

Velkommen til

Ægirs vei 4 B, 8370 Leknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ægirs vei 4 B
8370 Leknes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2018
BRA/BRA-i	86 / 81 m²
Soverom	2

Energimerke C

På eiendommen finner du en moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2018, oppført over ett plan. Boligen har et overbygd inngangsparti med tilhørende utebod, og mot nabosiden er det en praktisk carport. Planløsningen er gjennomtenkt og rommer entré, vaskerom, to soverom, bad samt en åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og tilgang til verandaen.

Dette er en funksjonell bolig som passer godt for mange - både førstegangskjøpere og eldre.

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet. Her bor du med kort avstand til Leknes sentrum, hvor du finner alle nødvendige servicetilbud. Skolene, fra barneskole til videregående, ligger kun omtrent én kilometer unna, og Breidablikk har egen barnehage lenger ned i området.

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
Ægirs vei 4 B, 8370 Leknes

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 1009, Vestvågøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 387 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
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 83 340,- 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 15 641.35,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 838,- pr. 2026
Det er to terminer i året.

Velforeningskontigent: kr 2 000,-
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: 81 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 86 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt, montert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 508 m² på eiet tomt.
Eiendommen har beregnet areal med arealberegninger foretatt av kommunen. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn
- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
2018 ifølge selger.

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig på ett plan, med følgende innhold:

1. etasje
BRA-i 81 m²:
- Entré.
- Stue/kjøkken.
- Bad.
- Soverom.
- Vaskerom/teknisk rom.
- Soverom 2.

BRA-e 5 m²:
- Carport.

Bygningssakkyndig kommenterer:
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Ja, Lofoten elektro installerte elbilladder i 2021.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av vaskerom i opprinnelig bod. (Endring fra S-rom til P-rom, noe som i utgangspunktet er søknadspliktig etter dagens regelverk. Megler er ikke kjent med hvilke regler som gjaldt på omgjøringstidspunktet).
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Bygningssakkyndig oppsummerer blant annet følgende standard iht. vedlagt tilstandsrapport:

Følgende oppgraderinger er opplyst om:
- 2021: Montert el-billader.
- 2021: Utebod isolert og innredet av eier selv.

Kjøkken:
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
- Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Vaskerom:
- Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar Det er balansert ventilasjon. Rommet e ikke et tradisjonelt våtrom men et teknisk rom med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er søkt etter fukt med fuktsøker i nedkant av veggplater uten å påvise unormale verdier.

Innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
- Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
- Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

- Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
- Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
- Boligen har slukke og varsleytstyr i henhold til forskrift om brannforebygging.

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

TG2 - Utvendig:
Veggkonstruksjon:
- Vann fra taket på naboseksjonen renner nedover trekledningen og har påført begynnende råteskader i kledningen. Råteskadene er observert i kledningen på den aktuelle veggflaten.
- Musband mangler under kledning
- Det er en del slitasje i malte rammebord rundt balkongdør

Dører 2:
- Dørblad er skjevt i rammen og tar i karm.

TG2 - Innvendig:
Kjøkken:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vaskerom:
- Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke vanntett sjikt på veggen bak skyllekaret, noe som kan føre til fuktskader i veggplaten.

TGIU - Utvendig:
Takkonstruksjon/loft:
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er igjenkledd, og det er ikke tilgang for inspeksjon.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Pkt. 1: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Eiere erstattet panelene som hadde eset ut med nye paneler.

- Pkt. 4: Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja, Det ser ut som vannmerker i rammen innenfor døren til uteboden. Det vises i nedre kant på rammen. Vi vet ikke om at dette har oppstått som følge av at boddøren har vært åpen når det har vært vått ute eller om at det har oppstått av andre årsaker.

- Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja, Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2022
Firmanavn: Privat av Steffen Nilsen v/Sjøhaug Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, plasting og bekledning av innside av sportsbod.

- Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2022
Firmanavn: Aquila AS
Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbillader, hvor ny kurs måtte tilordnes. Arbeidet er skjult i vegger og tak over til sportsbod og skjult i dens vegger. Elbillader er plassert i carport.

- Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja, Som beskrevet i punkt nr 4. Det ser ut som vannmerker i rammen innenfor døren til uteboden. Det vises i nedre kant på rammen. Vi vet ikke om at dette har oppstått som følge av at boddøren har vært åpen når det har vært vått ute eller om at det har oppstått av andre årsaker.

- Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens AS
Beskrivelse av arbeidet: Rengjøring og børsterens av avtrekkskanaler, balansering av luftmengder og rengjøring av ventiler.
2. Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Firmanavn: Lofoten Vann og Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt ekspansjonskar og kalibrering. Bytte av defekt reduksjonsventil og kalibrering.
3. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Lofoten Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt termostat til gulvvarme baderomsgulv.

- Pkt. 39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja, Solskjerming satt fast, og ved løsrivelse ble feilkalibrert til hvor den skulle stoppe. Gikk helt opp til startposisjon, men stoppet før den var nådd bunnen av vinduet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Firmanavn: Finstad Glass
Beskrivelse av arbeidet: Service på utendørs elektrisk solskjerming på stuevinduer og verandadør.

Se vedlagt rapport og egenerklæring.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

TOMANNSBOLIG
Takkonstruksjon/ taktekke:
- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er igjenkledd og det er ikke tilgang for inspeksjon.

Nedløp og beslag:
- Nedløpsrør og takrenner av metall.

Veggkonstruksjon:
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører:
- Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
- Utebod har malt hovedytterdør.

Balkonger/terrasser:
- Boligen har terrasser ved inngangsparti og på vegg mot sør. Impregnert bjelkelag og terrassedekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
- Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet med svært kort vei til Leknes sentrum, hvor du finner alle nødvendige servicetilbud. Skolene - fra barneskole til videregående - ligger kun én kilometer unna, og Breidablikk har i tillegg egen barnehage, plassert lenger ned i feltet.

Breidablikk er et populært område for barnefamilier. Her er det gode muligheter for lek og sosiale aktiviteter, og barna finner enkelt lekekamerater både i gata og ellers i nabolaget.

Området byr på flott natur med langstrakt fjære og strand. Velforeningen har satt opp en gapahuk som alle beboere kan benytte. Barnehagens lekeplass er åpen hele tiden for barna i feltet, og om vinteren er det flere fine akebakker som er flittig bruk

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.

Velforening
Breidablikk Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening på feltet. Det opplyses at medlemsavgiften for 2025 er på kr. 1 200,-, men vil økes i løpet av 2026 til ca. kr. 2 000,-.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 04.12.2018. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
- Varmekabler i stuen/kjøkkenet, entré og baderom.
- Vedovn i stue.

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 område.

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

Regulering
Eiendommen ligger i reguleringsplan "Breidablikk II" med planID 201102 i et området regulert til boligbebyggelse, feltnavn B9.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2019-2023 med planID 201810 i et området avsatt til boligbebyggelse, områdenavn B72. Videre faller eiendommen innenfor hensynsone "Bygrense" med krav om felles planlegging.

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

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

Eiendommen er tilknyttet privat vei i boligfeltet uten tinglyst veirett. Veien brøytes og vedlikeholdes i samarbeid med øvrige husstander (velforeningen) langs veien.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 921 732,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 686 927,-.

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
Vårin Spein og Thomas Hellan

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1669236
Dato: 11.12.2018
Registrering av grunn

Utskifting
Dagboknr.: 900067
Dato: 01.02.1888
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 900076
Dato: 01.07.1898
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900051
Dato: 01.07.1902
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 900789
Dato: 01.11.1912
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 900802
Dato: 02.05.1913
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900803
Dato: 03.06.1913
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900804
Dato: 02.06.1913
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 903389
Dato: 18.05.1917
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900258

Dato: 16.06.1919
Bestemmelse om torvrettigheter
Kjøpekontrakt til JULIUSSEN JOH.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 900263
Dato: 18.01.1919
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900148
Dato: 15.04.1925
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 902105
Dato: 15.03.1926
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900352
Dato: 15.06.1927
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900447
Dato: 15.01.1935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900448
Dato: 02.12.1935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1121
Dato: 14.06.1937
Rettighetshaver: Lofotkraft as
Grunnavståelse/grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1122
Dato: 14.06.1937
Rettighetshaver: Lofotkraft as
Grunnavståelse/grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1445
Dato: 14.06.1951
Grunnavståelse av nødv.rettigheter for vannanlegg
uttak av vann fra Lindalsvannet
Rett for Lindalsvassverket a/l for tilkopling til rørnettet
og å benytte dam og inntak
Rettighetshaver: LEKNES VANNVERK A/L
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1674
Dato: 06.06.1952
vedr.uttapning av Pottan m/vedlikeholdsplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2569
Dato: 17.08.1953
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3385
Dato: 11.12.1957
Grunnavståelse til Leknes Kloakkanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1953
Dato: 12.07.1968
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1122
Dato: 25.03.1974
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4317
Dato: 10.09.1987
Rettighetshaver: Lofotkraft as
Grunnavståelse/grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4318
Dato: 10.09.1987
Rettighetshaver: Lofotkraft as
Grunnavståelse/grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1574
Dato: 14.04.1993
22 kV kraftlinje Fygle - Napp
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 4969
Dato: 24.11.1997
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 4210
Dato: 15.11.2000
Bestemmelse om adkomstrett
Avtale om høyspennigsanlegg
Rettighetshaver:LOFOTKRAFT AS
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3583
Dato: 18.09.2002
Omfatter veien fra Leknessjøen og fram til gnr.18 bnr.552,
jfr.reg.planen for Breidablikk boligområde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3923
Dato: 10.09.2003
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspenningsanlegg
Rettighetshaver:LOFOTKRAFT AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 529180
Dato: 06.07.2011
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om plassering av 2 gittermaster med lysarmatur
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 958150
Dato: 06.11.2013
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV høyspenningskabelanelgg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 697747
Dato: 03.08.2015
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 767209
Dato: 24.08.2015
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV høyspenningskabelanlegg
Rett til å fornye eller bygge om anlegget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 767271
Dato: 24.08.2015
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder plassering av nettstasjon nr. 2298
Rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 518564
Dato: 10.06.2016
Gjelder rett til å bygge veranda inntil 2 m fra grensen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 07-01-2026 av Kristian Flaaten Olsen i Byggmesteren Lofoten as.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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 07.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.12.2025
Energiattest
Bygningstegninger
Ferdigattest
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








BOSCH














4B



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

Thomas Hellan

Vårin Spein

Boligen

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

Ægirs Vei 4B
8370 Leknes

1860-18/1009/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Boden som blir brukt som vaskerom. De små panelplatene som dekker over ventilasjonsanlegget har trukket til seg fuktighet. Tegn på dette var at panelet eset ut i nederste del av platene. Vi har ikke opplevd lukt eller misfarging. Vi tror at det har oppstått kondens på platene når det har vært veldig varmt inne i rommet samtidig som at det har vært kaldt utendørs.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Eiere erstattet panelene som hadde eset ut med nye paneler.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det ser ut som vannmerker i rammen innenfor døren til uteboden. Det vises i nedre kant på rammen. Vi vet ikke om at dette har oppstått som følge av at boddøren har vært åpen når det har vært vått ute eller om at det har oppstått av andre årsaker.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Privat av bekjent tømrer av eiere.

