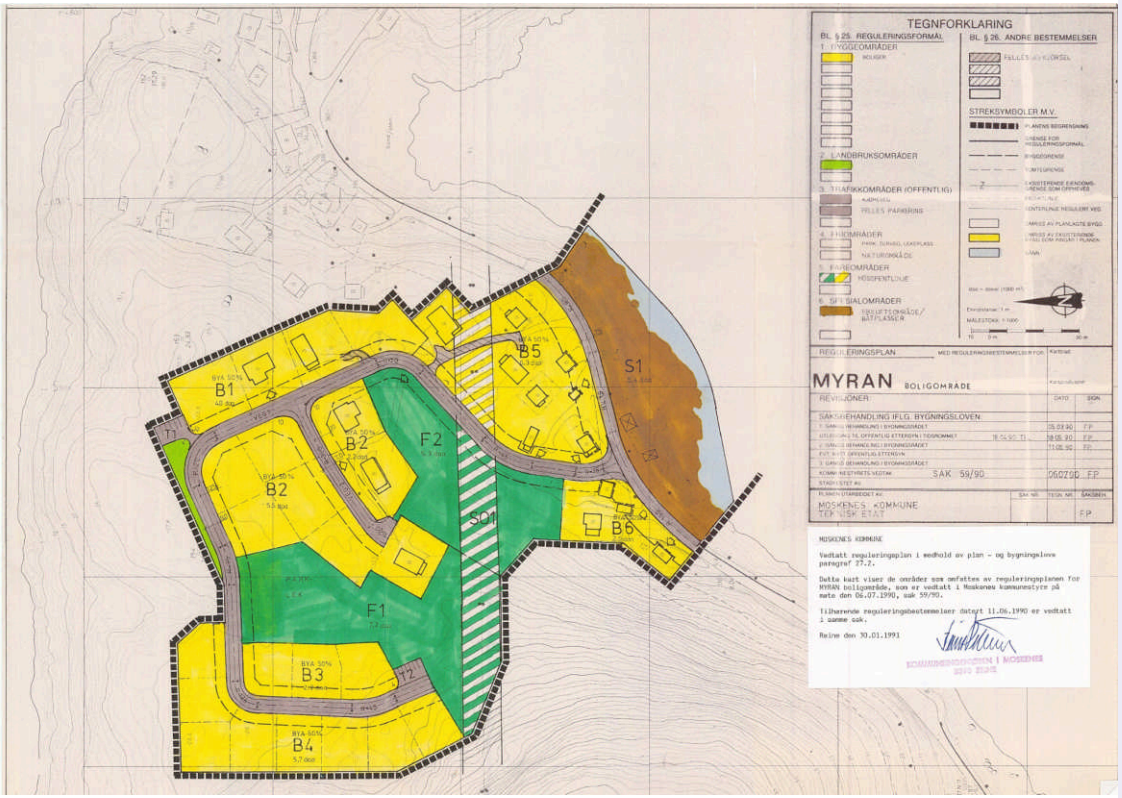
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense >= 500 cm

