

Velkommen til

Flakstadveien 591, 8380 Ramberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Flakstadveien 591
8380 Ramberg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1880
BRA	348 m²
Soverom	4

Energimerke 

Denne eiendommen er på øverste hylle når det gjelder kombinasjon av vakker beliggenhet, stor tomt og en ærverdig bolig som er godt ivaretatt.

Beliggenheten er helt nydelig, kulissene rundt med sylskarpe fjell og sjøen er bare vidunderlig. Her er du helt alene på en stor tomt som gir deg masse tumleplass. Du kan kose deg på tur langs fjæra, ta ut båten fra naustet og fiske, eller gå på fantastiske turer i fjellene rundt. Alt gjør du fra denne eiendommen. Det er også jaktmuligheter i det store jordsameiet i fjellet bak. Midnattsola nyter du fra ca. kl. 01.00 og utover natta.

Boligen er gammel og svært stilfull. Den har hatt en kjærlig hånd i årenes løp og innvendig er den svært smakfullt og koselig innredet. Fjøs, uthus og naust i tillegg til boligen gir stort potensiale for en kreativ sjel. I tillegg kan eiendommen utnyttes av en med grønne fingre.

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!



Fredrik Bakkejord
Avdelingsleder/Eiendomsmegler MNEF

+47 971 09 321
fredrik.bakkejord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Flakstadveien 591, 8380 Ramberg

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 1, Flakstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 157 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 150 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 922,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 408,- pr. 2026
Faktureres to ganger i året. LAS opplyser: Det er en vanlig septiktank her. Tømmes annethvert år, sist tømt 06.11.2024.

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: 208 m²
BRA - e: 140 m²
BRA totalt: 348 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstillingsplasser på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 40 124 m² på eiet tomt.
Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2024. Det er privat grunnboret brønn. Septiktanken er av glassfiber.

Eiendommen har andel i uregistrert jordsameie som er ca. 5646661.9 m². Det opplyses om at denne eiendommen har en eierandel på 47,3% av jordsameiet. Det er tinglyst beiterett i felles utmark iht. skylddelingsforretning fra 1948.

Eiendommen er registrert i matrikkelen som en landbrukseiendom. For landbrukseiendommer gjelder spesielle lover avhengig av størrelse, skog og areal dyrkbar mark, bl.a. jordloven og skogbruksloven. Det er ikke odel på eiendommen, da den ikke oppfyller størrelseskravene. Iflg. jordloven skal all fulldyrka mark drives, enten selv eller leies ut og dette må kjøper bestemme seg for innen 1 år fra eiendommen er overtatt. Det kan søkes fritak fra driveplikten.

Eiendommen har for øvrig landbruksareal. I følge NIBIOs gårdskart består eiendommen av følgende:
- 9,2 Da fulldyrka jord
- 10,6 Da overflatedyrka jord
- 12,3 Da innmarksbeite
- 5 Da annet markslag
- 3,1 Da bebygd areal

Alt jordbruksareal (fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig. Det foreligger ikke aktiv jordleieavtale pr. nå.

Jordbruksarealet har ikke vært i drift/slått på veldig mange år, det foreligger ingen avtale med bonde om drift av jordbruksarealet.

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

Byggeår
Usikre byggeår. Ca. 1880 for enebolig, ca. 1900 for fjøs, ca. 1950 for naust og ca. 1990 for uthus i følge takstmann. Selger har ikke oversikt over byggeår, så kjøper må forvente at det kan være ganske stor usikkerhet rundt byggeår.

Innhold
1. etasje
BRA-i 110 m²: Entré, kjøkken, bad, bad/vaskerom, stue, gang/trapperom, gang 2/trapperom, spiskammers, soverom, bod, entré 2.

2. etasje
BRA-i 98 m²: Gang, stue, 3 soverom, bod.

2. etasjen har skråtak og er vanskelig å måle opp nøyaktig uten en 3D scanner eller lignende.

I tillegg medfølger naust på 25 m², uthus på 27 m² og fjøs på 88 m².

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

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

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

Standard
Boligen fremstår som godt ivaretatt ut i fra alder. Videre vedlikehold må likevel påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom, 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Loft har malt bjelkegulv. Veggene har tapet og trepanel malt/ubehandlet. Malt bjelkevegg på noen rom loft. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og dels betong mot grunn. Boligen har ubehandlet tretrapp mot nord. Boligen har malt tretrapp mot sør. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen dører fra gammel tid. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Opplyses godkjent etter pipe/branninspeksjon.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot sør. Relativt åpent under, men for lavt til å kan inspiseres hele.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Åpningsbare vinduer.

Andre VVS-installasjoner:
Trykktank under trapp med røropplegg fra borrevann (brønnvann).

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg:
Oppgradert el anlegg i det meste av boligen. 2 stk sikringsskap med automatsikringer.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Dør mot vest: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Grunnmur og fundamenter - 2: Ikke pusset/behandlet.
- Septiktank: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Bad, 1. etg: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Bad/vaskerom, 1. etg: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken: Ventilatoren er av eldre dato. Det opplyses at det må benyttes en pinne for at lysene i ventilatoren skal fungere.
- Avløpsrør: Ikke alle avløpsrør lot seg inspisere på grunn av utilgjengelighet. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på de delene som ikke er inspisert, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG3 - Innvendig:
- Krypkjeller nord: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Renovering av bad, gjort om til 2 bad. Det største badet ble ferdig i 2023, det minste i 2024. Utført av byggmester.

Pkt. 4: Har vært enkelte utette vinduer på bolighus. Verandadør er sliten, har vært noen dråper vanninntrengning i overgang mellom verandadør og dørstokk 1 eller 2 ganger når vinden har stått på sterkt fra vest. Alle uthus og fjøs er delvis utette.

Vindu på kjøkken og vindu i stue ved siden av ny inngangsdør var lekke og er skiftet. Andre utette vinduer er fjernet under renovering. Det er ny bordkledning rundt skiftede vinduer og hele veggen rundt bad i nord og vest og hele sørveggen på kjøkken og hele veggen ved soverom i sør. Her er det også skiftet vinduer både oppe og nede. Skifting av vinduer startet i 2023. Siste vinduer ble skiftet i 2025. Verandadør er ikke skiftet da det har vært tanker om å lage vinterstue / innglasset veranda, og at det da ville hatt betydning for type dør man setter inn. Det er ikke gjort noe på uthus. Arbeid utført av faglært.

Pkt. 5: Skiftet deler av ytterkledning, se pkt. 4 ovenfor, og isolert der det ble oppdaget mangler ved bad. Laget nytt inngangsparti med ny dør. Tak er skiftet av tidligere eiere, usikkert når. Det kom stormskade på ny, blå ytterdør nå i påsken 2026, rift i treverket innerst ved hengselet. Døren kunne fint lukkes og åpnes, men snekker som monterte døren har sett på det og har limt sprekken med døren i press i flere timer. Det er også blitt montert dørstopper på utsiden.

Pkt. 6: Vinduer med lekkasje er skiftet sammen med bordkledning rundt, se pkt. 4 ovenfor.

Pkt. 13: Det har vært enkelte mus i boligen, men de ble tatt ut. Av og til har man kunnet høre mus i vegg eller tak, uten at de har kommet inn. Der det er skiftet bordkledning er det satt på musestopper. Noen svarte fluer i uinnredet loft.

Pkt. 14: Under renoveringen av badene høsten 2023 da nye rør skulle kobles til septiktanken, kommenterte anleggsarbeiderne at inntaksrøret fra huset til septiktanken lå noen cm høyere enn utløpsrøret ut av septiktanken. Det kunne potensielt vært et problem med at kloakk rant tilbake til huset, men helst hvis hus og tank lå på flat mark. I dette tilfellet er det helning. Vi har aldri hatt problemer med kloakken i noen av de over 13 årene vi har bodd i huset.

Pkt. 15: Boret ny, privat brønn i forbindelse med renovasjon av bad. Utført av faglært i 2023.

Pkt. 23: Alt elektrisk i forbindelse med renovasjon av bad. Enkelte stikkontakter og lamper. Nytt sikringsskap utenfor badene. Arbeidene er utført av faglært.

Pkt. 27: Innredet uisolert rom over kjøkken. Ikke utført av eier, men av andre besøkende familiemedlemmer.

Pkt. 33: Har vært elektrisk tilstandsvurdering. Noen mangler ble påpekt, alt utbedret.

Pkt. 37: Det finnes fjøs, naust og et uthus som evt. kan brukes som garasje. Alle 3 er gamle og slitne i varierende grad. Stort sett tette tak og vegger, men ikke helt. En del rustne takplater. Fjøs mangler delvis gulv. Morken bordkledning enkelte steder.

Pkt. 38: Boligen er fra slutten av 1800-tallet. Tidligere eiere har gjort en del selv opp gjennom årene som nåværende eier ikke har oversikt over. Alle 4 vinduer i loftstuen i 2. etasje har foringer som ikke går helt inn til veggen. Vinduskarmene stikker ut og det er ikke malt helt inntil. Gardiner har dekket til. Har ikke blitt rettet opp av nåværende eier. Tanken har vært om man skulle fjerne maling til opprinnelige tømmervegger og at foringene kunne ordnes da eller ved evt. skifte av vinduene. Det har så langt ikke blitt prioritert da vinduene har vært tette.

Pkt. 41: Se oversikt over tinglyste saker fra megler. Det har vært tinglyst bruk av naust og adkomst til naust. Retten har ikke vært brukt i over de siste 10 år og behovet er borte. Det planlegges at denne tinglysning oppheves i forbindelse med salg av eiendommen.

Det er et uinnredet, større loftsrom i nord der det ble lagt opp rør til en kjøkkenkrok da badene ble renovert. Ny trapp i nord og nytt trepanel på vegger ved ny trapp og vegger i rom ved ny inngangsdør er umalt. Antakelig forblir også tak i begge baderom umalt.

Alle yttervegger, også på uthus, naust og fjøs, ble malt for 10-12 år siden. Ny ytterkledning er malt kun en gang i påvente av at alt skulle bli byttet og ferdig. Har vært skiftet etappevis siden slutten av 2023. Tanken var å male 2. strøk over hele huset når alt var ferdig. Det er brukt materiale som var ferdig grunnet før første malingsstrøk.

Knappen til lyset på kjøkkenviften må slås på med en liten pinne eller fyrstikk i klem for at den skal holde seg.

Huset selges møblert slik det fremkommer av bildene. Hvitevarer følger med. Komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er kun 2-3 år

gamle. Resten er av eldre dato, men i fin stand. Håndtak på fryseboks er løst i den ene enden, reservedel er utgått, men fryseren åpnes lett ved å ta i selve lokket. Det følger også med robotgressklipper kjøpt i juni 2024, høytrykksspyler og en god del verktøy. Det henger originale, gamle blondegardiner fra bestemors tid i noen av stuevinduene.