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, plasting og bekledning av innside av utebod.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aqila AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbillader, hvor ny kurs måtte tilordnes. Arbeidet er skjult i vegger og tak over til sportsbod og skjult i dens vegger. Elbillader er plassert i carport.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Som beskrevet i punkt nr 4. Det ser ut som vannmerker i rammen innenfor døren til uteboden. Det vises i nedre kant på rammen. Vi vet ikke om at dette har oppstått som følge av at boddøren har vært åpen når det har vært våt ute eller om at det har oppstått av andre årsaker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Rengjøring og børsterens av avtrekkskanaler, balansering av luftmengder og rengjøring av ventiler.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lofoten Vann og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt ekspansjonskar og kalibrering på varmvannstank. Bytte av defekt reduksjonsventil og kalibrering.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Lofoten Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt termostat til gulvvarme baderomsgulv.

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

• **Ja**

Solskjerming satt fast, og ved løsrivelse ble feilkalibrert til hvor den skulle stoppe. Gikk helt opp til startposisjon, men stoppet før den var nådd bunnen av vinduet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Finstad Glass

   Beskrivelse av arbeidet: Service på utendørs elektrisk solskjerming på stuevinduer og verandadør.

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY kommune
gnr. 18, bnr. 1009

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20689-1540 **Referansenummer:** SO1964

Autorisert foretak: Byggmesteren Lofoten AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Flaaten Olsen

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.

Byggmesteren Lofoten As

Byggmesteren Lofoten leverer taksttjenester samt prosjektering, utførelse og kontroll av byggeprosjekter



Rapportansvarlig

Kristian F. Olsen

Kristian Flaaten Olsen
Uavhengig Takstingeniør
kristian@nordpatakst.no
958 80 855

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.

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

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på et plan fra 2019 der alle konstruksjoner er fra byggeår. Normal standard og vedlikeholdsnivå.

Dette sammendraget gir kun en kortfattet oppsummering av tilstanden. For å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand må hele rapporten leses grundig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløpsrør og takrenner av metall

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er igjenkledd og det er ikke tilgang for inspeksjon

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Utebod har malt hovedytterdør.

Boligen har terrasser ved inngangsparti og på vegg mot sør.
Impregnert bjelkelag og terrassedekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Vaskerom fra byggeår
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar
Det er balansert ventilasjon.
Rommet e ikke et tradisjonelt våtrom men et teknisk rom med vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er søkt etter fukt med fuktsøker i nedkant av veggplater uten å påvise unormale verdier

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer

Boligen har slukke og varsleytstyr i henhold til forskrift om brannforebygging

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

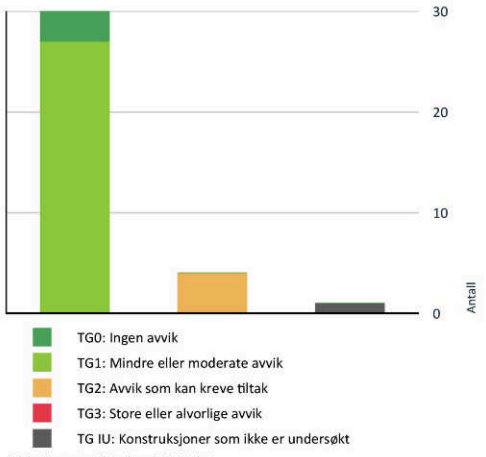
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk samt ferdigattest

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport etter NS3600 uten markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Elbil ladder installert
2021	Modernisering	Utebod isolert og innredet av eier selv

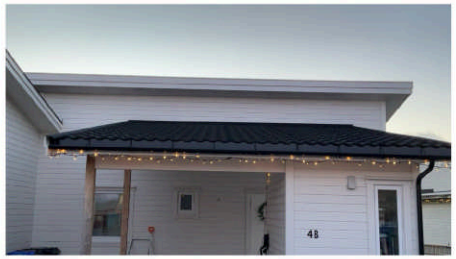
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenner av metall

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Vann fra taket på naboseksjonen renner nedover trekledningen og har påført begynnende råteskader i kledningen. Råteskadene er observert i kledningen på den aktuelle veggflaten.

Musband mangler under kledning

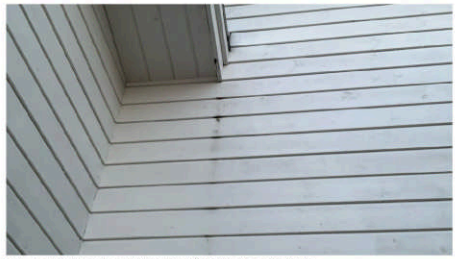
Det er en del slitasje i malte rammebord rundt balkongdør

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

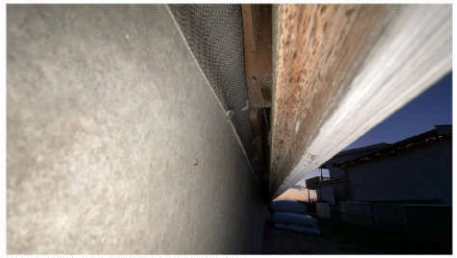
Råteskadet trekledning bør skiftes ut, og det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.

Dersom tiltak ikke utføres, kan råteskadene utvikle seg videre og føre til ytterligere skade på bygningskonstruksjonen, samt økt risiko for dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Rennemerker og begynnende råteskade i kledning



Ingen synlig mussikring under kledning



Malte omrammingsbord har svelling og maling flasser av

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er igjenkledd, og det er ikke tilgang for inspeksjon.

Manglende innsyn i takkonstruksjonen innebærer en risiko for at forhold som kan påvirke bygningens funksjon, levetid og vedlikeholdsbehov ikke er avdekket. En ny eier må være oppmerksom på at avvik kan forekomme, og at det ved senere kontroll eller ombygging kan bli avdekket forhold som kan medføre behov for tiltak eller utbedringer.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 2 Dører - 2

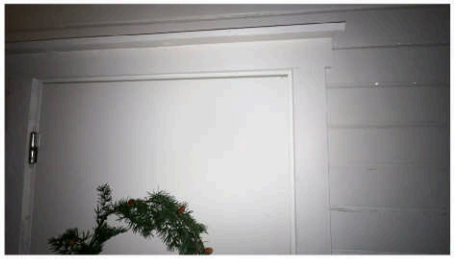
Utebod har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørblad er skjevt i rammen og tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dør må justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting. Skjevt dørblad kan føre til at døren ikke er tett, noe som kan medføre varmetap, trekk og økt slitasje på dør og karm.



Dørblad tar i karm

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser ved inngangsparti og på vegg mot sør.
Impregnert bjelkelag og terrassedekke.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

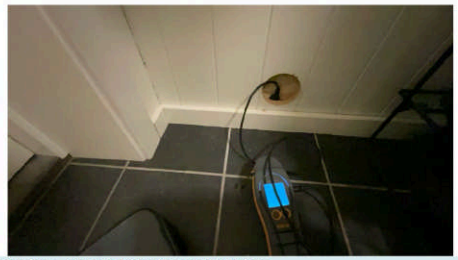
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom fra byggeår
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke vanntett sjikt på veggen bak skyllekaret, noe som kan føre til fuktskader i veggplaten.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.



uegnede MDF plater i våtsonen

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke et tradisjonelt våtrom men et teknisk rom med vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er søkt etter fukt med fuktsøker i nedkant av veggplater uten å påvise unormale verdier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

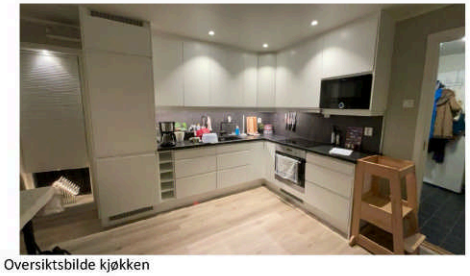
TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadene på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på innredningen.



Oversiktsbilde kjøkken

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Svellskade i kjøkkenfront

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Service gjennomført i 2025 i følge eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 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.

Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Elektrisk anlegg installert i 2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrisk anlegg installert av Haneseth i 2018. Elbilladder montert av Lofoten elektro i 2025

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installasjon dokumentert med samsvarserklæring. Installasjon av elbilladder dokumentert med samsvarserklæring

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

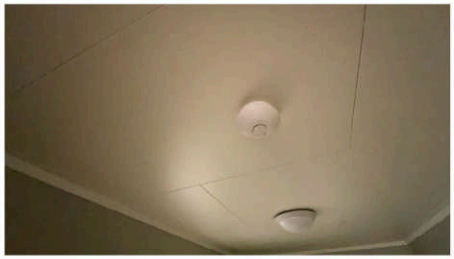
Boligen har slukke og varsleytstyr i henhold til forskrift om brannforebygging

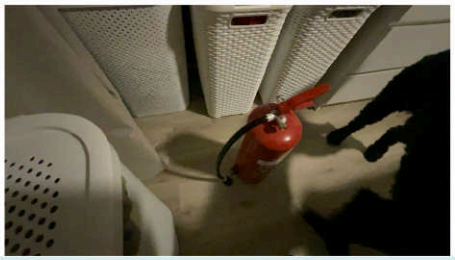
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



TG 0 Terrengforhold

Terreng har fall bort fra grunnmuren der dette kan kontrolleres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

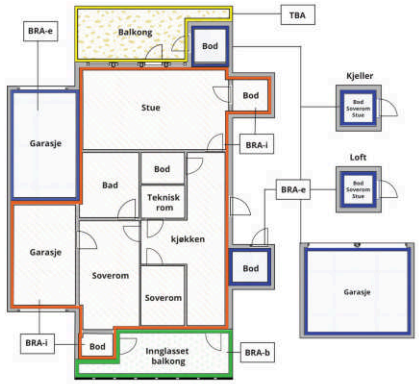
Hva er måleverdig areal?