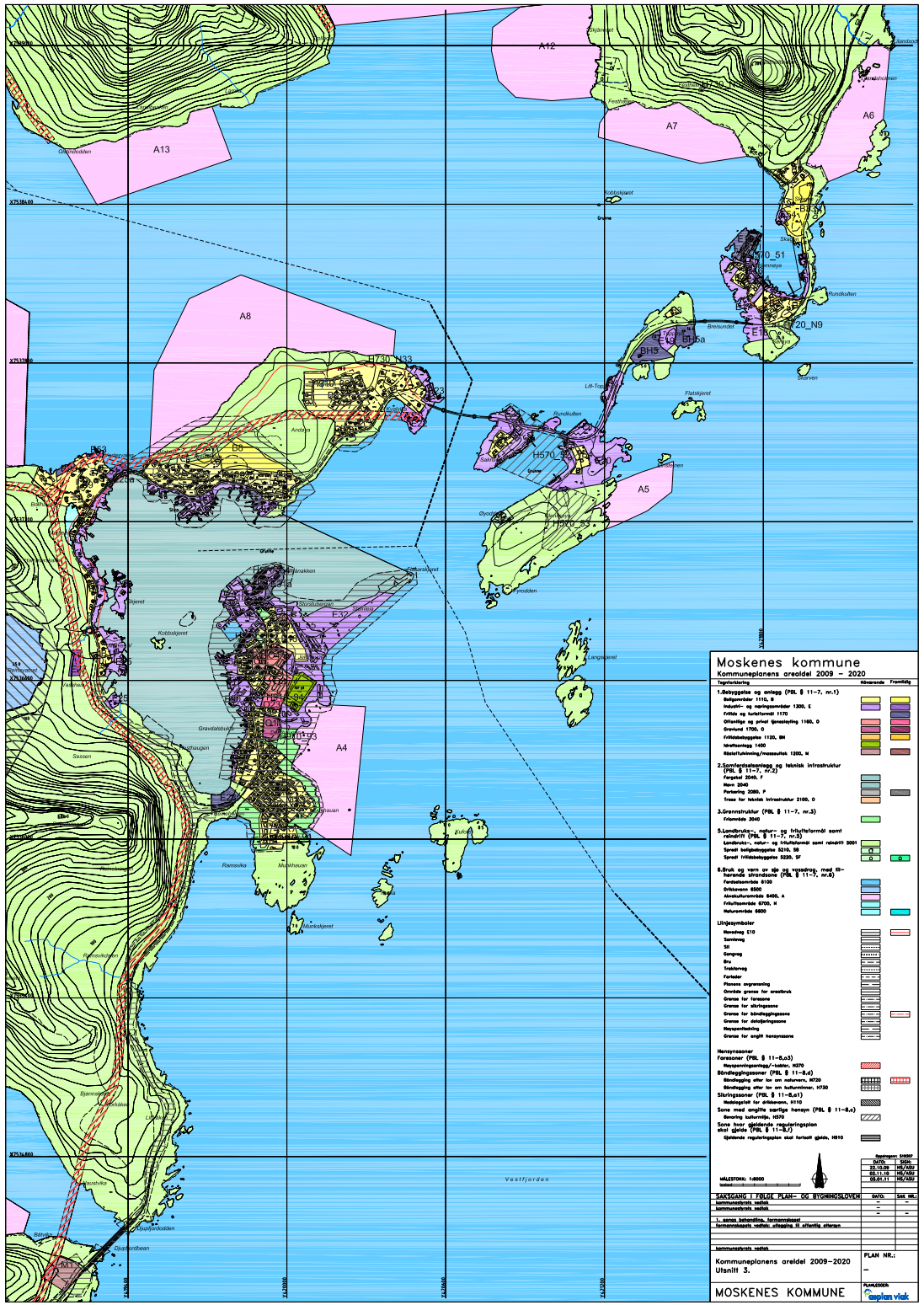
Reguleringsplankart

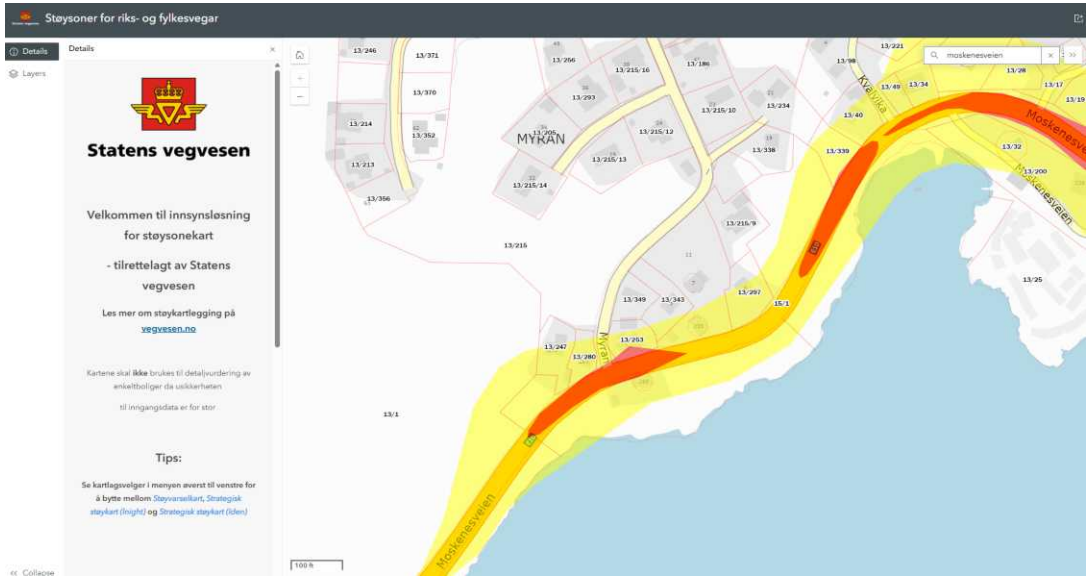


Kommuneplankart




TEGNFORKLARING
MYRAN BOLIGOMRÅDE
SAK 59/90
B1
B2
B3
B4
B5
B6
F1
F2
S1
SP1


Moskenes kommune
Kommuneplanens arealdel 2009 – 2020
MOSKENES KOMMUNE
Utsnitt 3.
Vestfjorden



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MUNKHAUGAN.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres.

§ 2.

Område for boliger.

a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Utnyttelsegraden beregnet som brutto gulvareal i bebyggelsen delt på netto tomteareal må ikke overskride 0,2, dog må bygningens grunnflate ikke overskride 1/5 av tomtens netto areal.

c. Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygningene langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

d. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

e.Hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan bygningsrådet etter søknad tillate at bebyggelsen sammenkjedes,slik at bestemmelsene i bygningslovens §70 ikke kommer til anvendelse.

I tilfelle godkjenning vil forskriftene for rekke- og/eller gruppebebyggelse gjelde tilsvarende.

§3

Friområder.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene,f.eks. barnepark med tilhørende lokaler,når det er etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§4

Fellesbestemmelser.

a.Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b.Gjerders og støttemurers utforming,høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c.Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d.Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan,hvor særlige grunner taler for det,tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsforskriftene for Moskenes Kommune.

MOSKENES KOMMUNE

REGULERINGSPLAN REINE

BESKRIVELSE
REGULERINGSBESTEMMELSER

nnp nord-norsk plangruppe as
20.07.98

BESKRIVELSE

Bakgrunn.
Med bakgrunn i tilbud av 23.05.97 ble Nord-Norsk Plangruppe A/S ved vedtak i formannskapet i Moskenes kommune den 6.08.97 engasjert til å utarbeide reguleringsplan for Reinehalvøya. Kommunen hadde i brev av 13.05.97 redegjort for de problemstillinger og behov som det gjennom planarbeidet var ønskelig å finne løsninger på. Det ble særlig lagt vekt på behovet for fortau/gang-/sykkelveg i tilknytning til hovedvegen gjennom stedet, samt ønsket om å innregulere arealer og vegløsninger for ny havn på østsiden av halvøya.