Hus og eiendom ble kjøpt og bygget opp av oldefar en gang mot slutten av 1800-tallet. Så har eiendommen vært ute av familien til vi kjøpte høsten 2012. Håper nye eiere vil få stor glede av både hus, eiendom og natur!

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilbygg entre/bod taktekke etter 2012, hovedtekke fra før 2012.

Nedløp og beslag:
Aluminiumstakrenner og nedløpsrør, lakket.

Veggkonstruksjon:
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Nyere vinduer, dog før 2012. Dette gjelder 14 vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 12 vinduer som er byttet i perioden 2023 til 2025.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt hovedytterdør mot vest. Bygningen har malt dobbeltfløyet hovedytterdør.

Balkonger og terrasser:
Altan og terrasse oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

Naust:
Enkelt oppført i trevirke. Stålplater til taktekke. Fremstår slitt.

Uthus:
Støpt gulv. Oppført i trevirke. Dels kledd innvendig. Stålplater taktekke. Fremstår noe slitt.
Fjøs:
Oppført i trevirke. Stålplater taktekke. Tilbygget i 1990. Tilstand bør undersøkes nærmere.

Beliggenhet

Eksepsjonell beliggenhet ved sjøen, samtidig er eiendommen så stor at det ikke kommer naboer tett på. Dette er manges store drøm.

Beliggenheten er noe av det som gjør Straumsnes helt spesiell. Her åpner landskapet seg mot sundet, med dype fjorder og bratte fjell som rammer inn gården på typisk lofotvis. Flakstad kjennetegnes nettopp av slike fjorder og glattskurte fjellformasjoner, et særpreg for hele kommunen.

Et av de flotteste naturinnslagene på Straumsnes er sundet som går forbi gården. Her har man av og til mulighet til å se spekkhoggere som trekker inn i området - et mektig og helt unikt skue som virkelig understreker nærheten til havet og det rike dyrelivet som kjennetegner Lofoten.

Nærheten til Ramberg, Fredvang og E10 gir en praktisk og sentral plassering i Lofoten, samtidig som området føles rolig og usjenert.

Det er ca. 7,5 km til Ramberg som er kommunesentret i Flakstad kommune. Her finner man rådhus, matbutikk, treningssenter, legekontor, barneskole, ny idrettshall og diverse andre tilbud.

Det er ca 38,5 km til Leknes som er nærmeste by med flyplass. Leknes har også godt tilbud av butikker og servicetjenester. Her er også nærmeste videregående skole.

Det er ca. 22 km til Moskenes fergekai hvor du kan ta ferge til Bodø, Værøy eller Røst. Du kan ta bussen som går to ganger om dagen til og fra Narvik.

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.

Selger opplyser:
Huset selges møblert, så alt som ses på bildene blir værende.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1880, fjøs i 1900 og naust rundt 1950. Dette var før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus opplyses oppført i 1990. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde

eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Lofotkraft Bredbånd, Altibox.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNF-område med spredt boligbebyggelse (Landbruks-, natur- og friluftsformål). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNF-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Eiendommen har registrert kulturminne i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. Arkeologisk lokalitet i form av gravminne med lokalitetsnr. 18648.

SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med privat veibit ned til bolig.

Eiendommen er tilknyttet privat vann.
Selger opplyser: "Det ble boret etter vann 80-90 m ned høsten 2023 samtidig som badene ble renovert. Brønnen ble utvidet sommeren 2024. Har ikke manglet vann etter det. Har aldri testet vannet. Litt metallsmak først som er borte. Ingen har blitt syke. Har på filter inne. Det er 70 liter trykktank/reservoar inne under den nye trappen. Det stikker en tut opp av bakken der brønnen er, til venstre ved sjåen når man kommer ned mot huset.
Brønnen er privat og deles ikke med noen."

Eiendommen er tilknyttet privat avløp med septiktank med overløp til grøft. Septik tømmes annethvert år av Lofoten Avfallsselskap IKS (LAS). Selger opplyser: Det er septiktank til høyre på nedsiden av boligen. Septiktank er av glassfiber.
Det er ikke kjent at det er gitt utslippstillatelse og myndighetene kan komme med krav til forbedringer av avløpsløsning i framtiden. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 76 618,- for 2024
Verdien gjelder som primærbolig.

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
Linda Ness

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900039
Dato: 01.07.1875
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900015
Dato: 07.01.1881
Off. utskiftning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900016
Dato: 19.04.1881
Forening om bruk av utmarken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900240
Dato: 15.12.1932
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 902064
Dato: 15.05.1933
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 902075
Dato: 02.07.1937
Rettighetshaver: I/S Lofotkraft
Grunnavståelse/grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 2055
Dato: 01.09.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 3956
Dato: 07.12.1953
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2387
Dato: 11.08.1955
Grunnavståelse/grunneiererklæring
Bestemmelse om veganlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1370
Dato: 21.05.1968
Statstilskott til utbygging av vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 6145
Dato: 27.12.1991
Bestemmelse om bruksrett og disposisjonsrett for Hulda Jensen vederlagsfr.på øya Refsholmen for hennes levetid og deretter hennes barn. Øya kan senere utskilles mv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1461
Dato: 01.04.1993
66 kV kraftlinje Fygle - Solbjørn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1931
Dato: 30.03.1994
22 kV luftlinje/kabel/sjøkabel
Rettighetshaver: Lofotkraft as
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 711670
Dato: 14.06.2021
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Rett til å bygge drive, vedlikeholde og ombygge kraftledning
Bestemmelse om byggeforbud/beplantning
Bestemmelse om ryddebelte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 388119
Dato: 07.04.2022
Saksnr.: 16-079802SKJ-TSOL/TSVO

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser og servitutter vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser følgende vedr uinnredete rom på loft mot nord:
Lagt opp rør til evt. fremtidig kjøkken krok. Ble lagt klart i forbindelse med etablering av bad i 2023.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-04-2026 av Jonas Aksmo i Nordpå takst AS.

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 17.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.04.2026
Energiattest, datert 17.04.2026
Matrikkelrapport, datert 16.02.2026
Grunnkart, datert 16.02.2026
Gårdskart, datert 20.04.2026
Best. om beiterett, datert 1949
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.

Oppdragsansvarlig
Fredrik Bakkejord
Avdelingsleder/Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 971 09 321
Epost: fredrik.bakkejord@em1nn.no

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








591













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
FLAKSTAD kommune
gnr. 16, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13987-34607 **Eiendomsverdi ref nr:** QK1610

Autorisert foretak: Takstmo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Aksmo

NORDPÅ TAKST

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

Takstmo As

Takstmo AS tilbyr profesjonelle takseringstjenester i hele Lofoten, med hovedvekt på faglighet, presisjon og kvalitet. Virksomheten er forankret i solid håndverksmessig bakgrunn og bred eiendomsfaglig kompetanse, med mål om å levere takstdokumenter med høy faglig og juridisk kvalitet.
Takstmo AS inngår i faglig fellesskap med Nordpåtakst AS, med kontor i takstfellesskap på Leknes.
Samarbeidet gir et bredt fagmiljø bestående av sertifiserte takstmenn med kompetanse innen byggmesterfaget, murmesterfaget, bygningsfysikk, tilstandsanalyser og verdifastsettelse av bolig-, fritids-, næringseiendommer.
Alle takstmenn er sertifisert gjennom Norsk Takst og arbeider etter gjeldende standarder, metodikk og etiske retningslinjer. Takstmannens rolle er uavhengig, uten bindinger til eiendomsmeglere, utbyggere eller andre aktører i eiendomsmarkedet.
Takstmo AS utfører oppdrag i hele Lofoten, med særlig lokal markedskompetanse i Vestvågøy, Vågan, Flakstad og Moskenes.



Rapportansvarlig

Jonas Aksmo
Uavhengig Takstingeniør
jonas@nordpatakst.no
901 77 250

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT
MESTER
NORDPÅ TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår ved befaring med gjennomgående god teknisk stand sett i forhold til alder, og det er registrert begrenset med synlige avvik.

Eiendommen er imidlertid beliggende i et værutsatt område, noe som over tid kan medføre økt belastning på bygningsdeler og konstruksjoner.

Det foreligger opplysninger om arbeider som ikke er dokumentert utført av faglært personell. Slike forhold kan innebære risiko for at utførelsen ikke er i henhold til gjeldende tekniske krav, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte avvik som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Badene fremstår med god utførelse og overflater, men det er registrert avvik knyttet til fallforhold, noe som kan påvirke funksjon og avrenning.

Samlet sett fremstår boligen i god stand, men det må tas høyde for usikkerhet knyttet til utførelse av enkelte arbeider og påvirkning fra værutsatt beliggenhet.

Opplysninger om byggeår og utførte arbeider er i hovedsak basert på tilgjengelig dokumentasjon og egenerklæring, og det kan forekomme avvik i oppgitte opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå..
Tilbygg entre/bod taktekke etter 2012, hovedtekke fra før 2012.
Aluminiumstakrenner og nedløpsrør, lakket.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dette er nyere vinduer, dog før 2012. Dette gjelder rundt 14 vinduer.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse er skiftet i 2023-2025. 12 vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Altan og terrasse oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Loft har malt bjelkegulv. Veggene har tapet og trepanel malt/ubehandlet. Malt bjelkevegg på noen rom loft. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og dels betong mot grunn.
Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.
Bygningen har 3 stk krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har ubehandlet tretrapp mot nord.
Boligen har malt tretrapp. (mot sør) (2025)
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra snekker og dokumentasjon fra rør og el.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. (faktura)
Rommet har innredning med servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra snekker og dokumentasjon fra rør og el.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
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.
Åpningsbare vinduer
Trykktank under trapp med røropplegg fra borrevann (brønnvann).
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Oppgradert el anlegg i det meste av boligen. 2 stk sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen ligger i relativt plant terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2023. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber.

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

Manglende rekkverk på den eldre trappen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

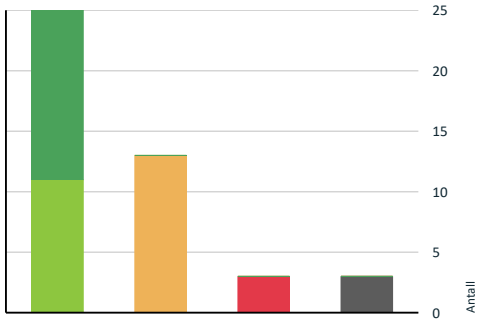
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

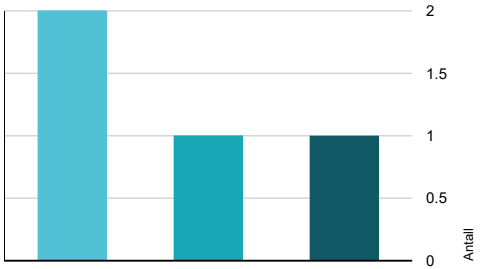
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har fått oppdrag av hjemmelshaver, som går ut på å utføre en tilstandsrapport for salg av eiendommen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.
Vurderingene er basert på visuell kontroll og tilgjengelige flater, og det kan ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon..