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.

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81	5		86	
SUM	**81**	**5**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, vaskerom/teknisk rom, soverom 2	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk samt ferdigattest

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Lofoten elektro installerte elbilladder i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ 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)
Tomannsbolig	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Kristian Flaaten Olsen	Takstingeniør
	Vårin Jakobsen Spein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	18	1009		0	508.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ægirs vei 4 B

Hjemmelshaver
Hellan Thomas, Spein Vårin Jakobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt i Breidablikk på Leknes i Vestvågøy kommune.
Nærområdet består av ene- og flermannsboliger med kort vei til offentlige tjenester og tilbud

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass.
Ellers plen, terrasser og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Samsvarserklæring	25.08.2022		Gjennomgått	3	Ja
Ferdigattest	04.12.2018		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	06.10.2017		Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	15.01.2026	Lagt til ferdigattest og bygningstegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ægirs vei 4 B, 8370 LEKNES
Gnr 18 - Bnr 1009
1860 VESTVÅGØY

Byggmesteren Lofoten AS
Utsikten 3
8373 BALLSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SO1964

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

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE		
Firma/Navn	Thomas Helland	
Kontaktperson	Thomas Helland	
Adresse	Ægirs vei 4B	
Postboks		
Postnr/Sted	8370	Leknes
Telefon	48284103	
Epost		
Kundenr	21249	

ANLEGGSADRESSE		
Firma/Navn	Ægirs vei 4B	
Adresse		
Postnr/Sted	8370	Leknes
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
52826	19.08.2022	25.08.2022

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Aqila AS Avd Vestvågøy	
Kontaktperson	Ole-Petter Pedersen	
Adresse	Industriveien 1	
Postnr/Sted	8372	GRAVDAL
Telefon	76060999	
Epost	post@aqila.no	
Nelfo medlemsnr	5064	
Organisasjonsnr	937155085	
Elvirksomhets-ID	1206	

medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE				
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Prosjektering	✔ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ✔	(Angi utgave):	2018	
	Annet:	(Beskriv norm):		
Måler nr:			Type installasjon:	Bolighus

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Easee Home Ladestasjon Sort med tilhørende sikring og kabel montert.

medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

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

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

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	Ole-Petter Pedersen
Dato	07.01.2026
Signatur	Ole-Petter Pedersen

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

Vestvågøy kommune

Næring, plan og utvikling

Botek AS
Lekneskroken 9D
8370 LEKNES

Deres ref.: Vår ref.: 18/79-5/VESK Dato: 04.12.2018

Byggeplass:	Ægis vei 4, 8370 LEKNES	Eiendom:	18/975////
Tiltakshaver:	Botek eiendom AS	Adresse:	Lekneskroken 9D, 8370 LEKNES
Søker:	Botek AS	Adresse:	Lekneskroken 9D, 8370 LEKNES
Tiltakstype:	121 – Vertikaldelt tomannsbolig	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m2

Ferdigattest - gnr 18 bnr 975

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig, mottatt hos Vestvågøy kommune 30.11.2018, komplettert 4.12.2018.

Med søknad om ferdigattest bekrefter ansvarlig søker at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. PBL § 23-3. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Enhetsleder

Vegard Nyvoll Skaufeldt
Saksbehandler
Etter fullmakt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

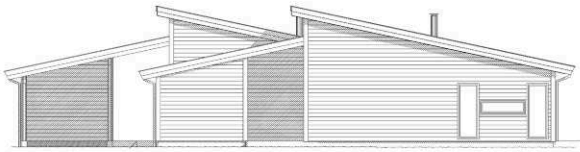
Kopi til:
Botek Eiendom AS Lekneskroken 9D 8370 LEKNES

Vestvågøy kommune
Postboks 203, 8376 Leknes
Tlf.: 76 05 60 00 - Fax: 76 05 60 01
Postmottak@vestvagoy.kommune.no
www.vestvagoy.kommune.no
Org.nr.: 942 570 619 - Bankgiro: 4760.18.55018

- i forkant



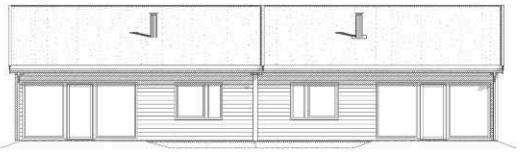
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SØR

Rev.nr.	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.
D	Flyttet boddør.	GUB 04.12.17	
C	Fjernet sprosser, endret vindustype på fasade vest og øst	GUB 14.11.17	
B	Endret planløsning bod/VF/bad, speilvendt sport/carport	GUB 09.11.17	
A	Utvidet 0,5m, forskyvning redusert 0,5m	GUB 30.10.17	

Tiltakshaver : Botek Eiendom AS
Byggeplass : Ægirs vei
Kommune : Leknes

Nr. A05+

Målestokk: 1:100	DAK av: GUB	Dato: 05.10.17	Kontr.: BEK	Dato: 06.10.17	Arkivnr.: 18176

Tegning: FASADER

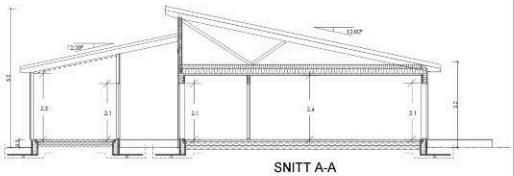
Hustype: SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



HOVEDPLAN



SNITT A-A

Kombiboks plasseres av ventilasjonsleverandør

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Pr. enhet

AREAL	BRA	P-Rom
Bielighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	75.8	71.6
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Uhv. bod	21.4	
Åpent overb. areal	4.3	
SUM Hovedleilighet	101.5	71.6
Loft-bredde ved 1,9m høyde		
Bebygd areal, BYA : 227		
Diverse :	Totalt	

Rev.nr.	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.
E	Flyttet boddør. Skyllekar på bod.	GUB 04.12.17	
D	Endret vindustype på fasade vest og øst	GUB 14.11.17	
C	Fjernet sentralstøvsuger, flyttet insp.luke	GUB 13.11.17	
B	Endret planløsning bod/VF/bad, speilvendt sport/carport	GUB 09.11.17	
A	Utvidet 0,5m, forskyvning redusert 0,5m	GUB 30.10.17	

Tiltakshaver : Botek Eiendom AS
Byggeplass : Ægirs vei
Kommune : Leknes

Nr. A01+

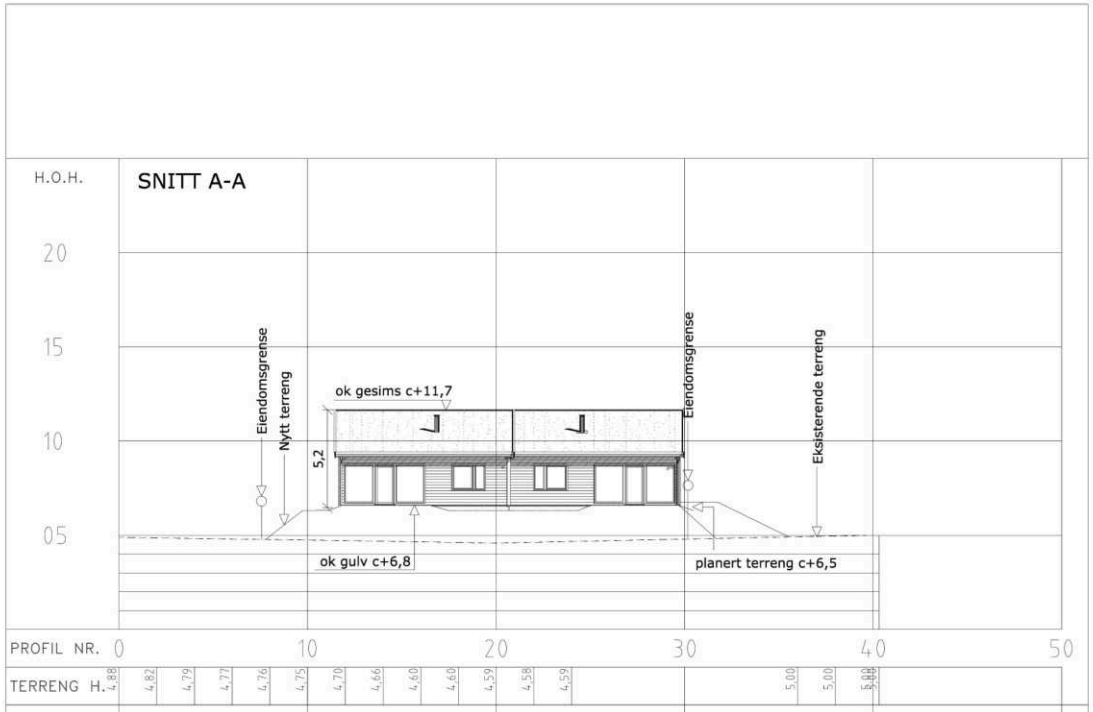
Målestokk: 1:100	DAK av: GUB	Dato: 05.10.17	Kontr.: BEK	Dato: 06.10.17	Arkivnr.: 18176