Om arbeidet med planforslaget.
Det ble innledningsvis forutsatt at planen skulle utarbeides på det gamle tekniske kartgrunnlaget i 1:1000, med innmåling av nyere bygg og anlegg i nødvendig utstrekning og senere overføring av planen til et nytt digitalt kartverk. Siden det nye digitale kartverket for kommunen allerede var satt i bestilling med sikte på levering i februar/mars 1998, ble det rettet en forespørsel til kartfirmaet med anmodning om forsering av denne kartproduksjonen. Etter en del suppleringer og korreksjoner forelå det nye digitale kartgrunnlaget i november 1997 i en form som var hensiktsmessig for planarbeidet. Et foreløpig skisseutkast ble oversendt Moskenes kommune den 23.01.98 for kommentar. Et justert skisseutkast med bestemmelser ble oversendt kommunen den 24.04.98. Planutkastet er etter dette bearbeidet i hht. korrektiver i brev fra Moskenes kommune av 9.06., drøftinger i åpent møte i kommunen den 8.07. og med teknisk sjef den 9.07.

Områdets avgrensing.
Planområdet er i underkant av 250 daa og omfatter størstedelen av Reinehalvøya, begrenset mot sør i hovedsak av grenselinjen mot reguleringsplan for nyere boligbebyggelse på søndre del av halvøya. Inkludert i planområdet er ca 33 daa sjøarealer øremerket for nye havneanlegg for Reine på østsiden av halvøya, samt ca. 10 daa tiltenkt for utbygging av småbåthavn på stedet.

Topografi og vegetasjon.
Reinehalvøya er småkupert og variert i landskap og bebyggelse. Deler av halvøya har gode vekstvilkår for ulike treslag som i hovedsak er private utplantinger. Stedegen lauvskog består for det meste av rogn og bjørk. Flere arter av gran og andre nåletrær er plantet i bebyggelsen. Store deler av strandsonen, både rundt fiskehjellene og i ubebygde områder, har viltvoksende gress og strandvegetasjon med stor artsrikdom.
Høydeforskjellen innenfor planområdet er på ca. 20 m.

Planstatus. Forhold til overordnede planer.
Det foreligger ikke gjeldende kommune- eller kommunedelplan for Moskenes kommune. Kommunens havneplan av april 1996 har vært lagt til grunn for utformingen havneområdene på østsiden av halvøya.

Et tidligere forslag til reguleringsplan for Reinehalvøya fra midten av 80-tallet har vært brukt til orientering.

Grunnforhold.
Det er ikke foretatt spesielle grunnundersøkelser. En har ikke kjennskap til spesielt vanskelige grunnforhold innen planområdet.

Trafikk.
Planområdet har kun kommunale og private veger. Riksveg 19 gikk tidligere frem til fergeleie i sentrum, men er senere lagt om. Den gamle hovedvegen fungerer i dag som samleveg i tettstedet og har til dels uoversiktlige og vanskelige trafikale forhold. Vegen er smal og oppleves av fotgjengere og syklister på enkelte strekninger som risikofylt, selv om det ikke er registrert alvorlige trafikkulykker på stedet. Det er en sentral del av planoppgaven å legge til rette for en forbedring av de trafikale forhold, ikke minst gjennom etablering av fortau/gang-sykkelveg gjennom stedet.

Tekniske anlegg.
Den planlagte arealbruk og bebyggelse vurderes ikke å medføre spesielle konflikter eller komplikasjoner i forhold til eksisterende tekniske anlegg. Det legges i reguleringsplanen ikke opp til etablering av nye arealkrevende kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet.

Målsetting med planarbeidet.
Moskenes kommune har angitt følgende to hovedgrunner for gjennomføring av planarbeidet:
- Reguleringsmessig sikring av arealer og rettigheter for utbygging av ny havn
- Innpassing av fortau/gang-/sykkelveg langs innfartsvegen til Reine sentrum.

Utover dette er det et uttrykt ønske om å få vurdert trafikale forhold og utbyggingsmuligheter i de sentrale områdene av Reine. Dette gjelder både mhp. småbåthavn, trafikk/parkering og bebyggelse på det såkalte Leira-området (BL1) og på tilstøtende arealer. Det er spesielt påpekt behovet for en vurdering av trafikkmønster og parkering mv. i tilknytning til turistsesongen.
For øvrig skal planen fange opp de faktiske utbyggingstiltak og arealbruksendringer som er gjennomført eller som er under forberedelse i hht. beslutninger i kommunen.
Vi vil i tillegg understreke at det er en viktig oppgave i planarbeidet å sikre de betydelige kvaltetene som stedet representerer, både mhp. bygningsmiljøer og naturgitte forhold.
Estetiske hensyn er tillagt betydelig vekt i utforming av plan og bestemmelser og bør sikres ytterligere ved utforming av de ulike bebyggelsesplanene som følger av reguleringsplanen.

Om utformingen av planen.
Vi skal i det følgende redegjøre i korte trekk for planens utforming og detaljering. Omtalen er i denne sammenheng knyttet til temaene

- arealbruk
- trafikk og trafikksikkerhet
- miljø.