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører Gå til side
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller nord Gå til side
Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller sør Gå til side

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen går ned til terreng ved tilbygg entre/bod.
Det er montert musesperre på fasade mot nord.

Utvendig > Dør mot vest Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder de fleste rom. Loft har enkelte rom som har over 30 mm gjennom hele rommet.
Soverom sør ca. 3 cm skjevt.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er avvik:

Ikke alle avløpsrør lot seg inspisere på grunn av utilgjengelighet. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på de delene som ikke er inspisert, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Infen ventiler i vinduer eller vegger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 Gå til side
Det er avvik:

Ikke pusset/behandlet.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato. Det opplyses at det må benyttes en pinne for at lysene i ventilatoren skal fungere.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

5 mm fall i dusjssone 80cm ut fra sluk. Ikke nedsenket nisje. 1 cm fra nisje til terskel. 1,50 meter.
1 cm terskel. Det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 12 mm fall på 1,60 meter fra flis ved dørterskel, og 20 mm fall fra toalett til sluk over ca. 2 meter.
Det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeår er ikke dokumentert. Oppgitt årstall er basert på opplysninger fra eier og anses som usikkert. Det er opplyst at det er funnet materiale som kan indikere oppføring rundt slutten av 1800-tallet, men dette er ikke verifisert.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ca. årstall. Vinduer og kledning deler av boligen
2025	Modernisering	Vinduer og kledning fasade nord, sør og deler vest.
2023	Modernisering	-2024 - 2 nye bad, diverse oppgraderinger el og rør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå..
Tilbygg entre/bod taktekke etter 2012, hovedtekke fra før 2012.
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

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner og nedløpsrør, lakket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen går ned til terreng ved tilbygg entre/bod. Det er montert musesperre på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montere musebånd for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Kledning som går helt ned til terreng bør kuttes opp slik at det etableres klaring mot bakken, for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader på kledning og underliggende konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Nyere vinduer, dog før 2012. Dette gjelder 14 vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt i bygningskonstruksjonen.

Vanskelige åpnings- og lukkemekanismer samt slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og forverring av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 0 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 12 vinduer som er byttet i perioden 2023 til 2025.

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

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Dør mot vest

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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



TG 0 Dobbelfløyet dør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og terrasse oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Loft har malt bjelkegulv. Veggene har tapet og trepanel malt/ubehandlet. Malt bjelkevegg på noen rom loft. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og dels betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder de fleste rom. Loft har enkelte rom som har over 30 mm gjennom hele rommet.
Soverom sør ca. 3 cm skjevt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske utfordringer eller ved fremtidig oppussing.
Konsekvensen av skjeve gulv kan være utfordringer med møblering, samt økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke. Opplyses godkjent etter pipe/branninspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

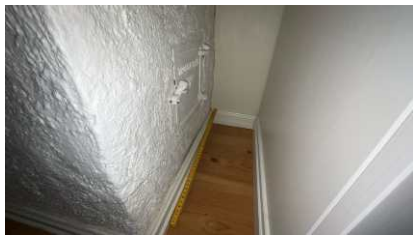
Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke.
Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag fra sotluken.

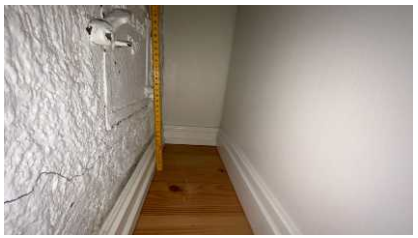
Kostnadsestimat: Under 20 000

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre fuktavdamping fra grunnen til konstruksjonen.

Manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader, råte og muggsopp i bjelkelag og stubbegulv, samt dårligere inneklima.





TG 3 Krypkjeller nord

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og sørges for tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Det anbefales å etablere adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren slik at hele konstruksjonen kan inspiseres nærmere.

Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner, dårlig inneklima og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG IU Krypkjeller sør

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Relativt åpent under, men for lavt til å kan inspiseres hele.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.





TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har ubehandlet tretrapp mot nord.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. (mot sør)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen dører fra gammel tid.

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra snekker og dokumentasjon fra rør og el.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

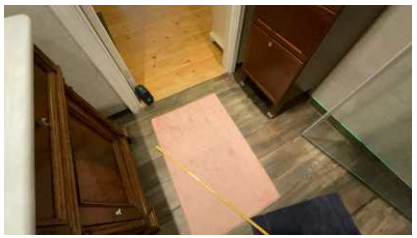
5 mm fall i dusjssone 80cm ut fra sluk. Ikke nedsenket nisje. 1 cm fra nisje til terskel. 1,50 meter.
1 cm terskel. Det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med preaksepterte løsninger for våtrom. Målt fall er gjennomgående lavere enn anbefalt, både i dusjsone og øvrige gulvflater. Dusjsonen er ikke nedsenket, og det er registrert begrenset høydeforskjell mot tilstøtende rom.
Forholdet innebærer redusert evne til å lede vann effektivt til sluk, og gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning, særlig ved større vannpåvirkning eller lekkasjer.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. (faktura)



1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, dokumentert utførelse og det foreligger kontrollerklæringer. Hulltaking ansees ikke som hensiktsmessig på dette grunnlag.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra snekker og dokumentasjon fra rør og el.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 12 mm fall på 1,60 meter fra flis ved dørterskel, og 20 mm fall fra toalett til sluk over ca. 2 meter.
Det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranoppbrett ved terskel.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår vannansamling på gulvet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Badet er under 5 år, dokumentert utførelse og det foreligger kontrollerklæringer. Hulltaking ansees ikke som hensiktsmessig på dette grunnlag.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato. Det opplyses at det må benyttes en pinne for at lysene i ventilatoren skal fungere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller reparasjon av ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for driftsstans eller feil på elektriske komponenter. Manglende utbedring kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt brannrisiko.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

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

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke alle avløpsrør lot seg inspisere på grunn av utilgjengelighet. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på de delene som ikke er inspisert, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en nærmere inspeksjon av de utilgjengelige avløpsrørene for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet om rørens tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Åpningsbare vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Infen ventiler i vinduer eller vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler i vinduer eller vegger for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneluft og økt risiko for fuktskader, muggsopp og redusert bokomfort.

TG 0 **Andre VVS-installasjoner**

Beskrivelse
Trykktank under trapp med røropplegg fra borrevann (brønnvann).

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppgradert el anlegg i det meste av boligen. 2 stk sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Gjelder det en skapet.

Generelt om anlegget

3. 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
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Samsvarserklæring foreligger ikke på deler av anlegget.. Tilstandsvurdering anbefales.
   Det anbefales boligkjøper eller selger å ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson/firma.

   Deler av anlegget er skjult, som bygningssakkyndig har vi begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget etter en el.kontroll.
   Ved slike forbehold hvor det blir flere avvik på en el.kontroll, kan ikke undertegnede gi et eksakt estimat.





TOMTEFORHOLD

Takstmo AS
Elvegårdsveien 5
8370 LEKNES

Flakstadveien 591 , 8380 RAMBERG
Gnr 16 - Bnr 1
1859 FLAKSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke pusset/behandlet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren bør pusses eller behandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å forbedre det estetiske uttrykket.
Manglende puss eller behandling kan føre til økt risiko for fuktopptak og skader på konstruksjonen over tid.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2024. Det er privat grunnboret brønn.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Manglende rekkverk på den eldre trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på den eldre trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

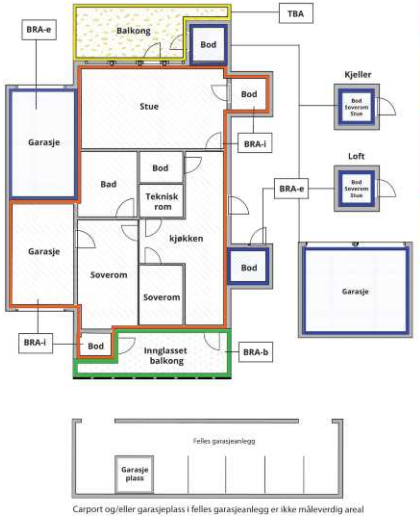
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	110			110	
2.Etasje	98			98	
SUM	**208**				
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, bad, bad/vaskerom, stue, gang / trapperom, gang 2 / trapperom, spisskammers, soverom, bod, entré 2		
2.Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Målt opp ved befaring

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
2. etasjen har skråtak og er vanskelig å måle opp nøyaktig uten en 3D scanner eller lignende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Våtrom, en del kledning, en del vinduer m.m.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Fjøsen

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		88		88	
SUM		**88**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jonas Aksmo	Takstingeniør
	Linda Helén Ness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	16	1		0	40124.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flakstadveien 591

Hjemmelshaver

Ness Linda Helén

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt oppført i trevirke.
Stålplater til taktekke.
Fremstår slitt, totalvurdering gis det TG3

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt gulv
Oppført i trevirke. Dels kledd innvendig.
Stålplater taktekke
Fremstår noe slitt
Tg2

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

Fjøsen



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trevirke.
Stålplater taktekke.
Helhetlig gis det Tg2, men en del punkter med Tg3.
Bør undersøkes nærmere.

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

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Under vindu mot nord. Tørt ved befaring.



Under vindu mot nord. Tørt ved befaring.



Fuktskadete plater uthus



Fjøs



Fjøs



Naust

bankID SIGNERT 16.04.2026
Ness, Linda Helén

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

Linda Helén Ness

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Flakstadveien 591
8380 Ramberg

1859-16/1/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Egil-Arne Myklebust AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, gjort om til 2 bad. Det største badet ble ferdig i 2023, det minste i 2024.

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

• **Ja**

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

Alt er nytt på begge bad.

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

• **Ja**

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**

Har vært enkelte utette vinduer på bolighus.
Verandadør er sliten, har vært noen dråper vanninntrengning i overgang mellom verandadør og dørstokk 1 eller 2 ganger når vinden har stått på sterkt fra vest.
Alle uthus og fjøs er delvis utette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Egil-Arne Myklebust AS

Beskrivelse av arbeidet: Vindu på kjøkken og vindu i stue ved siden av ny inngangsdør var lekke og er skiftet. Andre utette vinduer er fjernet under renovering. Det er ny bordkledning rundt skiftede vinduer og hele veggen rundt bad i nord og vest og hele sørveggen på kjøkken og hele veggen ved soverom i sør. Her er det også skiftet vinduer både oppe og nede. Skifting av vinduer startet i 2023. Siste vinduer ble skiftet i 2025. Verandadør er ikke skiftet da det har vært tanker om å lage vinterstue / innglasset veranda, og at det da ville hatt betydning for type dør man setter inn. Det er ikke gjort noe på uthus.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Egil-Arne Myklebust AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deler av ytterkledning, se pkt. 4 ovenfor, og isolert der det ble oppdaget mangler ved bad. Laget nytt inngangsparti med ny dør. Tak er skiftet av tidligere eiere, usikkert når. Det kom stormskade på ny, blå ytterdør nå i påsken 2026, rift i treverket innerst ved hengselet. Døren kunne fint lukkes og åpnes, men snekker som monterte døren har sett på det og har limt sprekken med døren i press i flere timer. Det er også blitt montert dørstopper på utsiden.