Tegning: PLAN/SNITT

Hustype: SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør SNITT B-B Fasade mot nord	Prosjektert av:	Michael Lange Nordbohus AS	Kontroll: gub Dato: 20.11.17	
Byggherre:	Botek Eiendom AS			Dato:	20.11.17
Byggeplass:	Ægirs veg			Arkivnr:	18176
Kommune:	Vestvågøy kommune	Gnr.: 18	Bnr.: 4	Tegningsnr:	001
Prosjektert for:	BOTEK EIENDOM AS	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.		Målestokk:	1:200 (A3)
					Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 1009	**Kommune:**	1860	Vestvågøy
Adresse:				
Veiadresse:	Ægirs vei 4 B, gatenr 3084 8370 Leknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	306 2	Leknes vest Leknes
Oppdatert:	11.12.2018	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10070501 7802	Buksnes Leknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.12.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	508,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.05.2019	Avgiver	1860/18/988	-432,2
	Matrikkelført:	23.05.2019	Berørt	1860/18/4	0,0
			Berørt	1860/18/1009	0,0
			Mottaker	1860/18/1020	432,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	24.04.2019	Avgiver	1860/18/988	-9,3
	Matrikkelført:	24.04.2019	Mottaker	1860/18/4	0,0
			Mottaker	1860/18/1009	9,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.12.2018	Avgiver	1860/18/975	-499,0
	Matrikkelført:	11.12.2018	Berørt	1860/18/4	0,0
			Berørt	1860/18/988	0,0
			Mottaker	1860/18/1009	499,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.12.2025 12:00 – Sist oppdatert 15.12.2025 12:00
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ægirs vei 4 B	Bolig	81,1	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

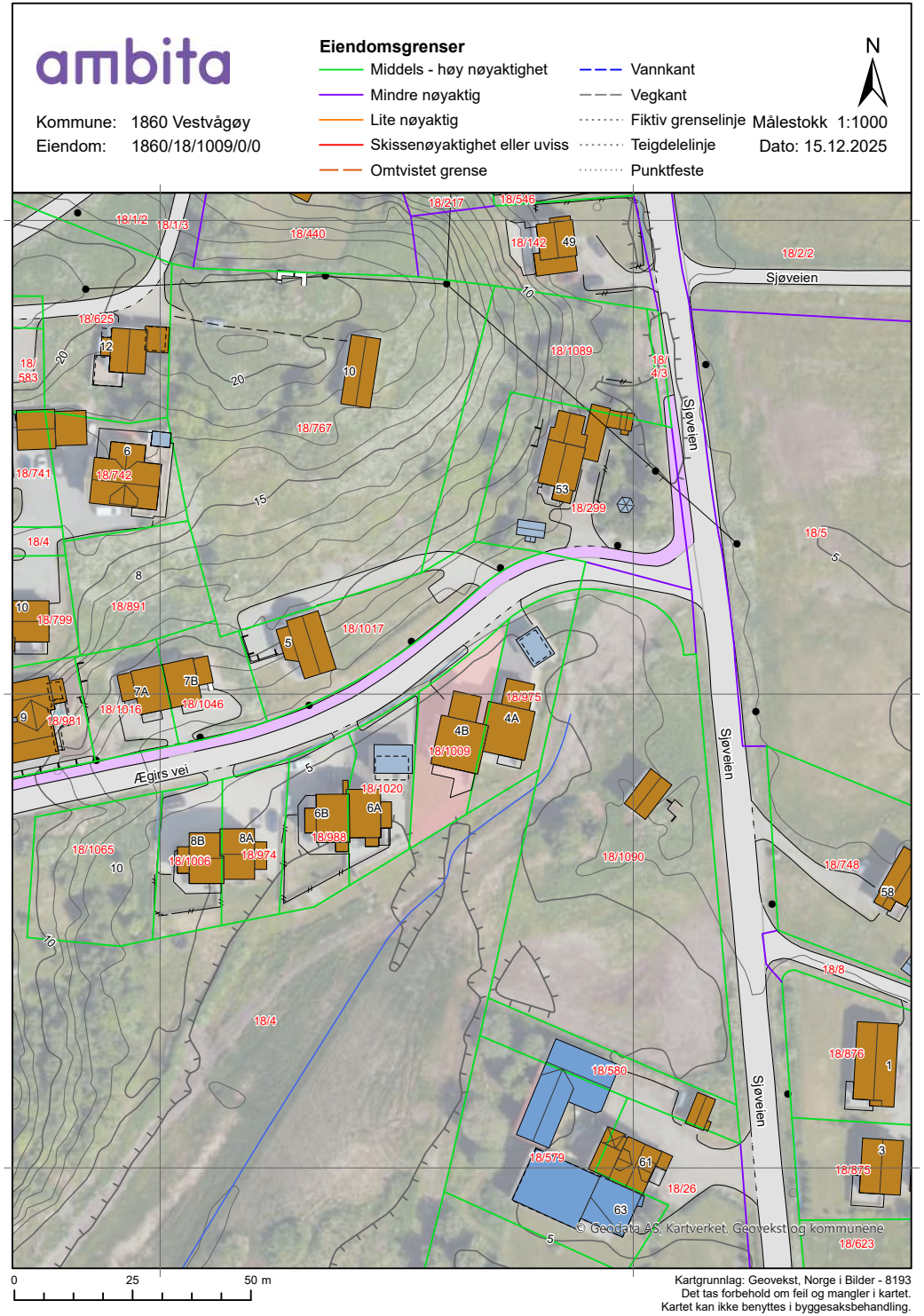
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	81,1	Igangset.till.:	26.01.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	04.12.2018
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	81,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300667089			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		81,1		81,1		83,7		83,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

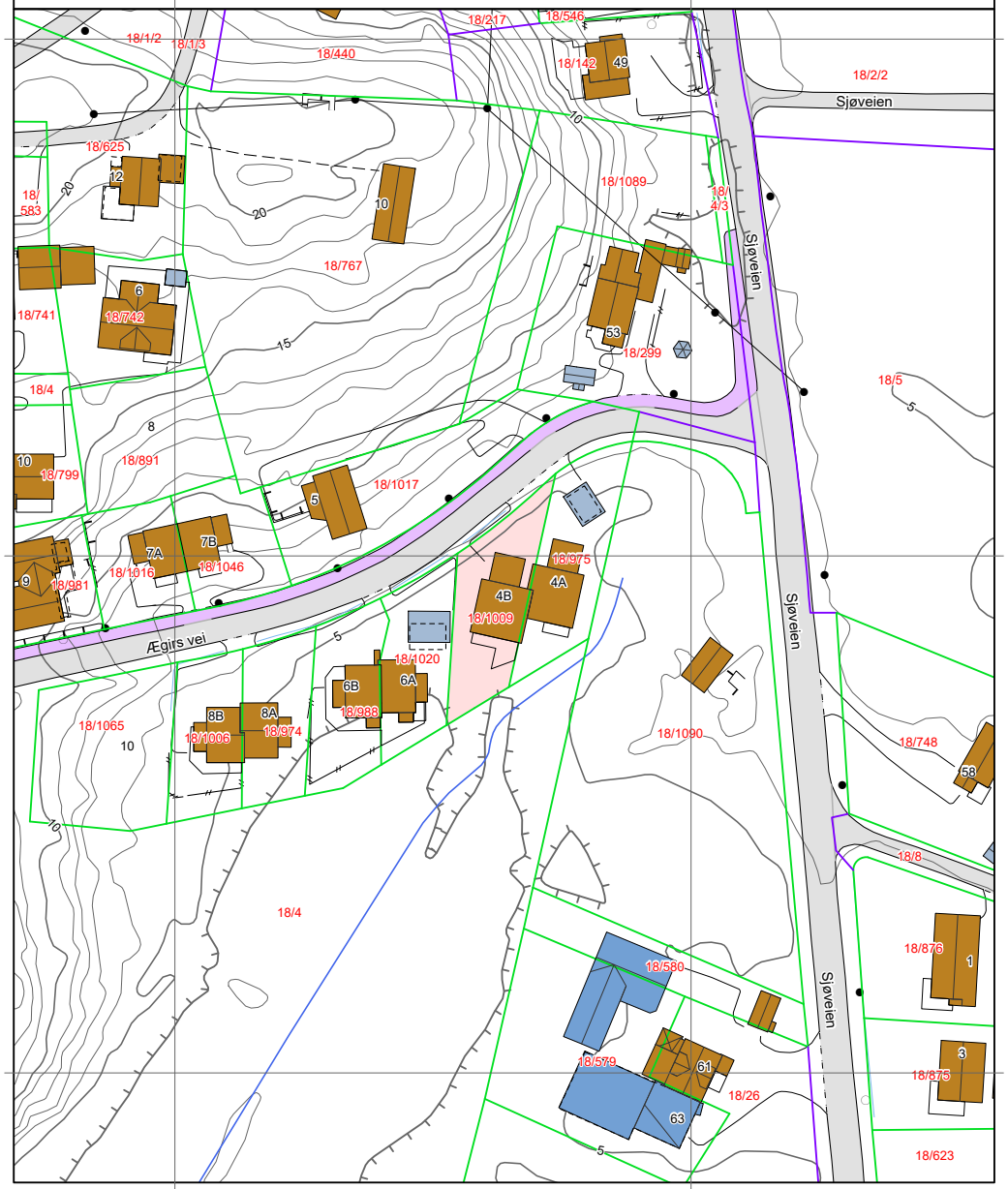
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/18/1009/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.12.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Vestvågøy kommune

Næring, plan og utvikling

Botek AS
Lekneskroken 9D
8370 LEKNES

Deres ref.: Vår ref.: 18/79-5/VESK Dato: 04.12.2018

Byggeplass:	Ægis vei 4, 8370 LEKNES	Eiendom:	18/975////
Tiltakshaver:	Botek eiendom AS	Adresse:	Lekneskroken 9D, 8370 LEKNES
Søker:	Botek AS	Adresse:	Lekneskroken 9D, 8370 LEKNES
Tiltakstype:	121 – Vertikaldelt tomannsbolig	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m2

Ferdigattest - gnr 18 bnr 975

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig, mottatt hos Vestvågøy kommune 30.11.2018, komplettert 4.12.2018.