Arealbruk.
Av de ca. 250 daa innenfor planområdet er det innregulert følgende byggeområder:

- boligformål (B1-B21) ca. 50 daa
- forretningsformål (F1-F4) ca. 5 daa
- industri/lager (I1) ca. 11,7 daa
- områder for offentlig bebyggelse (O1-O8) ca. 17 daa
- områder for naustbebyggelse/rorbuanlegg (N1-N4) ca. 25 daa

I tillegg til disse er de sammensatte arealbruksformålene (BL1, BL2 og BL3) for en stor del forutsatt disponert til byggeområder
BL1 til gatetun/forretning/offentlige bygninger (ca. 5,5 daa)
BL2 til havneanlegg/industri/lager og hjellareal (ca. 36,2 daa)
BL3-områdene til kai/lager/verksted (ca. 0,8 daa)

Av spesialområder er det totalt avsatt ca. 38,5 daa til hjellgrunn (S2, S3, S4 og S6), ca. 5 daa til gravlund (S1), ca. 7,7 daa til friluftsområde (S5) og en del mindre områder til frisiktsoner ved veg.

Offentlige trafikkområder omfatter arealer for kjøreveger og parkering, fortau, og småbåthavn.

Områdene P1 (fotballbane), P2 (park/gatetun), P3 (park) og P4 (turveg) er offentlige friområder. Disse arealene har en størrelse på hhv. 10,1, 1,1 og 0,6 daa.

Utover dette er det innregulert enkelte trafikkarealer som felles private anlegg for adkomst og parkering (FE1-FE8)

Trafikk og trafikksikkerhet
Det er lagt vekt på å legge til rette for trafikale løsninger som både ivaretar behovet for fremkommelighet, trafikksikkerhetshensyn og hensynet til bebyggelse og miljø på stedet. Reine har en stedskarakter som ikke gjør det naturlig eller ønskelig f.eks. å presse inn tunge og arealkrevende veganlegg. Det har derfor vært en målsetting med planarbeidet så langt som mulig å sikre nødvendig fremkommelighet uten at dette skjer på bekostning av eksisterende bebyggelse og landskap/terreng

Det er planlagt fortau langs hele hovedvegstrekningen i planområdet. Fra krysset ved veg 11 og nordover til sentrum er det lagt inn dobbeltsidig fortau. Fortausbredden er satt til 2,25 meter, inkl. kantstein. Bredden på kjørebanen fra kantstein til kantstein er 6 meter, men foreslås redusert enkelte steder på grunn av terrengforholdene og nærheten til bebyggelse. På strekningen mellom veg 4 og veg 8 er denne bredden innskrenket til 5,5 meter. Mellom veg 11 og veg 12 er bredden redusert til 4 meter, en bredde som forutsetter regulering av trafikken ved skilting siden større kjøretøyer her ikke kan passere hverandre.

Det er registrert relativt stor hastighet på trafikken langs hovedvegen (veg 1) i den sørlige delen av planområdet, noe som også gjør det naturlig å iverksette visse fartsdempende tiltak i tillegg til nødvendig skilting. Det er foreslått en innsnevring av kjørebanen til ett felt ved P4, noe som vil tvinge kjørende til å sette ned farten og å vise større oppmerksomhet i forhold til møtende trafikk. Det kan være naturlig å kombinere denne innsnevringen med en hump i

kjørebanen, eventuelt i kombinasjon med gangfelt, et tiltak som også bør iverksettes i området ved krysset veg 1/veg11.

Trafikksikkerheten i området er også forbedret gjennom den opprydding i parkeringssituasjonen som foreslås i planen. Det er etablert særskilte offentlige parkeringsplasser ved Rådhuset, sykehjemmet, fotballbanen og gravlunden i tillegg til flere mindre parkeringsplasser i tilknytning til kommunale veger i planområdet. Parkeringsdekningen vurderes som tilfredsstillende, selv om kapasiteten i den sentrale del av tettstedet i turistsesongen kan være fullt utnyttet.

Atkomst og parkering mv. i tilknytning til området BL1 må løses mer i detalj når det foreligger konkrete behov for ny bebyggelse i området. En slik detaljregulering forutsettes gjennomført ved bruk av bebyggelsesplan i hht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Miljø.
Tettstedet Reine har mange miljøkvaliteter, både naturgitte og menneskeskapte, og det har vært viktig i planarbeidet å ta hensyn til disse. Stedets forhold til landskapet er unikt og anlegg og bygningsmiljøer er over tid formet av den tradisjonelle tilknytning til havet og fiskeriene. Dette har skjedd på en måte som har gitt særpreg og mangfold i bebyggelsen, egenskaper som ikke minst av turistene oppleves som attraktive og som i kombinasjon med den naturgitte rammen gir stedet en helt spesiell karakter. Disse kvalitetene er viktige, både som elementer i en voksende reiselivsnæring, men ikke minst som identitetsskapende faktorer i den opplevelse kommunens egne inngyggere har av stedet.

De miljømessige hensyn søkes ivaretatt bl.a. ved krav om byggeplaner som grunnlag for opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder. Disse byggeplanene skal angi utforming, materialbruk og detaljering mv. Trafikkområdene skal i kantarealer og fyllinger mv. opparbeides parkmessig, og denne opparbeidingen skal ferdigstilles senest samtidig med trafikkanleggene for øvrig.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter videre at bygninger og anlegg mhp utforming og materialvalg skal holde god kvalitetsmessig standard. Utomhusanlegg og uterom som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø skal også tilfredsstille visse estetiske kvalitetskrav som fastsettes av kommunen.