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?

• **Ja**

Vanninntrengning rundt noen vinduer, se pkt. 4 ovenfor.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Egil-Arne Myklebust AS

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer med lekkasje er skiftet sammen med bordkledning rundt, se pkt. 4 ovenfor.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært enkelte mus i boligen, men de ble tatt ut. Av og til har man kunnet høre mus i vegg eller tak, uten at de har kommet inn. Der det er skiftet bordkledning er det satt på musestopper.
Noen svarte fluer i uinnredet loft.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Under renoveringen av badene høsten 2023 da nye rør skulle kobles til septiktanken, kommenterte anleggsarbeiderne at inntaksrøret fra huset til septiktanken lå noen cm høyere enn utløpsrøretet ut av septiktanken. Det kunne potensielt vært et problem med at kloakk rant tilbake til huset, men helst hvis hus og tank lå på flat mark. I dette tilfellet er det hellning. Vi har aldri hatt problemer med kloakken i noen av de over 13 årene vi har bodd i huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Johansen Rørleggerservice AS og Vei og Anleggsboring AS

   Beskrivelse av arbeidet: Boret ny, privat brønn i forbindelse med renovasjon av bad.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?: 2024

Firmanavn: Lofoten Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i forbindelse med renovasjon av bad. Enkelte stikkontakter og lamper. Nytt sikringsskap utenfor badene.

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?

• **Ja**

Innredet uisolert rom over kjøkken. Ikke utført av eier, men av andre besøkende familiemedlemmer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Ja**

Har vært elektrisk tilstandsvurdering. Noen mangler ble påpekt, alt utbedret.

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**

Det finnes fjøs, naust og et uthus som evt. kan brukes som garasje. Alle 3 er gamle og slitne i varierende grad. Stort sett tette tak og vegger, men ikke helt. En del rustne takplater. Fjøs mangler delvis gulv. Morken bordkledning enkelte steder.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: (Var nødt for å fylle inn et årstall ovenfor og valgte året før vi kjøpte eiendommen.) Boligen er fra slutten av 1800-tallet. Tidligere eiere har gjort en del selv opp gjennom årene som nåværende eier ikke har oversikt over. Alle 4 vinduer i loftstuen i 2. etasje har foringer som ikke går helt inn til veggen. Vinduskarmene stikker ut og det er ikke malt helt inntil. Gardiner har dekket til. Har ikke blitt rettet opp av nåværende eier. Tanken har vært om man skulle fjerne maling til opprinnelige tømmervegger og at foringene kunne ordnes da eller ved evt. skifte av vinduene. Det har så langt ikke blitt prioritert da vinduene har vært tette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Se oversikt over tinglyste saker fra megler. Det har vært tinglyst bruk av naust og adkomst til naust. Retten har ikke vært brukt i over de siste 10 år og behovet er borte. Det planlegges at denne tinglysning oppheves i forbindelse med salg av eiendommen.

Det er et uinnredet, større loftsrom i nord der det ble lagt opp rør til en kjøkkenkrok da badene ble renovert.
Ny trapp i nord og nytt trepanel på vegger ved ny trapp og vegger i rom ved ny inngangsdør er umalt. Antakelig forblir også tak i begge baderom umalt. Tanken var å hvitmale de nye plankene mellom de gamle takåsene som nå er synlige etter renoveringen.

Alle yttervegger, også på uthus, naust og fjøs, ble malt for 10-12 år siden. Ny ytterkledning er malt kun en gang i påvente av at alt skulle bli byttet og ferdig. Har vært skiftet etappevis siden slutten av 2023. Tanken var å male 2. strøk over hele huset når alt var ferdig. Det er brukt materiale som var ferdig grunnet før første malingsstrøk.

Knappen til lyset på kjøkkenviften må slås på med en liten pinne eller fyrstikk i klem for at den skal holde seg.

Huset selges møblert slik det fremkommer av bildene.
Hvitevarer følger med. Komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er kun 2-3 år gamle. Resten er av eldre dato, men i fin stand. Håndtak på fryseboks er løst i den ene enden, reservedel er utgått, men fryseren åpnes lett ved å ta i selve lokket.

Det følger også med robotgressklipper kjøpt i juni 2024, høytrykksspyler og en god del verktøy.
Det henger originale, gamle blondegardiner fra bestemors tid i noen av stuevinduene.

Hus og einedom ble kjøpt og bygget opp av oldefar en gang mot slutten av 1800-tallet. Så har eiendommen vært ute av familien til vi kjøpte høsten 2012. Håper nye eiere vil få stor glede av både hus, eiendom og natur!

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.

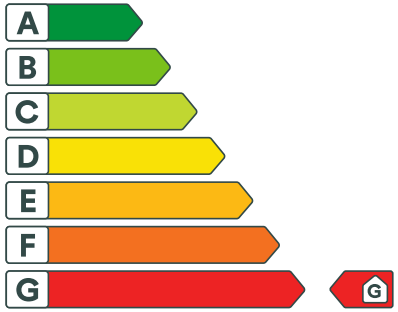
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Flakstadveien 591, 8380 RAMBERG	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283192**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189503687**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
473,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
590,07 kWh/m²	**119 864 kWh**



Flakstadveien 591, 8380 RAMBERG

Detaljering

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

Flakstadveien 591, 8380 RAMBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsnr: 1859 - 16/1/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	STRAUMNES
Beregnet areal	40124.5	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vannkant (VA), Noen fiktive grenser (NF)
Areal i ureg. jordsameie	5646661.9		
Etablert dato		Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	10.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Landbruk/Fiske (L)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1001 Flakstadveien 591	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
189503679		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
189503687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
189503695		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
189503709		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	17.08.2022	17.08.2022				16/1, 16/2, 16/5, 16/1/2, 29/28, 45/1, 16/4, 16/3
Oppmålingsforretning (OP)	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	02.09.2021	17.08.2022		Tinglyst (TI)	16/1/2, 16/1, 16/2, 16/14 (11880.0)	16/5, 16/4, 16/3, 16/13, 45/1, 29/28
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	10.02.2012	10.02.2012				16/2, 16/1, 16/6, 45/1, 16/4, 16/6/1, 16/3
Oppmålingsforretning (OP)	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	12.05.2010	10.02.2012		Tinglyst (TI)	16/6/1, 16/12 (4183.8), 16/6 (-4183.8)	16/2, 45/1, 16/1, 16/3, 16/4
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	02.06.1989				16/1, 16/11	
Etablering av feste (EF)	Etablering av feste	21.10.1983				16/1/2 (30000.0), 16/1 (-30000.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	01.10.1968				16/1 (-2243.0), 16/10 (2243.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	19.10.1965				16/9, 16/1	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	01.12.1953				16/8, 16/1	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	14.10.1950				16/1, 16/7	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	01.09.1949				16/1, 16/6	
Nymatrikulering (NM)	Nymatrikulering av grunneiendom					16/1	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-25066731289	NESS LINDA HELÉN	FLAKSTADVEIEN 591	8380 RAMBERG
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Eiendomsnr: 1859 - 16/1/0/0

Kulturminner

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
18648	Gravminne (20164)	Automatisk fredet (AUT)	Arkeologisk lokalitet (L-ARK)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7549088.5	423648.1	0.0	Ja	39136.7	Hjelpelinje vannkant (VA)	
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7548976.3	423720.9	0.0	Nei	987.8		
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7550899.9	424578.8	0.0	Nei	156.2	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7547938.0	423819.3	0.0	Nei	1416.5	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7547653.9	423937.5	0.0	Nei	6317.4	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7548427.8	423649.4	0.0	Nei	6530.6	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7549931.5	423756.9	0.0	Nei	10862.1	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7550443.5	424326.5	0.0	Nei	23292.7	Hjelpelinje vannkant (VA)	Ureg. jordsameie
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7550563.2	424836.1	0.0	Nei	5598086.4	Noen fiktive grenser (NF)	Ureg. jordsameie

Bygningsnr : 189503687

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	195.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	195.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1001 Flakstadveien 591	H0101	16/1	195.0				Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			90.0	0.0	90.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	105.0	0.0	105.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	195,0	0,0	195,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7548993.0	423557.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 189503695

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuth.anneks til fritidb (182)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	26.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	26.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	16/1	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	26.0	26.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	26,0	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
12.04.2012		Oppmålingsavdeling (6O)	Areal (C31)	Bruksareal for Etasje H1 tatt fra kart (FKB Bygg).

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7548999.0	423580.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 189503709

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuth.anneks til fritidb (182)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	93.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	93.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	16/1	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	93.0	93.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	93,0	93,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
12.04.2012		Oppmålingsavdeling (6O)	Areal (C31)	Bruksareal for Etasje H1 tatt fra kart (FKB Bygg).

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7549031.0	423599.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 189503679

Bygningsdata

Bygningstype	Naust båthus sjøbu (183)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	26.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	26.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	16/1	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	26.0	26.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	26,0	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	10.11.2025	10.11.2025