Med søknad om ferdigattest bekrefter ansvarlig søker at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. PBL § 23-3. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Enhetsleder

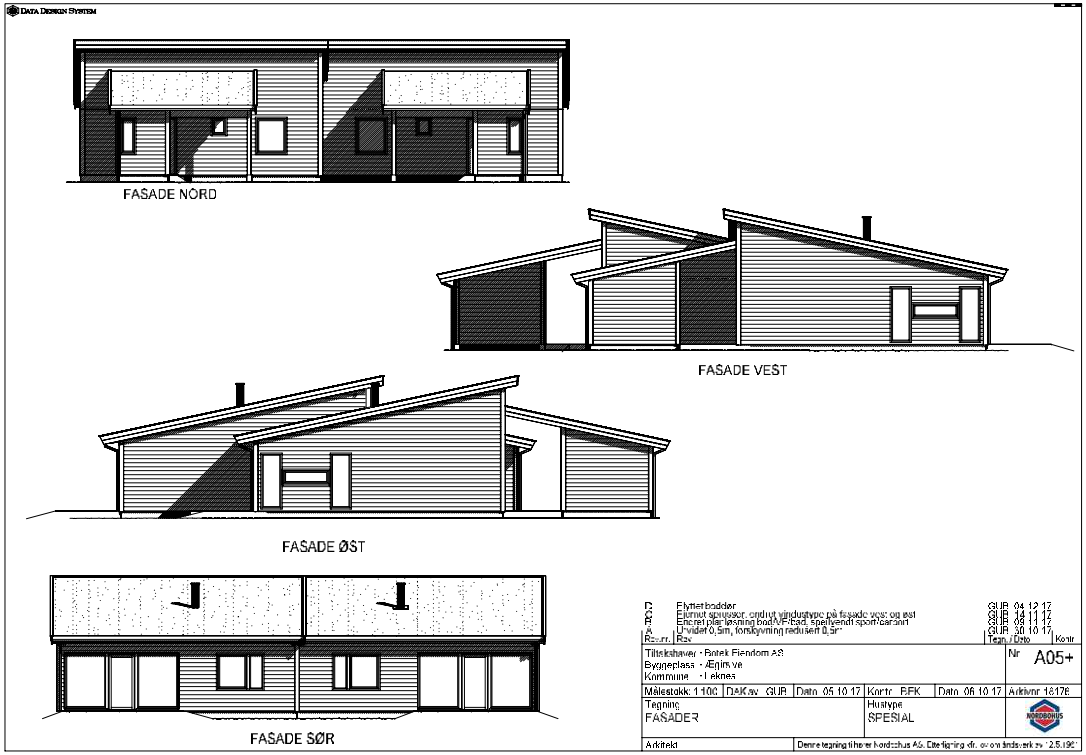
Vegard Nyvoll Skaufeldt
Saksbehandler
Etter fullmakt

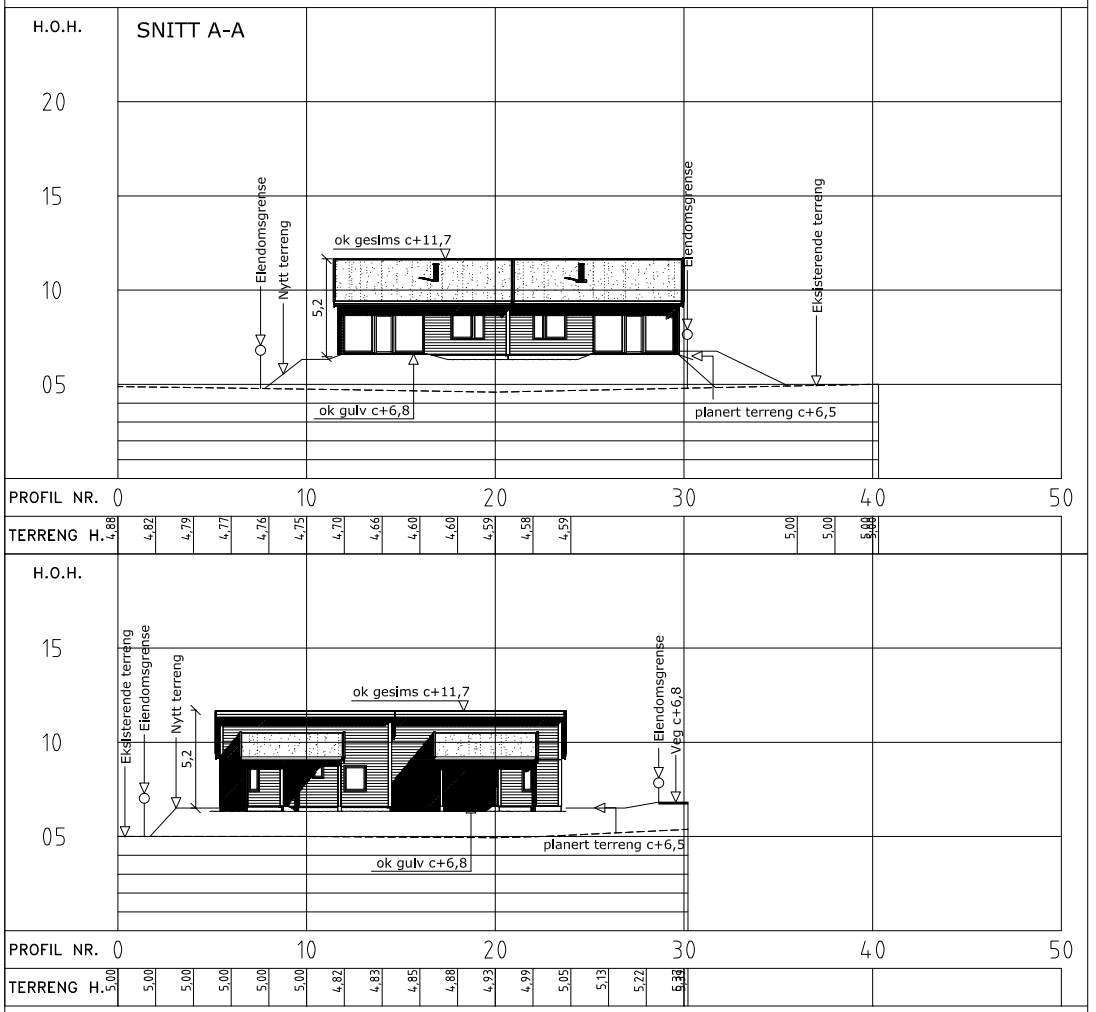
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Kopi til:
Botek Eiendom AS Lekneskroken 9D 8370 LEKNES

Vestvågøy kommune
Postboks 203, 8376 Leknes
Tlf.: 76 05 60 00 – Fax: 76 05 60 01
Postmottak@vestvagoy.kommune.no
www.vestvagoy.kommune.no
Org.nr.: 942 570 619 – Bankgiro: 4760.18.55018