For å sikre nødvendig kvalitet er det stilt krav om bebyggelsesplan i viktige utbyggingsområder. Dette gjelder både boligområdene B3, B7, B11 og B13, park-/gatetunområdet P2, blandingsområdene BL1 og BL2 og trafikkområdet T1 (småbåthavn). Det forutsettes i tillegg at utforming og beplantning av utomhusarealene i F2, O1, O4 og P1 skal skje i hht særskilte planer som kommunen skal godkjenne.

For en stor del innebærer planen en reguleringsmessig stadfesting og videreføring av dagens situasjon i tettstedet. Dette gjelder i stor grad også for barns fysiske miljø. Mulighetene for lek og fysisk utfoldelse for barn er mange og spennende både i skolens og barnehagens uteområder, på fotballbanen og ikke minst på de store og varierte strandområdene med fiskehjeller og rorbuanlegg. Det forutsettes imidlertid at det også tilrettelegges for barns behov i de nyere utbyggingsområdene og at bebyggelsesplanene ivaretar disse hensyn på en

tilfredsstillende måte. Både innenfor BL1 og P2 er det i bestemmelsene åpnet for utbygging av anlegg for lek.

De sentrale områdene BL1 og P2 er av spesiell betydning for stedet og utgjør i anvendelse i dag de viktigste offentlige uterom og "vrimleareal" i kommunesenteret. Det er derfor viktig å sikre en god utnyttelse også ved en eventuell fremtidig oppføring av ny bebyggelse i disse områdene. Forbindelsen og overgangssonene mellom BL1 og T1 blir også viktig fordi det er ønskelig at småbåthavna kan fungere som en integrert del av byrommet BL1/P2. Det forutsettes derfor at særskilte bebyggelsesplaner skal ivareta videre utbygging og bearbeiding av disse områdene når konkrete utbyggingsoppgaver blir aktuelle.

Moskenes kommune:
REGULERINGSPLAN FOR REINE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.
Det regulerte området er vist med begrensningslinje mot sør og for øvrig med formålsgrense mot sjøarealer på reguleringsplanen for Reine.

1.2 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål: PBL § 25 1. ledd nr. 1 Byggeområder
- **Boliger**
- **Forretning**
- **Industri/lager**
- **Områder for offentlig bebyggelse**
- **Områder for naustbebyggelse/rorbuanlegg**

PBL § 25 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder
- **Kjøreveg/bilparkering**
- **Fortau**
- **Småbåthavn**

PBL § 25 1. ledd nr. 4 Offentlige friområder
- **Park/turveg/lek**
- **Idrettsanlegg**

PBL § 25 1. ledd nr. 6 Spesialområder
- **Hjellgrunn**
- **Gravlund**
- **Friluftsområde**
- **Frisiktsone ved veg**

PBL § 25 1. ledd nr. 7 Fellesområder
- **Felles avkjørsel/parkering**

PBL § 25 2. ledd Blandet formål
- **Gatetun/forretning/offentlige bygninger**
- **Havneanlegg/industri/lager/hjellgrunn**
- **Verksted/lager/kai**

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder for boliger
I boligområdene B1-21 tillates åpen småhusbebyggelse eller rekke-/kjedehusbebyggelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m (to etasjer). Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje.
Videre utbygging av områdene B3, B7, B11 og B13 skal skje i hht. særskilt bebyggelsesplan som skal godkjennes av kommunen.
Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Områdene S2, S3, S4 og S6
Områdene kan disponeres til fiskehjeller. Det kan opparbeides enkle veganlegg i området for nødvendig adkomst til fiskehjellene.

Område S5
Område S5 kan disponeres til friluftsområde.
Mindre bygninger og anlegg som har til hensikt å bedre områdets anvendelse til formålet kan oppføres/etableres i området.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Området FE1 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor boligområdet B5
Området FE2 er felles adkomst og parkering for eiendommene gnr 13, bnr 252 og gnr 13, bnr 263
Området FE3 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor områdene B8, N4 og B16
Området FE4 er felles parkering for områdene N1 og F3
Området FE5 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor området N4
Området FE6 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor området N3
Området FE7 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor områdene N4 og B8
Området FE8 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor N3, BL3-2 og N4
Området FE9 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor B6 og O3-1/O3-2

§ 7 BLANDET FORMÅL

Område BL1
Innenfor område BL1 tillates oppført/etablert bygninger/anlegg for forretning, offentlige bygninger og offentlige trafikkanlegg/gatetun inkl. parkeringsplasser og grøntanlegg.
Deler av området kan disponeres til lekeinnretninger for barn.
Området skal utbygges i hht. særskilt bebyggelsesplan som skal godkjennes av kommunen.
Utforming og bruk av området BL1 skal vurderes i sammenheng med utnyttelsen av T1 og bebyggelsesplanen skal bl.a. angi adkomst og parkeringsløsninger for småbåthavna.
Bebyggelsesplanen skal gi oversikt over både utforming av bebyggelse/anlegg og materialbruk, så som gatebelegg, kantstein, skilt, belysning og beplantning.
Beholdere/containere for oppsamling av avfall skal enten plasseres i bygg eller avskjermes ved levegg, beplantning eller tilsvarende. Plassering og avskjerming skal godkjennes av kommunen.

Område BL2
Området BL2 tillates disponert til havneanlegg, bygninger for industri/lager og fiskehjeller.
Området skal utbygges i samsvar med særskilt(e) bebyggelsesplan(er) i hht. plan- og bygningsloven som hver for seg skal vise sammenhenger mellom enkeltanlegg og adkomst/trafikkløsninger for området som helhet.