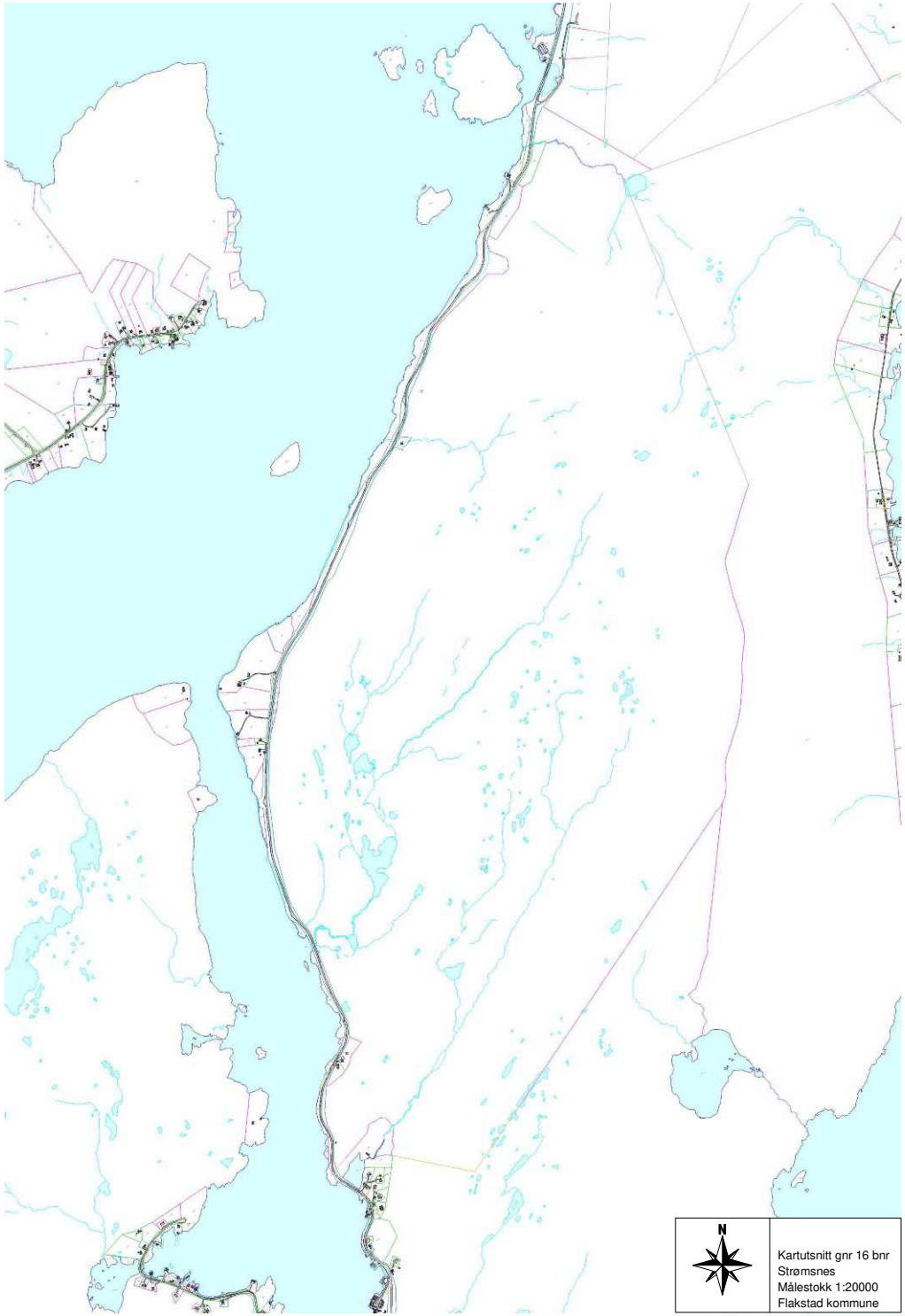
Detaljer (Kommunalt tillegg)

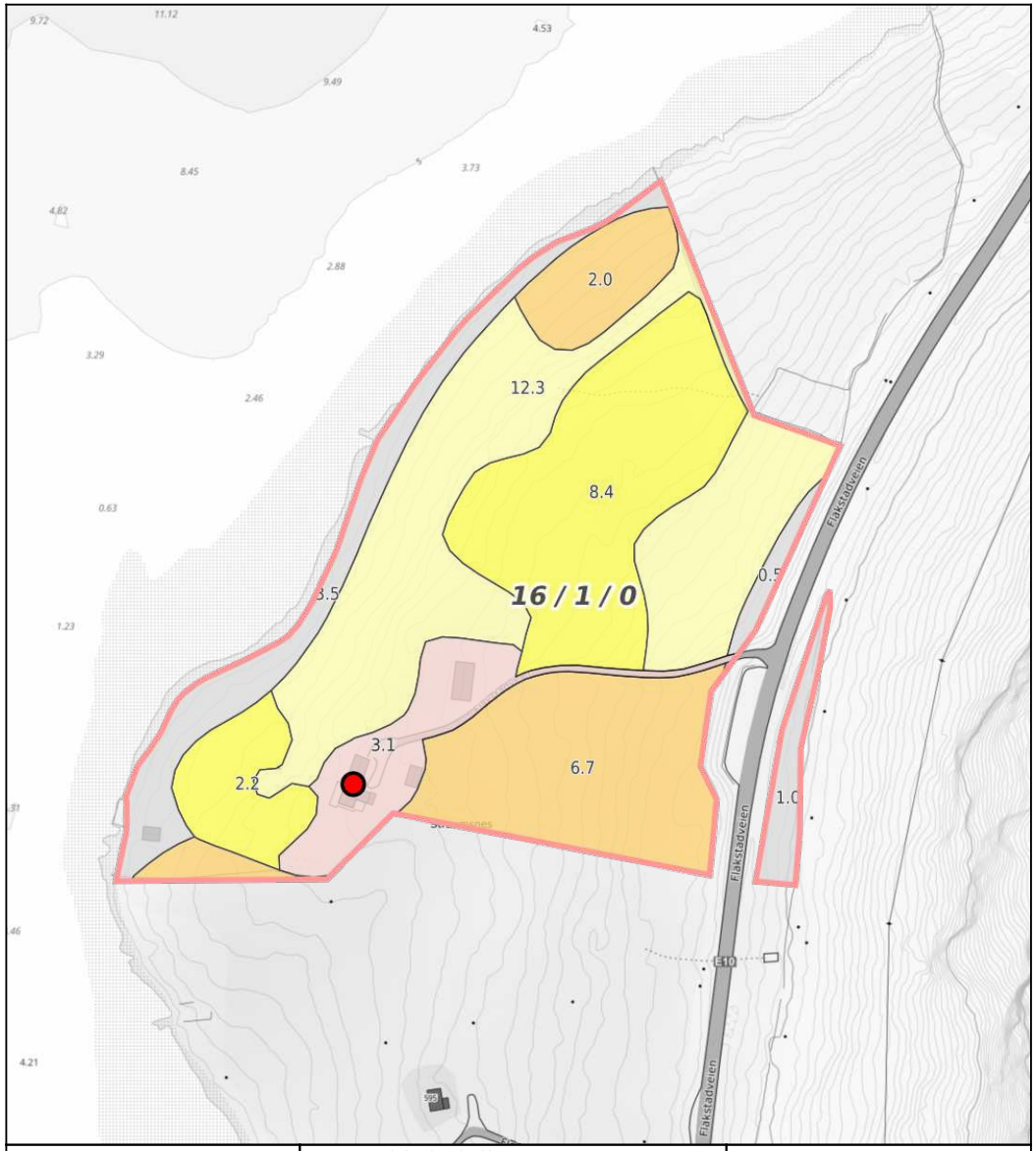
Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7548973.4	423480.0	0.0	Ja







0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.04.2026 16:21
Eiendomsdata verifisert: 20.04.2026 16:21

GÅRDSKART 1859-16/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

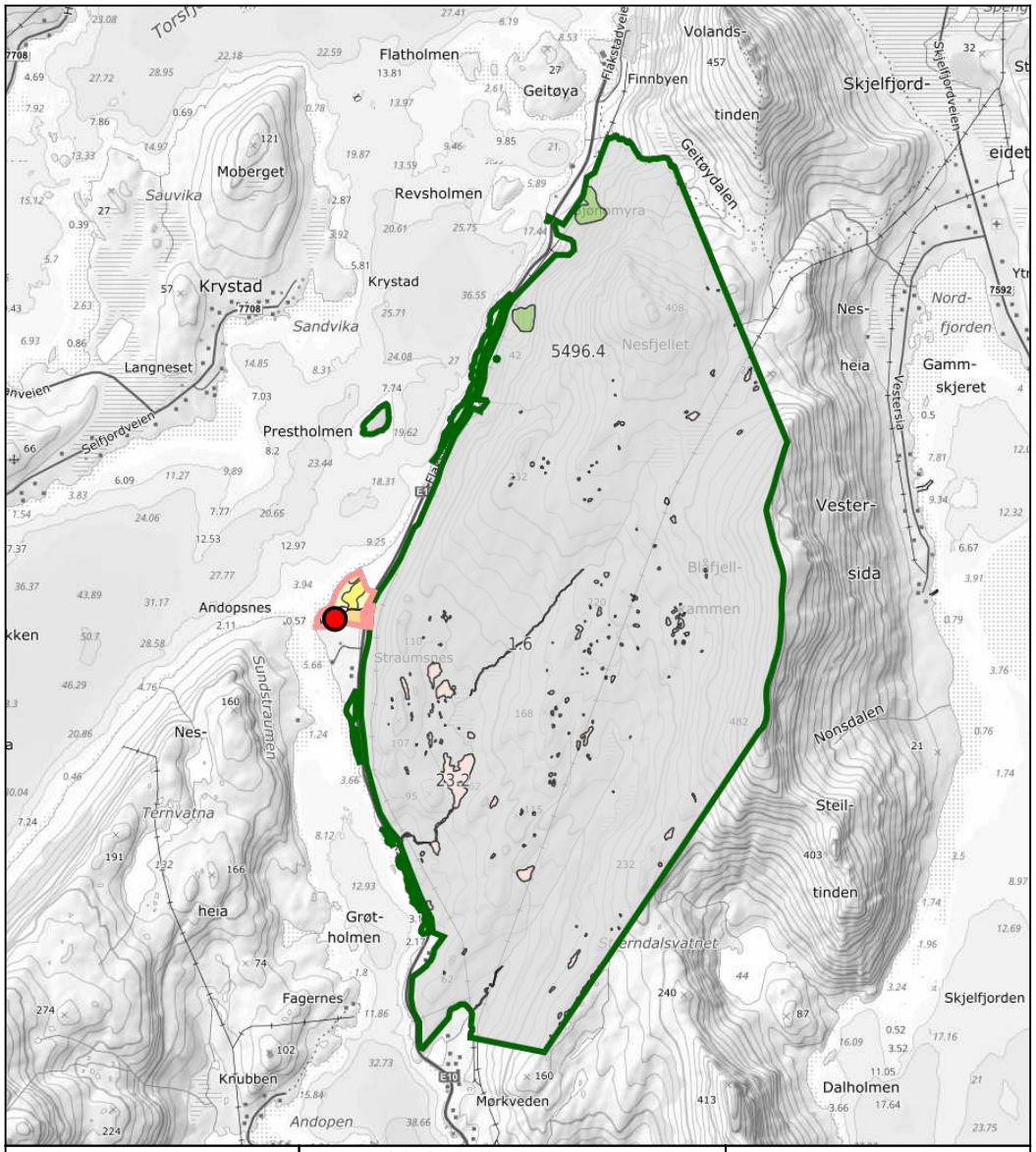
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	9.2	
Overflatedyrka jord	10.6	
Innmarksbeite	12.3	32.1
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	5.0	
Bebygd, samf., vann, bre	3.1	8.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	40.2	40.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 400 600m
Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.04.2026 16:23
Eiendomsdata verifisert: 20.04.2026 16:21

GÅRDSKART 1859-16/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
16/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