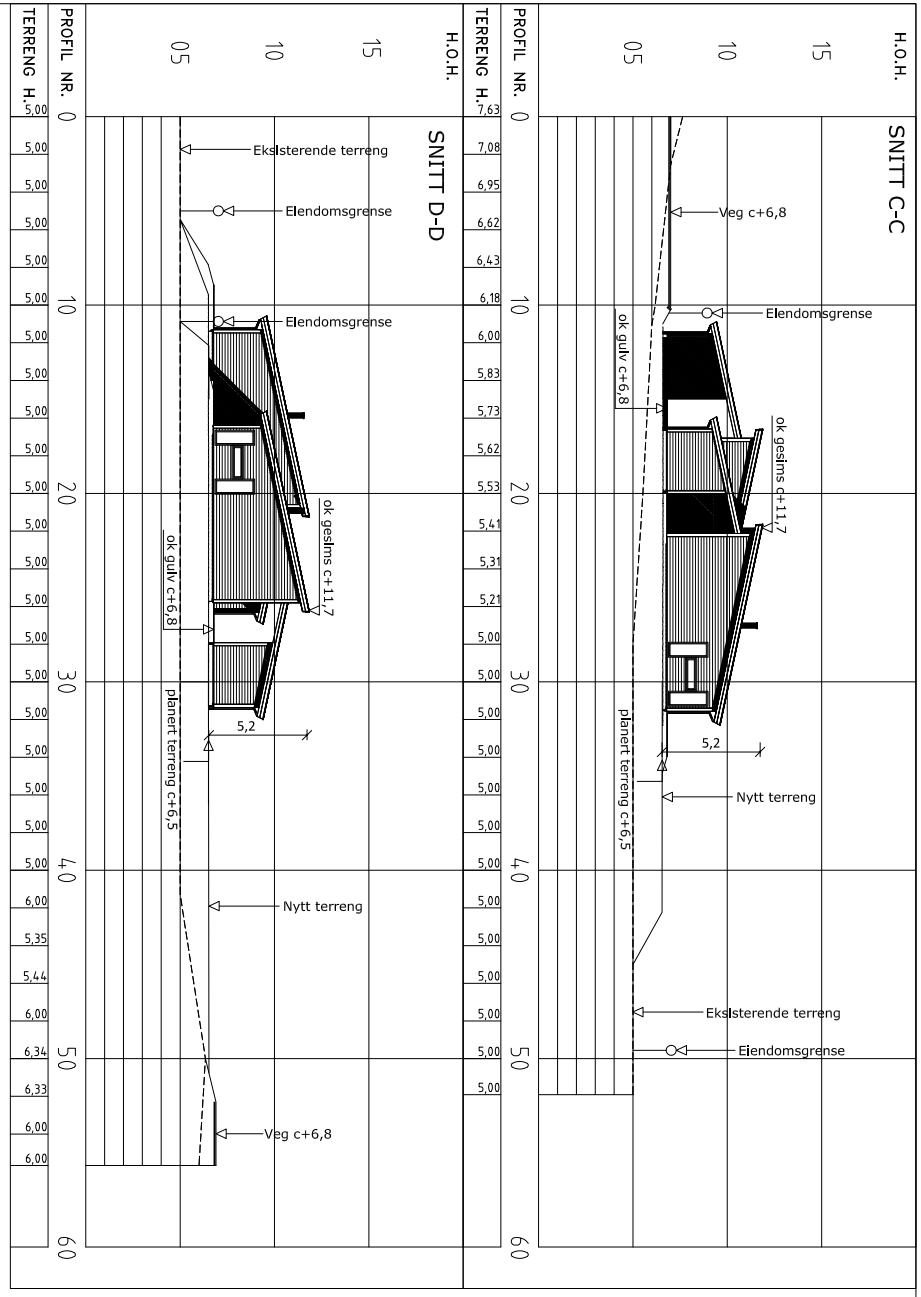
– i forkant





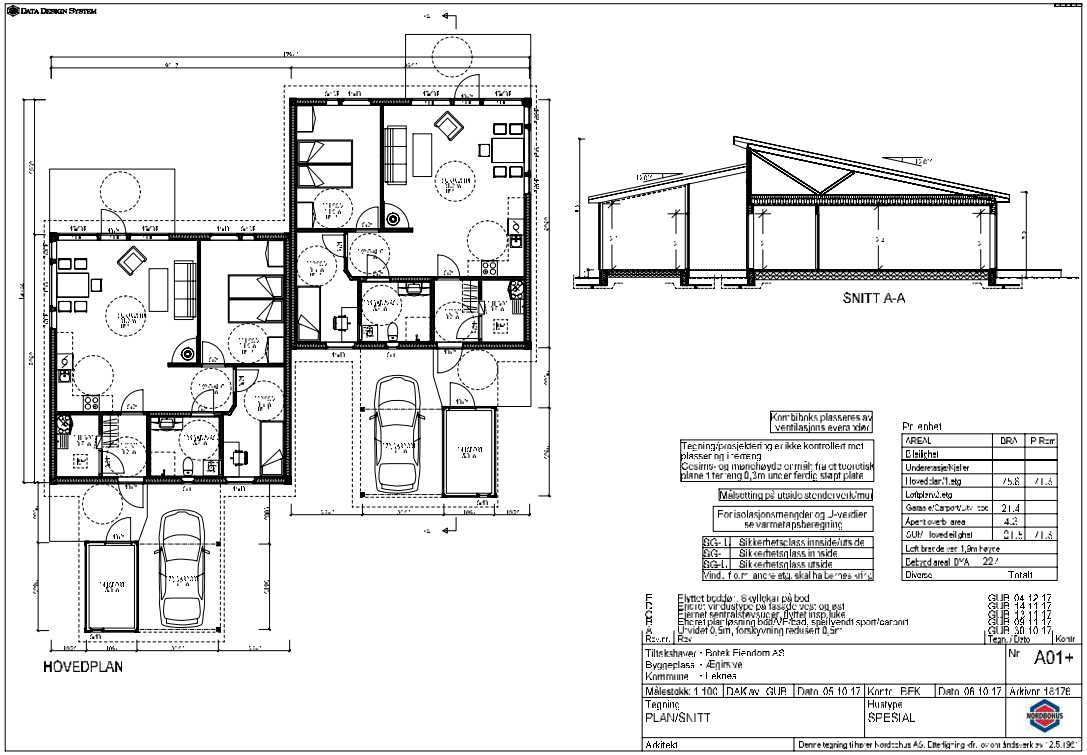
Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør SNITT B-B Fasade mot nord	Prosjektert av:	Michael Lange Nordbohus AS	Kontroll: gub Dato: 20.11.17	
Byggherre:	Botek Eiendom AS	Anmerkninger:		Dato:	20.11.17
Byggeplass:	Ægirs veg	Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.		Arklvnr:	18176
Kommune:	Vestvågøy kommune Gnr.: 18 Bnr.: 4	Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.		Tegningsnr:	001
Prosjektert for:	BOTEK EIENDOM AS			Målestokk:	1:200 (A3)

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Ettertrykk iht. lov om åndsverk av 12.05.1961



Tegning:	SNITT C-C Fasade mot vest SNITT D-D Fasade mot øst	Prosjektert av:	Michael Lange Nordbohus AS	Kontroll: gub Dato: 20.11.17	
Byggherre:	Botek Eiendom AS	Anmerkninger:		Dato:	20.11.17
Byggeplass:	Ægirs veg	Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.		Arklvnr:	18176
Kommune:	Vestvågøy kommune Gnr.: 18 Bnr.: 4	Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.		Tegningsnr:	001
Prosjektert for:	BOTEK EIENDOM AS			Målestokk:	1:200 (A3)

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Ettertrykk iht. lov om åndsverk av 12.05.1961



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	1009	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ægirs vei 4B, 8370 LEKNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

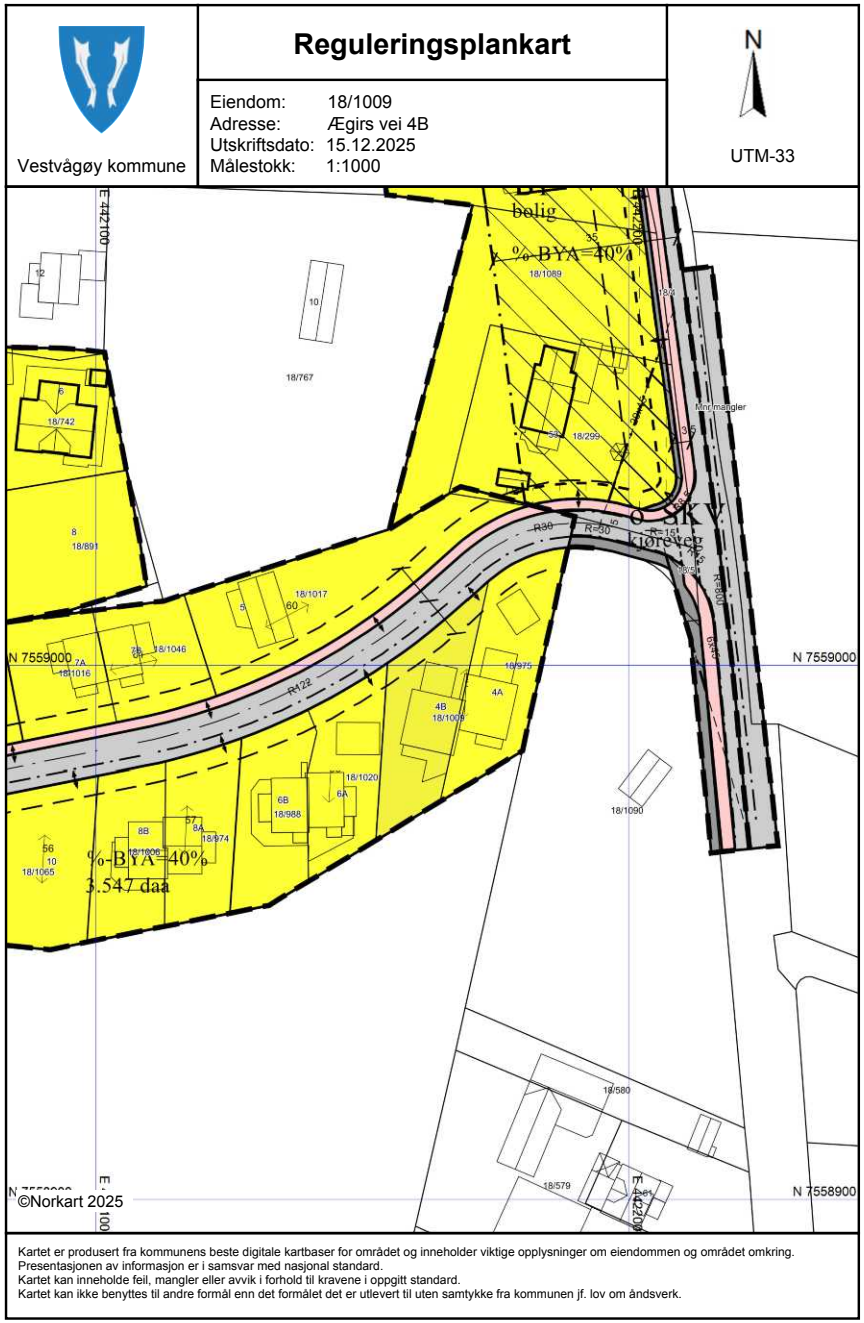
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 508 m^2 **KPHensynsonenavn** Bygrense **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 507 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B 72
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B 73

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201102
Navn	Breidablikk II
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1342/Bestemmelser%20vedtatt%2019.10.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 508 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B9



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSPLAN

FOR

BREIDABLIKK II
Leknes

Vestvågøy kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

3.6.2010
Rev. 22.8.2011
Rev. 14.09.2011
Rev.16.2.2018
Rev 9.6.2021
Mindre endring vedtatt:
19.10.2021

GENERELT

Disse bestemmelser gjelder reguleringsplan for Breidablikk II, Leknes i Vestvågøy kommune. Plankartet er datert 14.11.2010 med siste revisjons dato 14.09.2011 og plankart for mindre endring for område B6, datert 7.12.2017. Planområdet ligger sør for eksisterende boligfelt "Breidablikk". Området har hovedatkomst via kommunal vei "Sjøveien", men har også veiforbindelse gjennom Breidablikk-feltet. Arealene er regulert til formål iht. ny plan- og bygningslov av 2009. Koder iht. ny SOSI-standard. Planens hovedformål er boligbebyggelse.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§1 Fellesbestemmelser for alle boligområder

1.1 Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %-BYA=50%. Inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser. I Felt B6 tillates det maks 50% BYA for de enkelte tomter, men ikke over 40 % BYA for feltet samlet.

1.2 Maks bebygd areal for uthus / garasjer er BYA = 60 m².

1.3 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus. Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.

1.4 Maks gesimshøyde for bolig er 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng og 4,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for garasje/uthus.

1.5 Boligbebyggelse kan oppføres med inntil to etasjer. Det er tillatt med underetasje så lenge himlingshøyden er lavere enn 1,5m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og underetasjen kun inneholder tilleggsdel (garasje, bod, kjeller …) jfr. MD/KRD–veileder. "*Grad av utnytting*".

1.6 Tillatte takformer er saltak, valmet tak, pulttak og flatt tak. Tillatte takvinkler er 18-40 grader for saltak og valmet tak, 5-15 grader for pulttak.

1.7 Inntegnet møneretning for (hoved-)taket er veiledende for bygningsplassering på tomt. Plan- og bygningsmyndigheten kan godkjenne andre løsninger når dette etter kommunens skjønn vil gi en god løsning for tomten og nabolaget.

1.8 De inntegnede bygningsomriss er ikke bindende for valg av hustyper eller hus-plassering. Detaljert situasjonsplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.

1.9 Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per bo-enhet, evt. garasje + én parkeringsplass. For evt. sokkelleiligheter skal det opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per enhet.