Område BL3 (Områdene BL3-1 og BL3-2)
Området BL3 tillates disponert til bygninger for mindre verksted/lager og til kaianlegg.
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter.

§ 8 FELLES BESTEMMELSER

Bygninger og anlegg i planområdet skal mhp. utforming og materialvalg holde god kvalitetsmessig standard. Utombusanlegg og uterom som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø skal også mhp. beplantning, møblering, detaljering, skilting og belysning tilfredsstille estetiske kvalitetskrav som vurderes og fastsettes av kommunen.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1874 Moskenes - 13/280/0/0

Eierrepresentant: Loftheim Thor Anders

Regningsmottaker: Loftheim Thor Anders



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	REINE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	1874 Moskenes	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	280	Oppgitt areal	391 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	391,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER *(Antall: 1)*

Adresse	Moskenesveien 263	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Moskenes
	8390 REINE	Grunnkrets	Reine	Valgkrets	Reine

BYGNINGER *(Antall: 1)*

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
190401138	Enebolig	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE *(Antall: 2)*

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LOFTHEIM THOR ANDERS	Søndre Ringåsen 32	3512 HØNEFOSS	1/2	Hjemmelshaver
LOFTHEIM DORTE RAGNA	Søndre Ringåsen 32	3512 HØNEFOSS	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	1,00 stk	kr 1 454,00	01.07.2025	1/1	0	kr 454,00
5011	Abonnementsgebyr avløp	1,00 stk	kr 1 498,00	01.07.2025	1/1	0	kr 468,00
5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	84,00 m2	kr 15,00	01.07.2025	1/1	0	kr 394,00
5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	84,00 m2	kr 11,00	01.07.2025	1/1	0	kr 289,00
5401	Eiendomsskatt bolig	696 500,00 prom	kr 4,00	01.07.2025	1/1	0	kr 697,00
							kr 2 302,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.04.2025	5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	kr 84,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 289,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 394,00
	5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig	kr 696 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 697,00
03.03.2025	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 84,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 289,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 394,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 696 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 697,00
								kr 4 604,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
03.10.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 84,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 340,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 232,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 702 100,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 702,00
03.07.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 84,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 340,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 232,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 702 100,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 702,00
14.05.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 84,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 340,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 232,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 702 100,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 702,00
11.03.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 84,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 314,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 357,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 84,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 247,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 542,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 702 100,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 702,00
								kr 8 615,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
30.10.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 84,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 266,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 84,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 277,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 641 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 642,00
28.08.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 84,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 266,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 84,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 277,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 641 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 642,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

27.04.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	-kr 163,00	m2	kr 10,14	1/1	0	-kr 517,00
	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 84,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 528,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	-kr 163,00	m2	kr 10,56	1/1	0	-kr 538,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 84,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 550,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 641 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 642,00
28.02.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 163,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 517,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 163,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 538,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 641 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 642,00
								kr 8 528,00

enova

Energiattest



Adresse	**Moskenesveien 263, 8390 REINE**
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276327**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190401138**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 745 kWh**



Moskenesveien 263, 8390 REINE

Detaljering

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

Moskenesveien 263, 8390 REINE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Returneres til
Moskenes kommune
teknisk etat
8390 Reine

TINGLYST
06 SEPT. 2002
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 3364

Skjøte [1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1874	Moskenes	13	280			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

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

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 10.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
945962151	Moskenes kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
180475[redacted]	Kim Håkon Rinberg	x Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 3364 Tinglyst: 06.09.2002 Emb. 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Moskenes kommune skal i fremtiden ha rett til å foreta nødvendige arbeider på eiendommen med vann, avløp, elektrisk kraft, telefonkabler og eksisterende vei, uten at kjøperen kan kreve ulempeserstatning. Eventuelle skader påført eiendommen i forbindelse med anleggsarbeid utført i kommunal regi, skal utbedres til slik det var før arbeidene startet.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
18.02.2002	Kim Rinberg	Lillian Hansen

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

TINGLYSERETTEN I MOSKENES

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Festetomt Gnr. 13 bnr.215 feste nr. 2 overføres vederlagtfritt som eiendomstomt til Kin Håkon Rinbeg (f. 180475[redacted], samtidig med at eiendommen Gnr. 13 bnr. 246 overføres vederlagtfritt fra Morten Krigh Hansen til Moskenes kommune.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Reine	18.07.2002
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kim Rinberg	Kim Håkon Rinberg

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato	
18.07.2002	
Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Liv Hansen fung. ordf	~~Geir Wulff- Nilsen~~ LILLIAN HANSEN

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	FINN PETTERSEN
Adresse	
8392 Sørvågen	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gry D. Dolmo	GRY DAGNY DOLMO
Adresse	
8390 REINE	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
	K.K	

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune
Moskenes kommune
Teknisk etat
8390 Reine

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Journalnr: 4/02

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr: 13	Bnr: 280	Festenr:	
	Bruksnavn/adresse: Myran			
Representasjonspunkt	X: 1107922	Y: -5053	Z:	
	Kartblad: DN231-1-10	X Landsnett		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.»