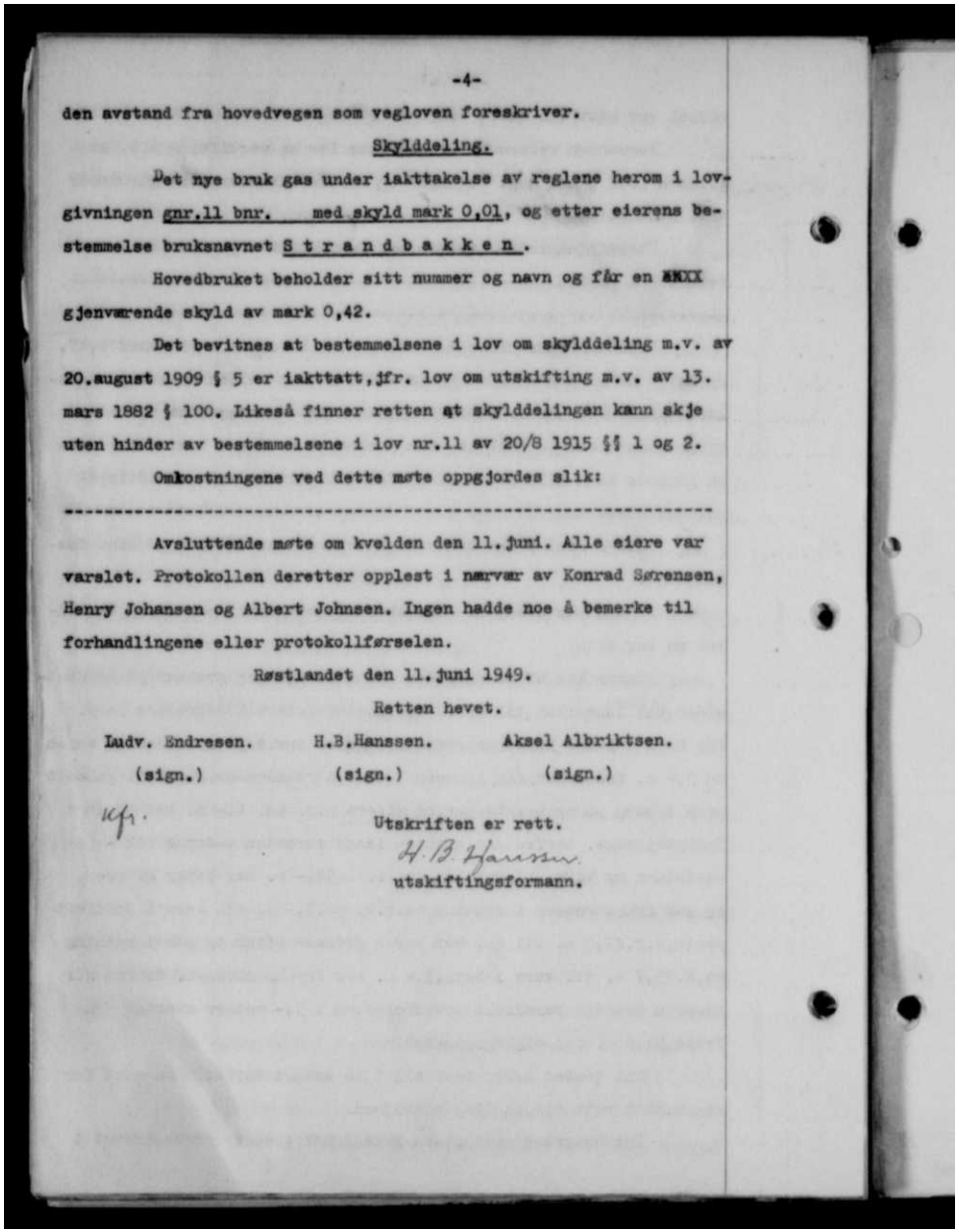
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	9.2	
Overflatedyrka jord	10.6	
Innmarksbeite	12.3	32.1
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	5.0	
Bebygd, samf., vann, bre	3.1	8.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	40.2	40.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig



-4-

den avstand fra hovedvegen som vegloven foreskriver.

Skylddeling.

Det nye bruk gas under iakttakelse av reglene herom i lovgivningen gnr.11 bnr. med skyld mark 0,01, og etter eierens bestemmelse bruksnavnet S t r a n d b a k k e n .

Hovedbruket beholder sitt nummer og navn og får en ~~XXXX~~ gjenværende skyld av mark 0,42.

Det bevitnes at bestemmelsene i lov om skylddeling m.v. av 20.august 1909 § 5 er iakttatt,jfr. lov om utskifting m.v. av 13. mars 1882 § 100. Likeså finner retten at skylddelingen kann skje uten hinder av bestemmelsene i lov nr.11 av 20/8 1915 §§ 1 og 2.

Omkostningene ved dette møte oppgjordes slik:

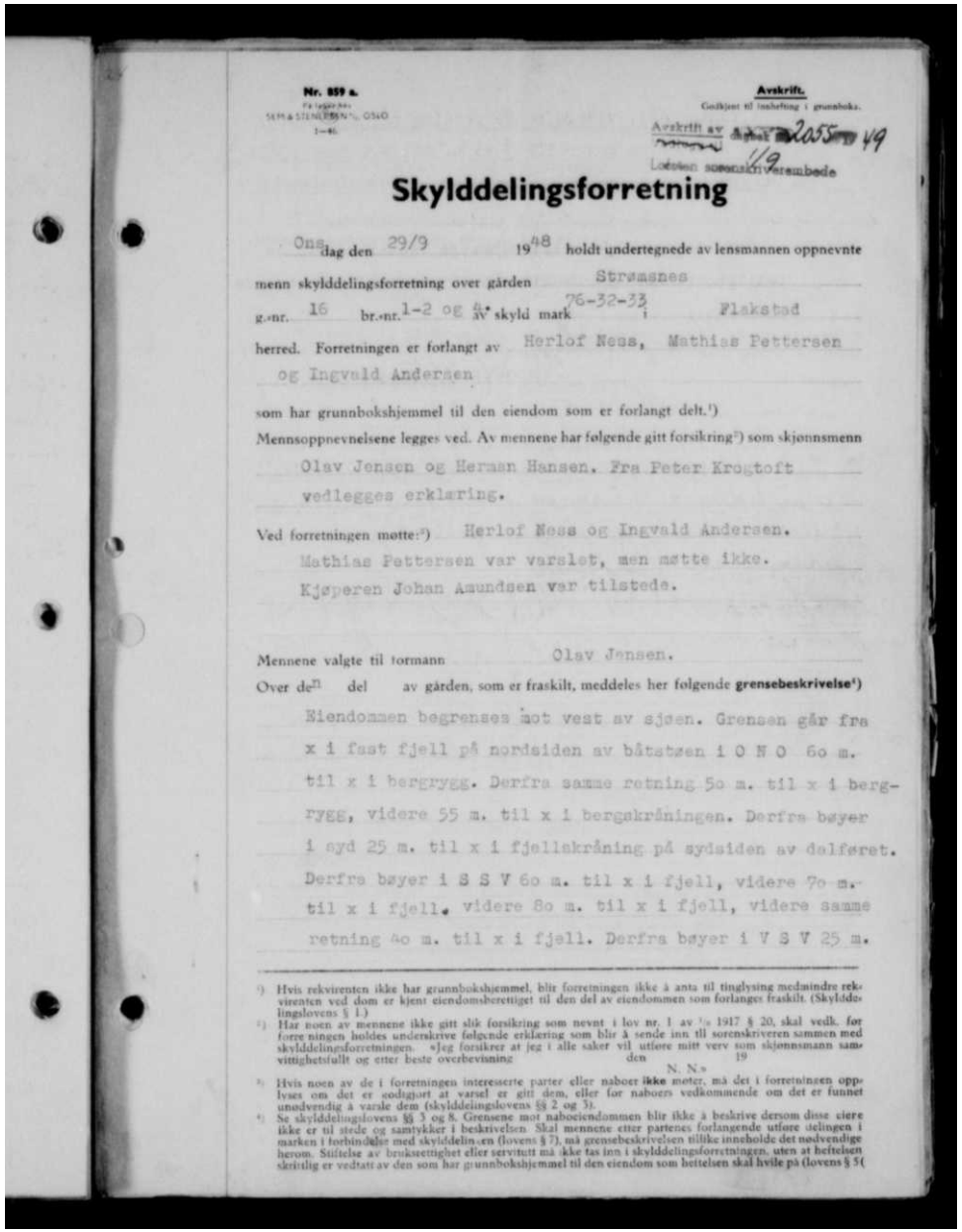
Avsluttende møte om kvelden den 11.juni. Alle eiere var varslet. Protokollen deretter opplest i nærvær av Konrad Sørensen, Henry Johansen og Albert Johnsen. Ingen hadde noe å bemerke til forhandlingene eller protokollførselen.

Røstlandet den 11.juni 1949.

Retten hevet.

Ludv. Endresen. H.B.Hanssen. Aksel Albriktsen.
(sign.) (sign.) (sign.)

Utskriften er rett.
H.B Hanssen
utskiftingsformann.



Nr. 859 a.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av Dagbok nr. 2055 49
Lofoten sorenskriverembede

Skylddelingsforretning

Ons dag den 29/9 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strømsnes g.nr. 16 br.nr. 1-2 og ¼ av skyld mark 76-32-33 i Flakstad herred. Forretningen er forlangt av Herlof Ness, Mathias Pettersen og Ingvald Andersen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Olav Jensen og Herman Hansen. Fra Peter Krogtoft vedlegges erklæring.

Ved forretningen møtte:[3]) Herlof Ness og Ingvald Andersen.
Mathias Pettersen var varslet, men møtte ikke.
Kjøperen Johan Amundsen var tilstede.

Mennene valgte til formann Olav Jensen.

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Eiendommen begrenses mot vest av sjøen. Grensen går fra x i fast fjell på nordsiden av båtstøen i O N O 6o m. til x i bergrygg. Derfra samme retning 5o m. til x i bergrygg, videre 55 m. til x i bergskråningen. Derfra bøyer i syd 25 m. til x i fjellskråning på sydsiden av dalføret. Derfra bøyer i S S V 6o m. til x i fjell, videre 7o m. til x i fjell, videre 8o m. til x i fjell, videre samme retning 4o m. til x i fjell. Derfra bøyer i V S V 25 m.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