1.10 Biloppstillingsplasser kan anlegges inntil 3,0 m fra vei-/fortauskant.

1.11 Garasjer og carport som plasseres vinkelrett mot kjørebane må plasseres minst 5m fra formålsgrensen.

1.12 Kotehøyde av golv 1.etasje skal være påført søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.

1.13 Større terrenginngrep må godkjennes av kommunen.

§2 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B1-A og B, B3-A og B

2.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende.

2.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10

2.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Byggegrense mot andre veier, målt fra senterlinjen, er 6 m.

2.4 For de tomter som grenser til " Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

§3 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B2

3.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse i kjede, rekkehus eller lavblokk inntil to etasjer med tilhørende uthus, garasjer og lignende. Eneboliger kan tillates, det kan bygges felles garasjeanlegg for B2.

3.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10

3.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 2" og "Vei 3" er 6 m.

3.4 Minst tre bo-enheter skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.

3.5 I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges.

§4 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B4-A og B

4.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende. Tomt 16-19 kan bebygges med boliger i kjede, rekkehus e.l.

4.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10

4.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Byggegrense mot senterlinje "Vei 2" og "Vei 3" er 6 m.

4.4 For de tomter som grenser til "Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

4.5 Minst to bo-enheter skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.

4.6 Eksisterende innflygingsledelys (Avinor) plassert på tomt 20 er vist på plankartet. Masten skal kunne forlenges til mastetopp på kotehøyde 15,6 m.o.h.

§5 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B5

5.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende. Bebyggelsen kan, der det ligger til rette for det, kjedes i to og to enheter.

5.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10

5.3 Byggegrense fra senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Mot andre veier i område B5 er byggegrensa 6 m fra senterlinje vei.

5.4 For de tomter som grenser til " Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

5.5 Eksisterende innflygingsledelys plassert ved tomt 32 + 41 med tilhørende strømforsyning i kabel inngår i planen. Mast og kabelplassering er vist på plankartet. Masten skal kunne forlenges til mastetopp på kotehøyde 15,6 m.o.h.

§6 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B6

6.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende uthus, garasje og lignende. Innenfor området er det åpnet for konsentrert småhusbebyggelse - frittstående eller kjedet. Området kan bygges ut som borettslag.

6.2 Minst 20% av bo-enhetene skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.

6.3 I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges. Det tillates etablert avkjørselsvei til Vei 1.

6.4 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m.

6.5 For de tomter som grenser til " Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

§7 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B7, B8 og B9

7.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende.

7.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10

7.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m.

7.4 For de tomter som grenser til " Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

§8 Lekeplass, kode 1610, Områdene A1 – A4.

8.1 Lekeplassene skal brukes som felles områder for hele planområdet.

8.2 Lekeplassene opparbeides i takt med utbyggingen innenfor det aktuelle område og utstyres etter behov.

8.3 Montert utstyr skal være av godkjent type.

8.4 Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi. Område f_BLK (A3) skal beholde naturlig terreng innenfor regulert hensynssone landskap (H550).

8.5 For å hindre aking ut i "Vei 1" fra A4 bør det monteres gjerde eller annet stengsel.

II S: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR, jf. PBL §12-5 nr.2

§9 Parkeringsplasser, P1 og P2, kode 2082

9.1 Parkeringsplassene P1 og P2 skal kunne brukes av alle: besøkende, turgåere og andre.

§10 Kjørevei, kode 2010

10.1 Vei 1 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 9,0 m - hvorav 5,0 m er kjørebane, inkl. 0,5 m skulder. Vegvesenets Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.22. Veien har i tillegg et ensidig fortau på 2 m langs nordsiden av veien; gjennom hele planområdet.

10.2 Vei 2 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. Grøfter) er 9,0 m – hvorav 4,0 m er kjørebane, inkl. 0,5 m skulder.

10.3 Vei 1 skal være offentlig/kommunal vei. Øvrige veier er "felles atkomst".

10.4 Vei 6 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 6,0 m - hvorav 4,0 m er kjørebane inkl. 0,5 m skulder. Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.21

10.5 Øvrige veier har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 8,0 m - hvorav 4,0 m er kjørebane inkl. 0,5 m skulder. Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.21. Profilet i fig. C.21 angir en veibredde på 3,5 m. Her er det lagt til 0,25 m skulder på hver side. Avkjørsler fungerer som møteplass i fl. Hb 017 s. 113.

§11 Teknisk bygg, nettstasjon (trafo), kode 2027

11.1 Området skal brukes til ny nettstasjon for den lokale el-kraftdistributør.

11.2 Området har følgende tilleggsformål: Hensynssone Høyspenningsanlegg, H370

III G: GRØNTSTRUKTUR, jf. PBL § 12- 5 nr. 3

§12 Friområder; kode 3040, G1 – G4

12.1 Arealene skal være åpne for alle.

12.2 Området skal ikke bearbeides eller oppfylles.

12.3 En tre meter bred stripe mellom B3-B og B6 fungerer som tursti og atkomst til de bakenforliggende, uregulerte områdene i sør.

12.4 Områdene skal ikke bebygges.

VII H: HENSYNSSONER, jf. PBL § 12- 6

§13 Høyspenningsanlegg, kode H-370.

13.1 Området omfatter området for ny nettstasjon; teknisk bygg.

13.2 Eksisterende høyspentlinje (luftspenn) gjennom planområdet legges i jordgrøft før det kan bygges i nærheten av denne traséen. Jf. Lofotkrafts sikkerhetsavstander.

§14 Frisiktsoner ved kryss. Kode H-140

14.1 Områdene må holdes fri for alle sikthindringer, for eksempel vegetasjon, gjerder eller andre installasjoner som er høyere enn 0,5 m. Unntak er offentlige trafikkskilt som er satt opp iht. lovlig vedtak.

§15 Hensynssone infrastruktur. H-290 Innflygingsledelys, Avinor.

15.1 Det må ikke etableres bygg innenfor en radius på 4,0 m rundt ledelysene. Avinor har rett til å bardunere mastene innenfor denne radius.

15.2 Bygg innenfor hensynssonen må ikke rage over kote 15,6; gjelder alle bygningsdeler. Avinor har rett til å felle trær som står innenfor sonen (over kote 15,6).

15.3 Mastene må kunne legges ned for inspeksjon/vedlikehold.

15.4 Avinor skal ha rett til fri atkomst til mastene ved behov.

15.5 Krysning av Avinors kabler kan skje etter varsling og påvisning av Avinor.

15.6 Lysende er retningsbestemt og vil lyse mot syd. Utbygger bør ta hensyn til dette slik at boliger og oppholdsrom blir orientert slik at beboerne ikke blir utsatt for sjenerende lys.

§16 Hensynssone landskap. H550 Terrenginngrep ikke tillatt

Innen hensynssone landskap H550 tillates ikke terrenginngrep. Uttak av masser for byggegroper og avløpsanlegg helt inn mot sonegrensen mot sør, kan tillates mot at grensesonen gis en tiltalende avsluttende terrengbehandling.

Rådmannen kan gi tillatelse til unntak fra denne bestemmelse om slikt tiltak etter søknad og kommunens skjønn, ikke anses å forringe terreng og landskap på lekeplassen

VIII DIV. BESTEMMELSER

§ 17. Fellesbestemmelser

17.1 Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

17.2 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd.

17.3 Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel.

17.4 Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.

§ 18. Rekkefølgebestemmelser

18.1 Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan i M=1:500 som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Plassering av biloppstillingsplass/parkering på egen grunn skal blant annet være vist på situasjonsplanen. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

18.2 Atkomstvei, parkering og lekeplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis. Gjelder lekeplass til respektiv boligområde.

18.3 Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert, byggemeldt og godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

18.4 Eksisterende høyspentlinje må fjernes før det kan bygges inntil den; jf. pkt. 13.2 ovenfor.

18.5 Utbyggingsavtale.
Det må inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Vestvågøy kommune før det kan gis byggetillatelse innenfor planområdet.

---§---

Revisjoner:
****

Roy Westerlund
3.6.2010
Rev. 4.6.2010
Rev. 19.8.2011
Rev. 20.8.2011; korrigert §10
Rev. 22.8.2011; ad. Utbyggingsavtale
Rev.14.09.2011;tilpassning byggearealer.

****

Nordbohus AS
Prosjekt: 18034_Breidablikk II

Roy Bakken
2.11.2017

Rev.2.11.2017: Div. endringer i sammenheng med mindre endringer B6 og A3 samt felles bestemmelser.

****

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Prosjekt: 20210803_Breidablikk II

Roy Bakken

Rev.29.04.2021: Forslag til endringer av bestemmelsenes § 1 pkt. 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.7 og 1.8.
Rev.09.06.2021: Justert bestemmelser 1.2. og 1.3 og slått sammen, 1.5 justert. Alt utført jf. telefonsamtale med kommunen v/Jochen Caesar i dag 9.6.21.