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert

Dato	19.07.02		
Rekvirert	X delingsforretning for en parsell av X kartforretning over festegrunn av	Gnr: 13	Bnr: 215
Rekvirent	Navn: Moskenes kommune, 8390 Reine		
Tillatelse	☐ bygningsrådet i møte den X etter delegasjon den	Dato: 19.07. 02	Sak nr: T-02-015 del
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Gjelder tomt til bolighus i regulert område. Eiendommen vil få felles grense med Gnr. 13/247 og ellers mot kommunal vei. Arealet er bebygd. (ident. med 13/215 fnr.2)		
Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken X er ikke påvist i marken	Anslått areal: ca. 400 m2	
Innbetalte gebyrer	nei		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.07. 2005		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Sted	Underskrift	Underskrift
Reine	Finn Pettersen	
Dato: 26.07.2002		

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

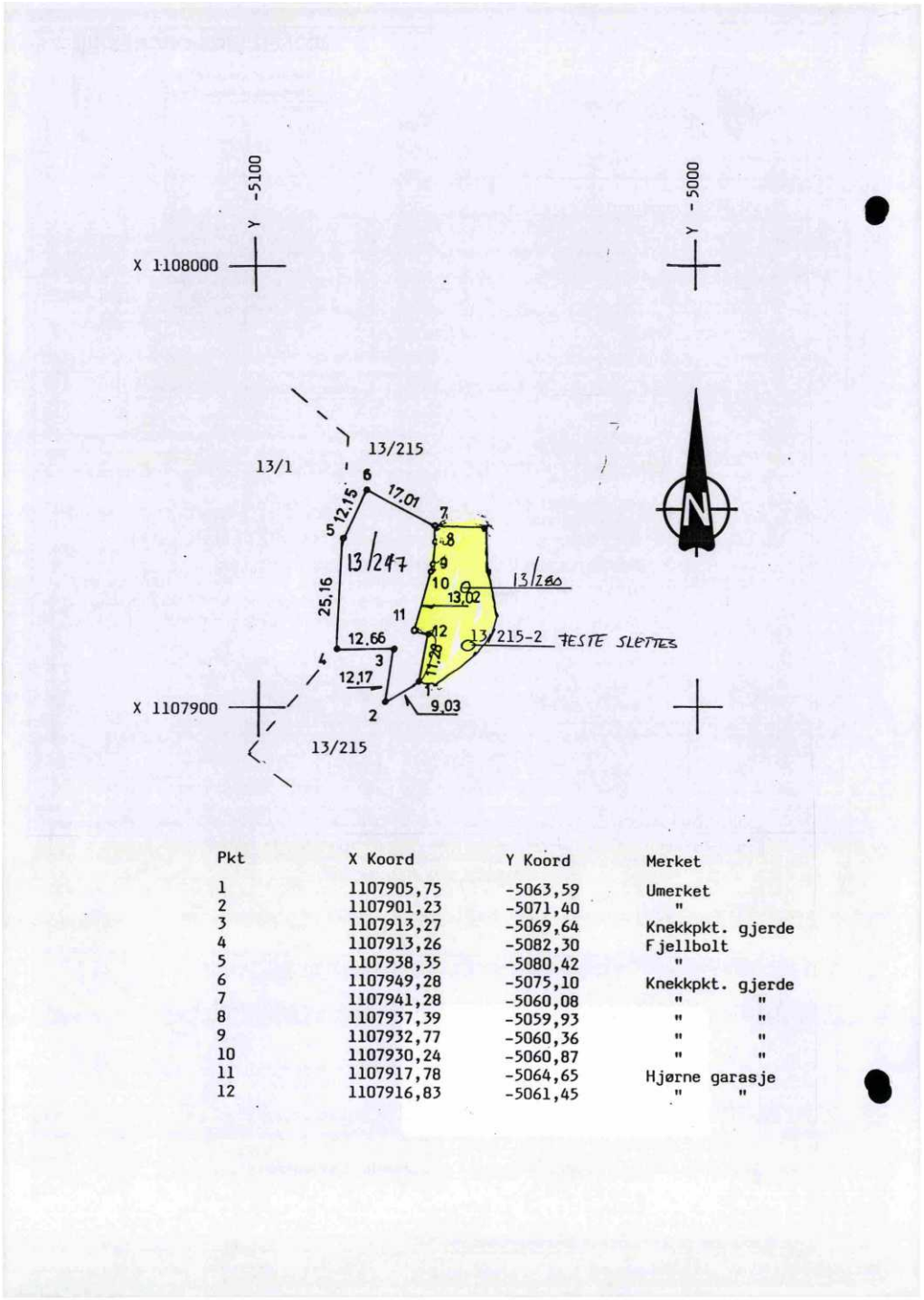
Doknr: 3333 Tinglyst: 05.09.2002 Emb. 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
05 SEPT. 2002
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 3333

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift

K-blankett 705834-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-1997



Pkt	X Koord	Y Koord	Merket
1	1107905,75	-5063,59	Umerket
2	1107901,23	-5071,40	"
3	1107913,27	-5069,64	Knekkpkt. gjerde
4	1107913,26	-5082,30	Fjellbolt
5	1107938,35	-5080,42	"
6	1107949,28	-5075,10	Knekkpkt. gjerde
7	1107941,28	-5060,08	" "
8	1107937,39	-5059,93	" "
9	1107932,77	-5060,36	" "
10	1107930,24	-5060,87	" "
11	1107917,78	-5064,65	Hjørne garasje
12	1107916,83	-5061,45	" "

MOSKENESVEIEN 263

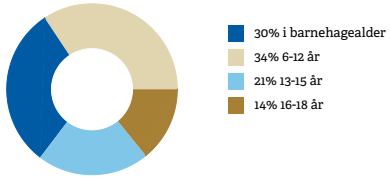
OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalvik Linje 300, 742, 772	**0 min** 0 km
Leknes lufthavn	**48 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 49 min**