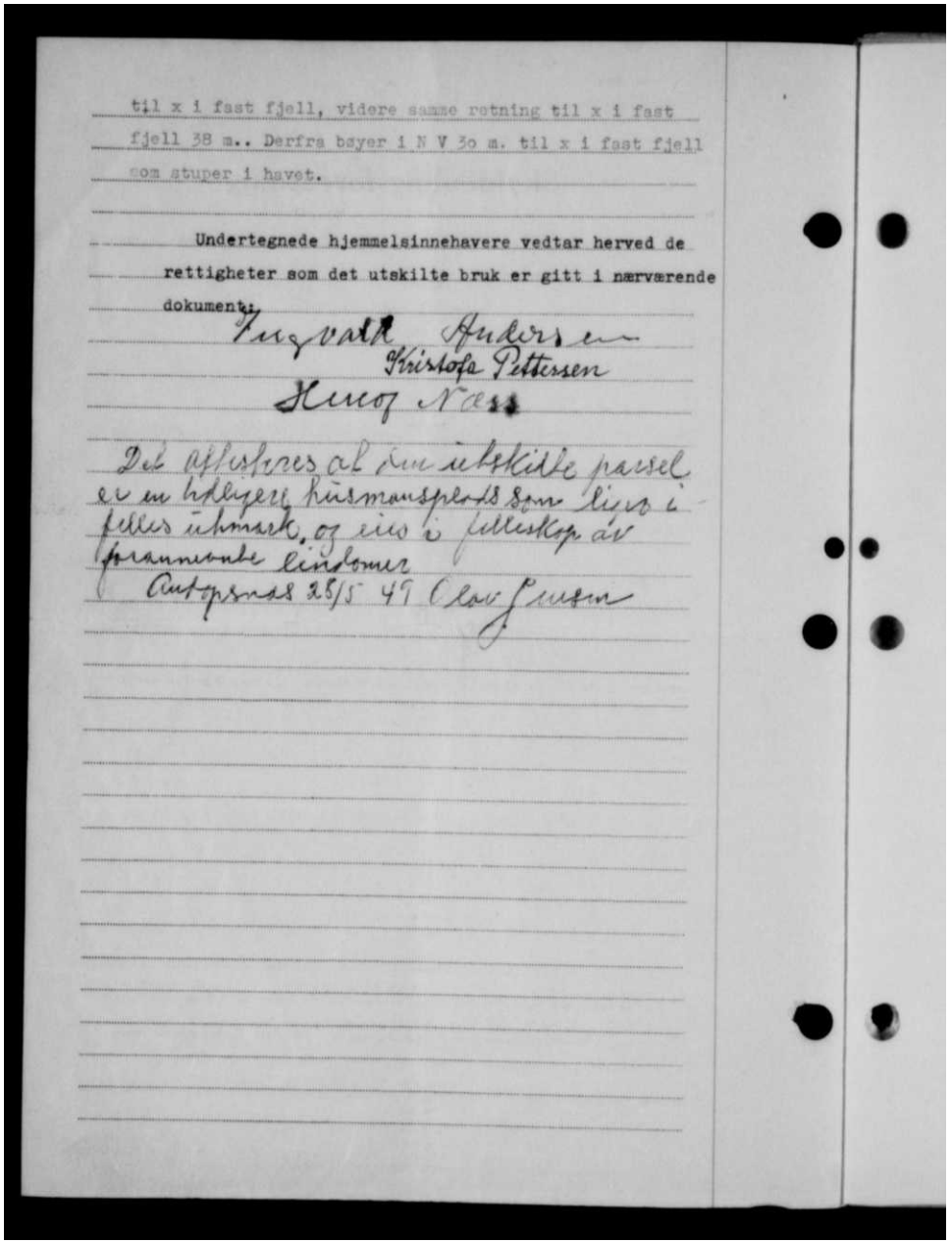
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ¹⁰/₃ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning

den 19

N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at hettelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hettelsen skal hvile på (lovens § 5(

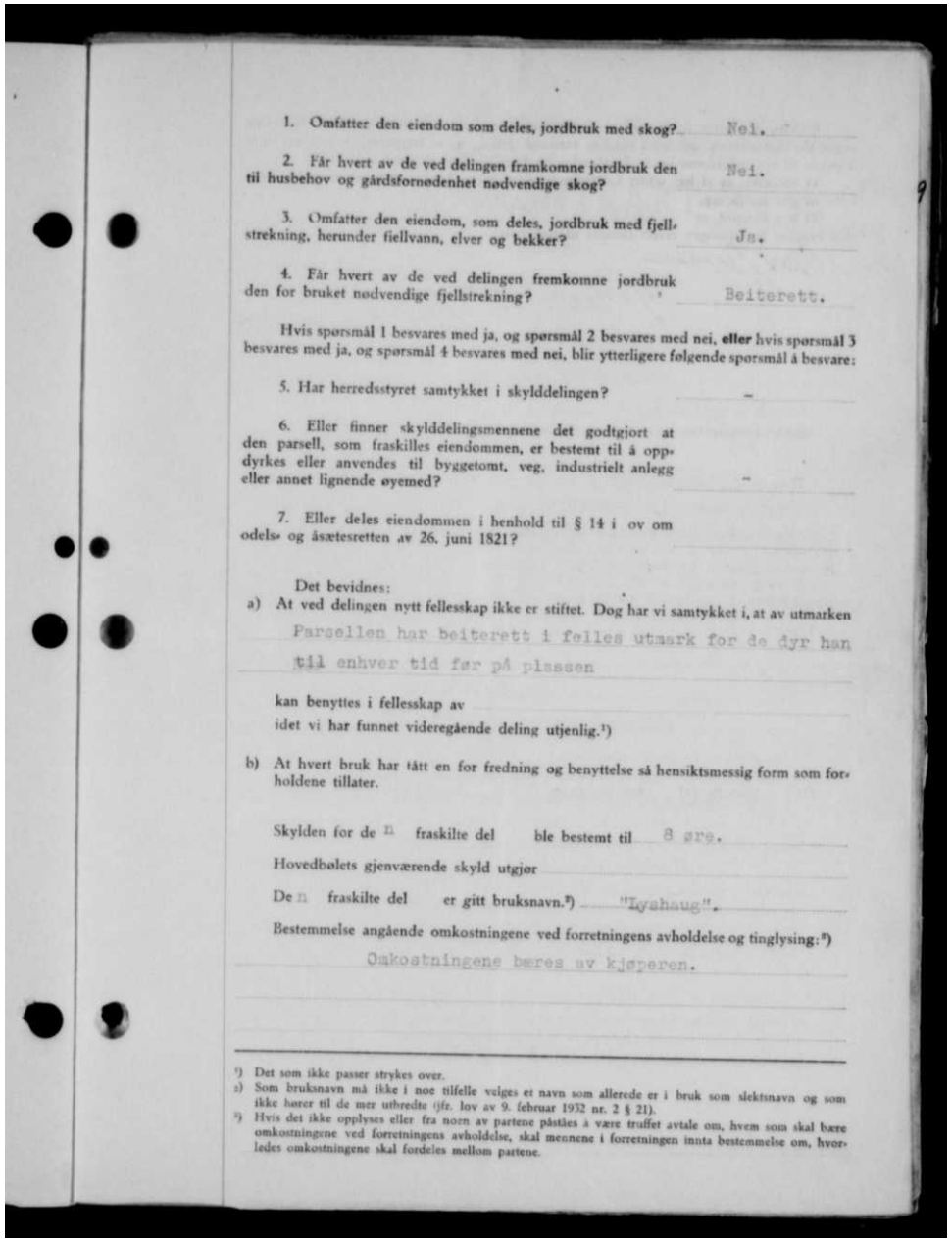


til x i fast fjell, videre samme retning til x i fast fjell 38 m.. Derfra bøyer i N V 3o m. til x i fast fjell som stuper i havet.

Undertegnede hjemmelsinnehavere vedtar herved de rettigheter som det utskilte bruk er gitt i nærværende dokument:

Ingvald Andersen
Kristofa Pettersen
Herlof Ness

Det attesteres at den utskilte parsel er en boligen, husmannsplass som ligger i felles inmark, og eies i fellesskap av foranneende eiendomer
Austpynes 25/5 49 Olav Jensen



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Beiterett.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? –

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? –

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i ov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken Parsellen har beiterett i felles utmark for de dyr han til enhver tid før på plassen

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har tått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 8 øre.

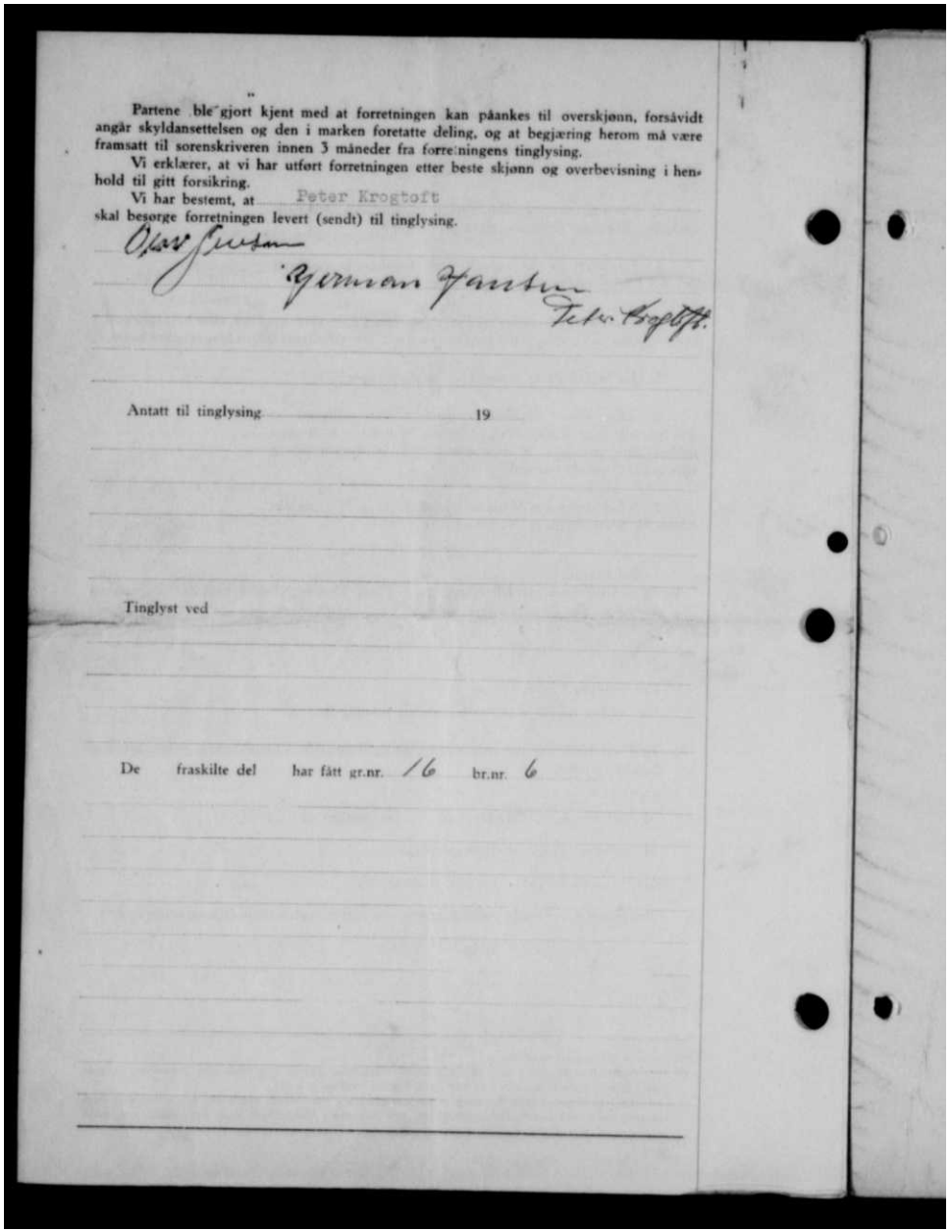
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Lysahaug".