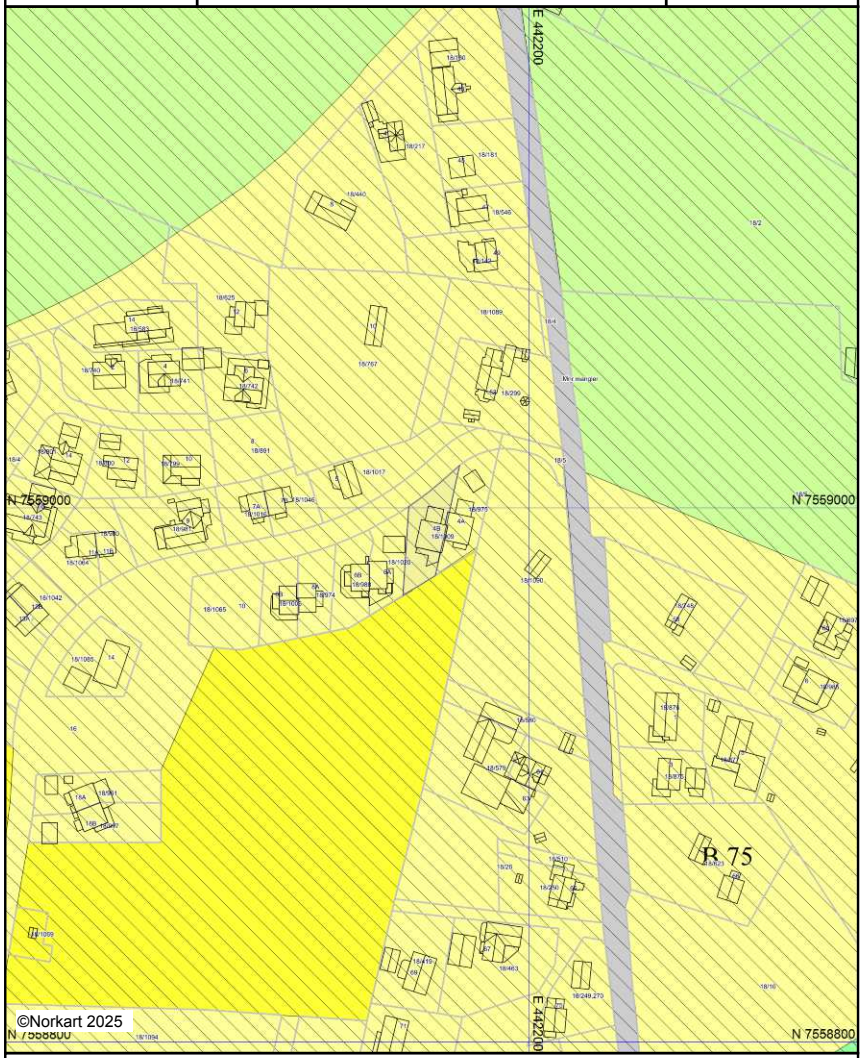
Vestvågøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/1009
Adresse: Ægirs vei 4B
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Forbudsgrense sjø

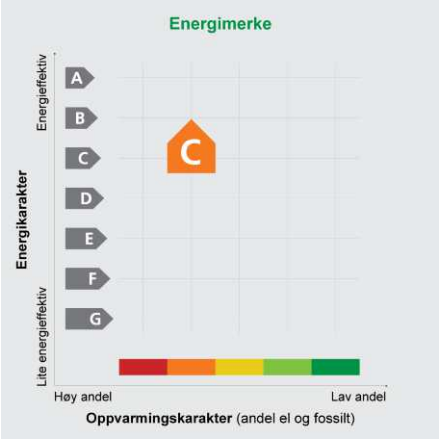
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gangveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ægirs vei 4 B
Postnr	8370
Sted	LEKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	18
Bnr.	1009
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300667089
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1312349
Dato	15.09.2021



Innmeldt av	Håkon Juliussen

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

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

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

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

Målt energibruk: 9 913 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 880 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	20 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75,8
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ægirs vei 4 B
Postnr/Sted: 8370 LEKNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.09.2021 09:57:41
Energimerkenummer: A2021-1312349
Ansvarlig for energiattesten: Håkon Juliussen
Energimerking er utført av: Håkon Juliussen

Gnr: 18
Bnr: 1009
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300667089

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

ÆGIRS VEI 4B

Nabolaget Leknes - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Leknes bo- og servicesenter Linje 766	**11 min** 0.9 km
Leknes lufthavn	**6 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 6 min**

SKOLER

Leknes skole (1-10 kl.) 513 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	**15 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Leknes	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

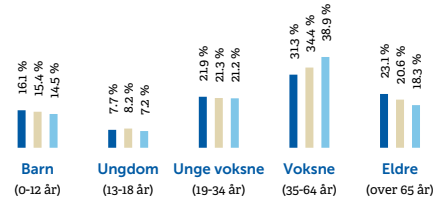
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Leknes	2 005	1 032
Leknes	3 604	1 760
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjøkanten barnehage (1-5 år) 36 barn	**10 min** 0.9 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 29 barn	**14 min** 1.2 km
Skautrollet naturbarnehage (1-5 år) 50 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Leknes	**11 min**
Rema 1000 Leknes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**14 min** 1.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

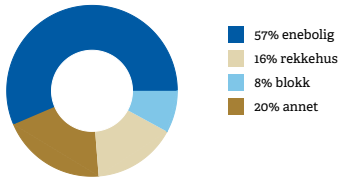
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Leknes skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.2 km
Lofoten squash Squash	**5 min** 2.2 km
Lofoten Helsetrim	**16 min**
Feel24 Leknes	**5 min**

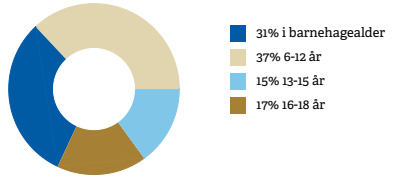
BOLIGMASSE



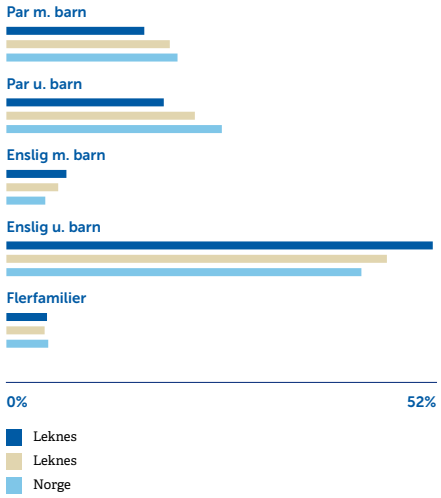
VARER/TJENESTER

Lofotsenteret	**14 min**
Apotek 1 Lofotsenteret	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

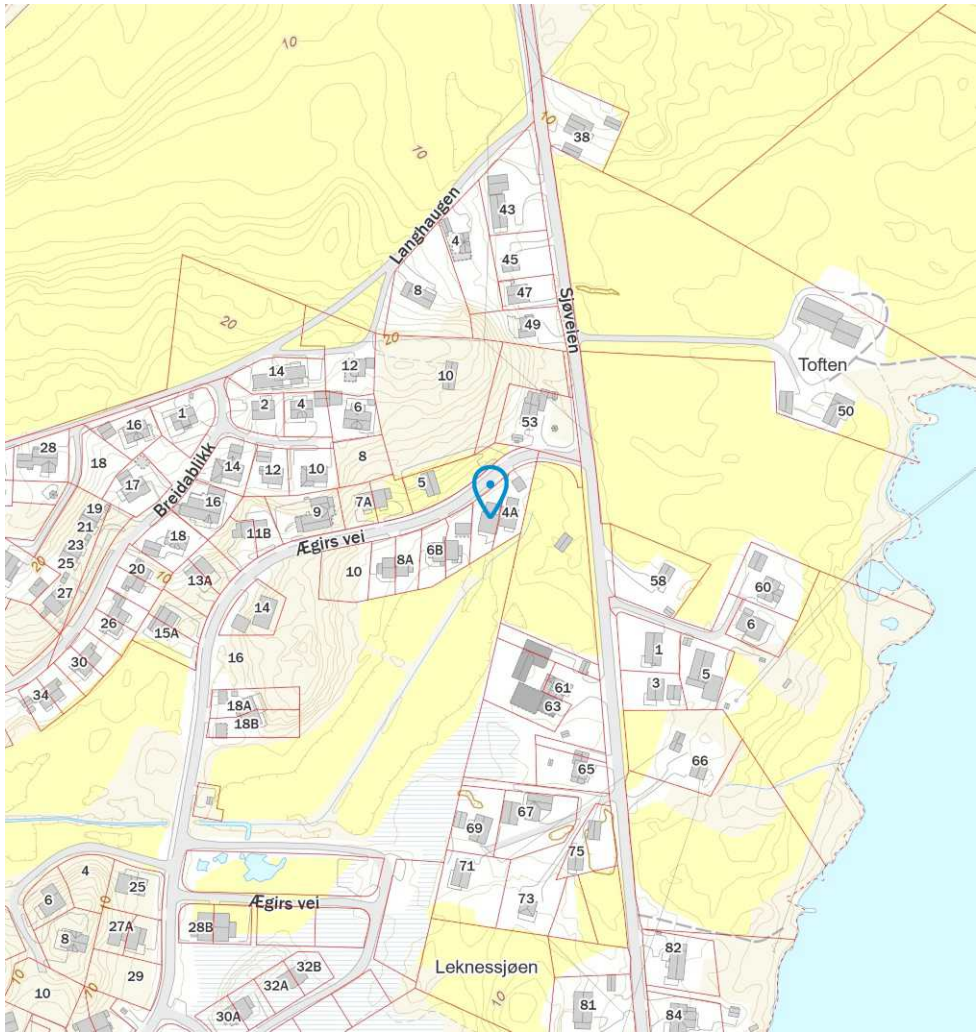


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

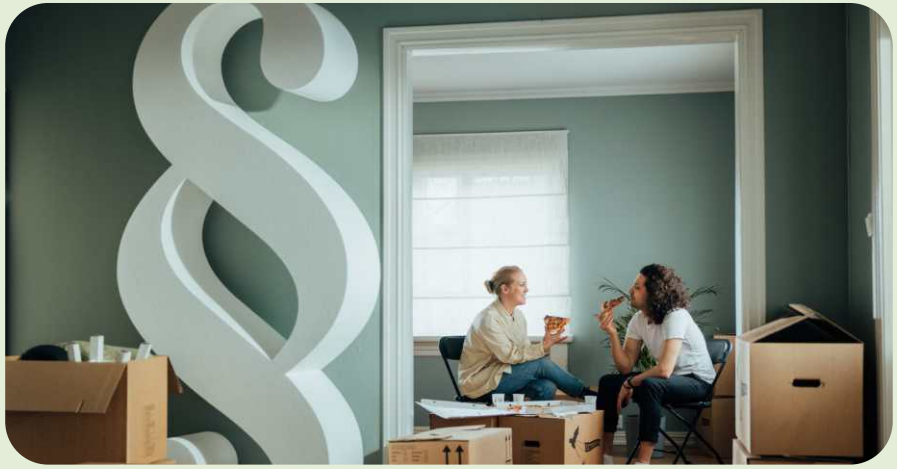
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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: 17250204 / Isak Nicolai Kristoffersen, tlf. 941 58 505
Ægirs vei 4 B, 8370 Leknes.
Gnr. 18, Bnr. 1009, Vestvågøy 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: 17250204
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.01.2026

Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes

eiendomsmegler1.no