SKOLER

Sørvågen skole (1-10 kl.) 60 elever, 6 klasser	**10 min** 9.2 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	**48 min** 54.2 km

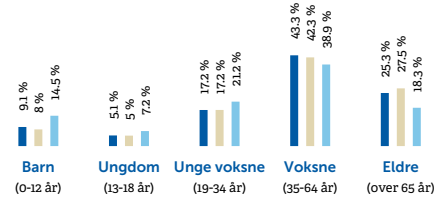
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reine	397	268
Kommune: Moskenes	982	676
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørvågen barnehage (1-5 år) 21 barn	**9 min** 8.9 km
Nubben Barnehagedrift (1-5 år) 26 barn	**19 min** 23 km

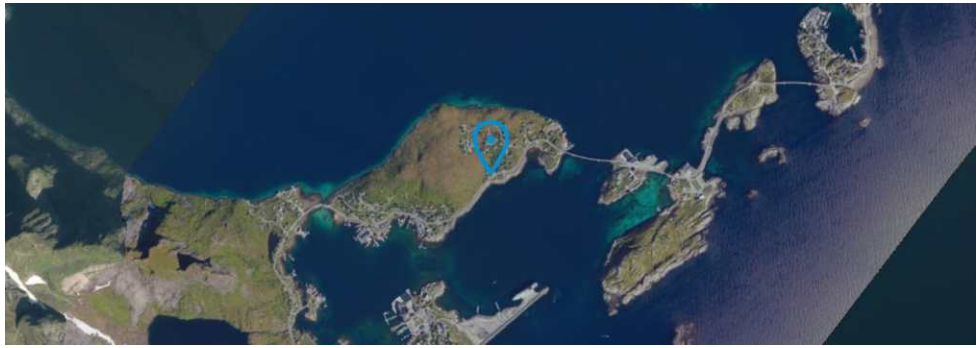
DAGLIGVARE

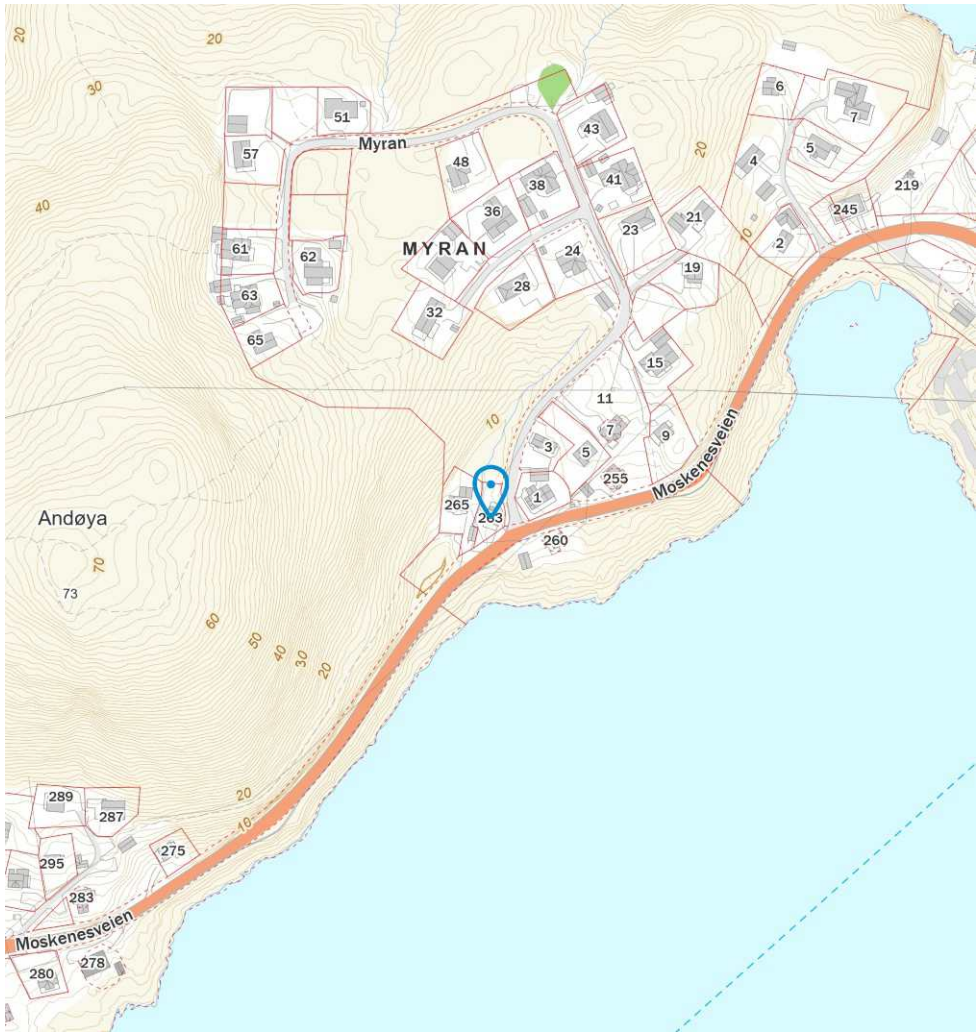
Coop Prix Reine Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**1 min** 0.7 km

SPORT

Reine friidrettsanlegg Fotball, friidrett	**17 min** 1.6 km
Sørvågen Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 9.2 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 17260006 / Isak Nicolai Kristoffersen, tlf. 941 58 505
Moskenesveien 263, 8390 Reine.
Gnr. 13, Bnr. 280, Moskenes 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: 17260006
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2026

Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes

eiendomsmegler1.no