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Omkostningene bæres av kjøperen.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

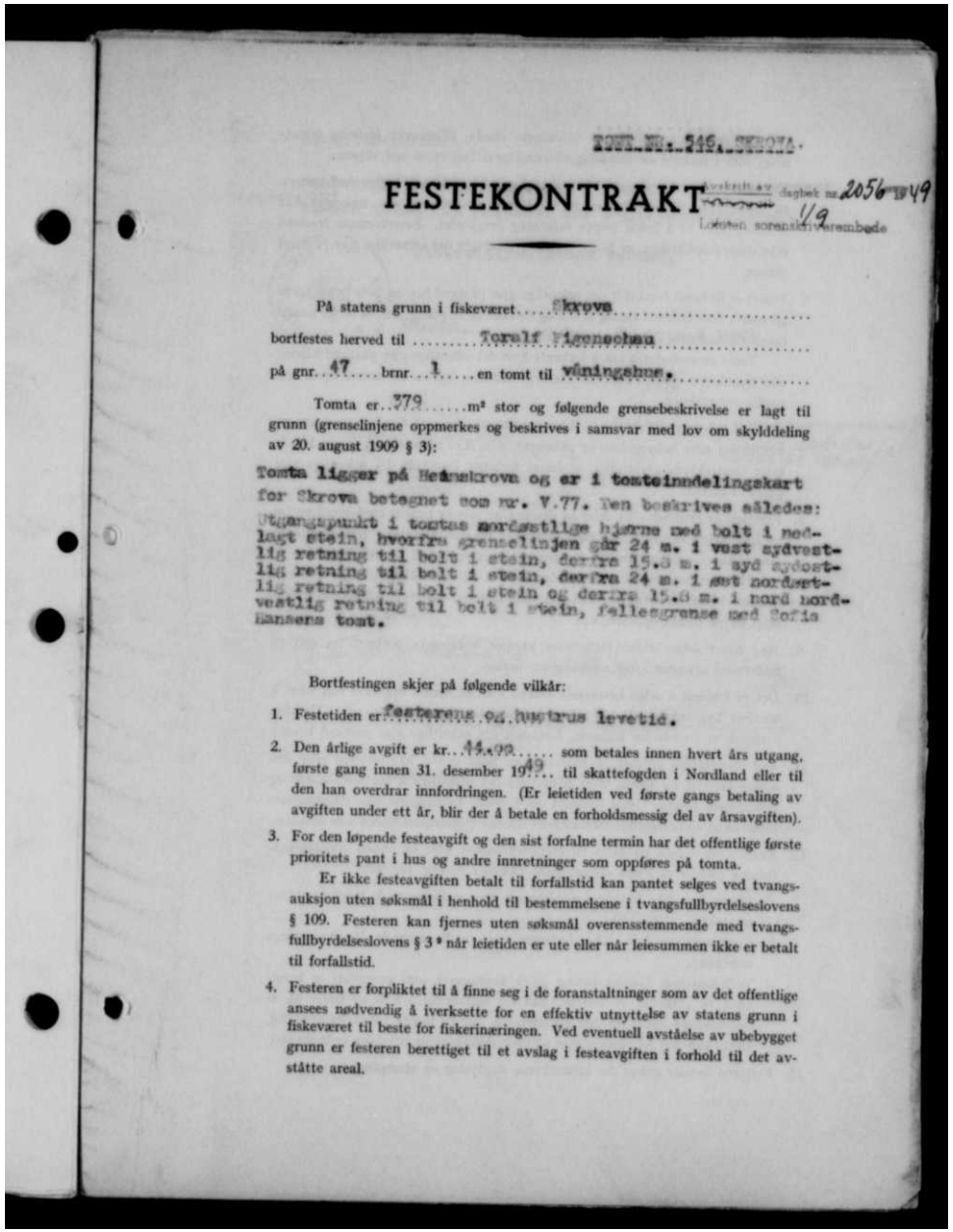
Vi har bestemt, at Peter Krogtoft skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Oskar Gustavsen
Gjermund Hansen
Peter Krogtoft

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 16 br.nr. 6



FESTEKONTRAKT

Lofoten sorenskriverembede

På statens grunn i fiskeværet ..... Skrova .....

bortfestes herved til ..... Toralf Pigenschau .....

på gnr. 47 ..... brnr. 1 ..... en tomt til våningshus.

Tomta er 379 ..... m² stor og følgende grensebeskrivelse er lagt til grunn (grenselinjene oppmerkes og beskrives i samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 3):

Tomta ligger på Hennskrova og er i tomteinndelingskart for Skrova betegnet som nr. V.77. Den beskrives således: Utgangspunkt i tomtas nordøstlige hjørne med bolt i nedlagt stein, hvorfra grenselinjen går 24 m. i vest sydvestlig retning til bolt i stein, derfra 15.0 m. i syd sydøstlig retning til bolt i stein, derfra 24 m. i øst nordøstlig retning til bolt i stein og derfra 15.0 m. i nord nordvestlig retning til bolt i stein, fellesgrense med Sofia Hansens tomt.

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er Festerens og hustrus levetid.
2. Den årlige avgift er kr. 44.00 ..... som betales innen hvert års utgang, første gang innen 31. desember 1949 til skattefogden i Nordland eller til den han overdrar innfordringen. (Er leietiden ved første gangs betaling av avgiften under ett år, blir der å betale en forholdsmessig del av årsavgiften).
3. For den løpende festeavgift og den sist forfalne termin har det offentlige første prioritets pant i hus og andre innretninger som oppføres på tomta.
   Er ikke festeavgiften betalt til forfallstid kan pantet selges ved tvangsauksjon uten søksmål i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 109. Festeren kan fjernes uten søksmål overensstemmende med tvangsfullbyrdelseslovens § 3 ª når leietiden er ute eller når leiesummen ikke er betalt til forfallstid.
4. Festeren er forpliktet til å finne seg i de foranstaltninger som av det offentlige ansees nødvendig å iverksette for en effektiv utnyttelse av statens grunn i fiskeværet til beste for fiskerinæringen. Ved eventuell avståelse av ubebygget grunn er festeren berettiget til et avslag i festeavgiften i forhold til det avstått areal.

FLAKSTADVEIEN 591

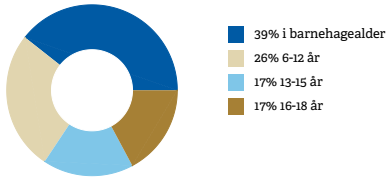
OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsnes Linje 300, 742	1 min 0.3 km
Leknes lufthavn	35 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min

SKOLER

Flakstad barne- og ungdomsskole (1-10 ... 68 elever, 10 klasser	7 min 7.6 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	35 min 39 km

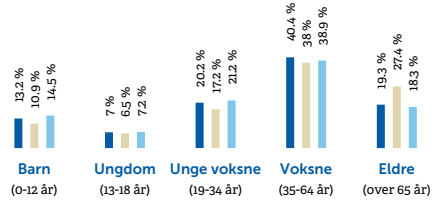
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sund-strømsne...	114	62
Kommune: Flakstad	1 216	683
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nubben barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 7.7 km
Sørvågen barnehage (1-5 år) 23 barn	22 min 24.3 km

DAGLIGVARE

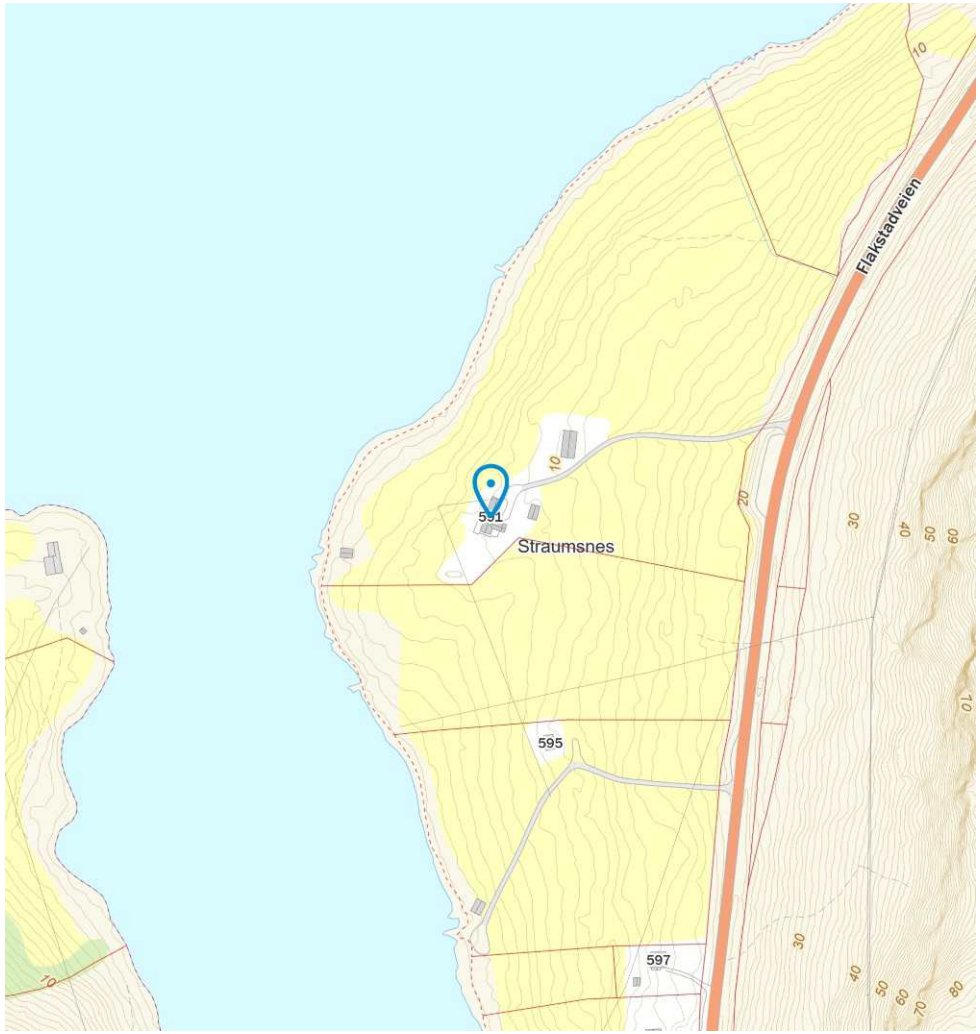
Bunnpris Ramberg Post i butikk, PostNord	6 min 7.3 km
Coop Prix Reine Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 16.1 km

SPORT

Fredvang idrettsplass Fotball, friidrett	6 min 6.5 km
Ramberg skole ballbinge Ballspill	7 min 7.5 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260017 / Fredrik Bakkejord, tlf. 971 09 321
Flakstadveien 591, 8380 Ramberg.
Gnr. 16, Bnr. 1, Flakstad 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: 17260017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Fredrik Bakkejord
Avdelingsleder/Eiendomsmegler MNEF

971 09 321
fredrik.bakkejord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes

eiendomsmegler1.no