Flakstadveien 462, 8380 RAMBERG



PROPR.NO

Selger
Ida Christensen
98205105

Prisantydning
4 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1859 Gnr. 29 Bnr. 4

Sjeldent! Renovert nordlandshus i Lofoten med arkitektdetaljer og eget atelier. Stor tomt, havutsikt og midnattssol

PRISANTYDNING
kr 4 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 052 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
104kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
192kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 800kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1885



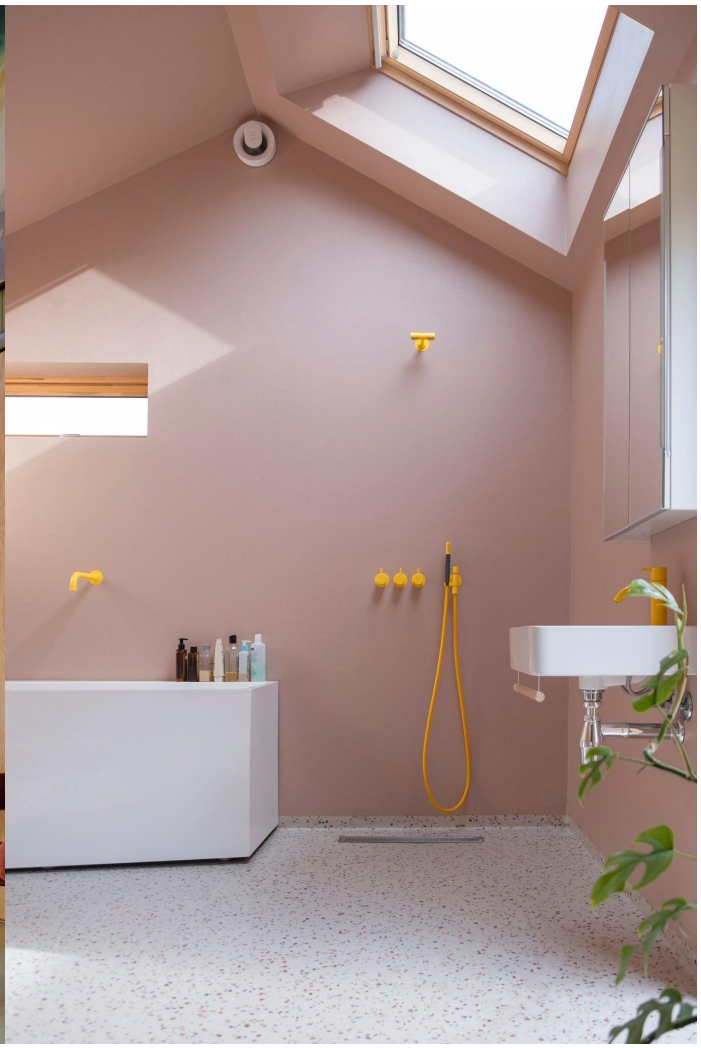
Stue med dobbel takhøyde, gjennomgående lys og utsikt til både fjell, hav og midnattssol.



Nordlandshuset ble renovert og oppgradert i 2020. Unik kombinasjon mellom moderne komfort, historisk sjel og romlige kvaliteter både inne og ute. Ingen gjenboere.



Stue med dobbel takhøyde, gjennomgående lys og utsyn til både fjell, hav og midnattssol. Unik kombinasjon mellom moderne komfort, historisk sjel og romlige kvaliteter.



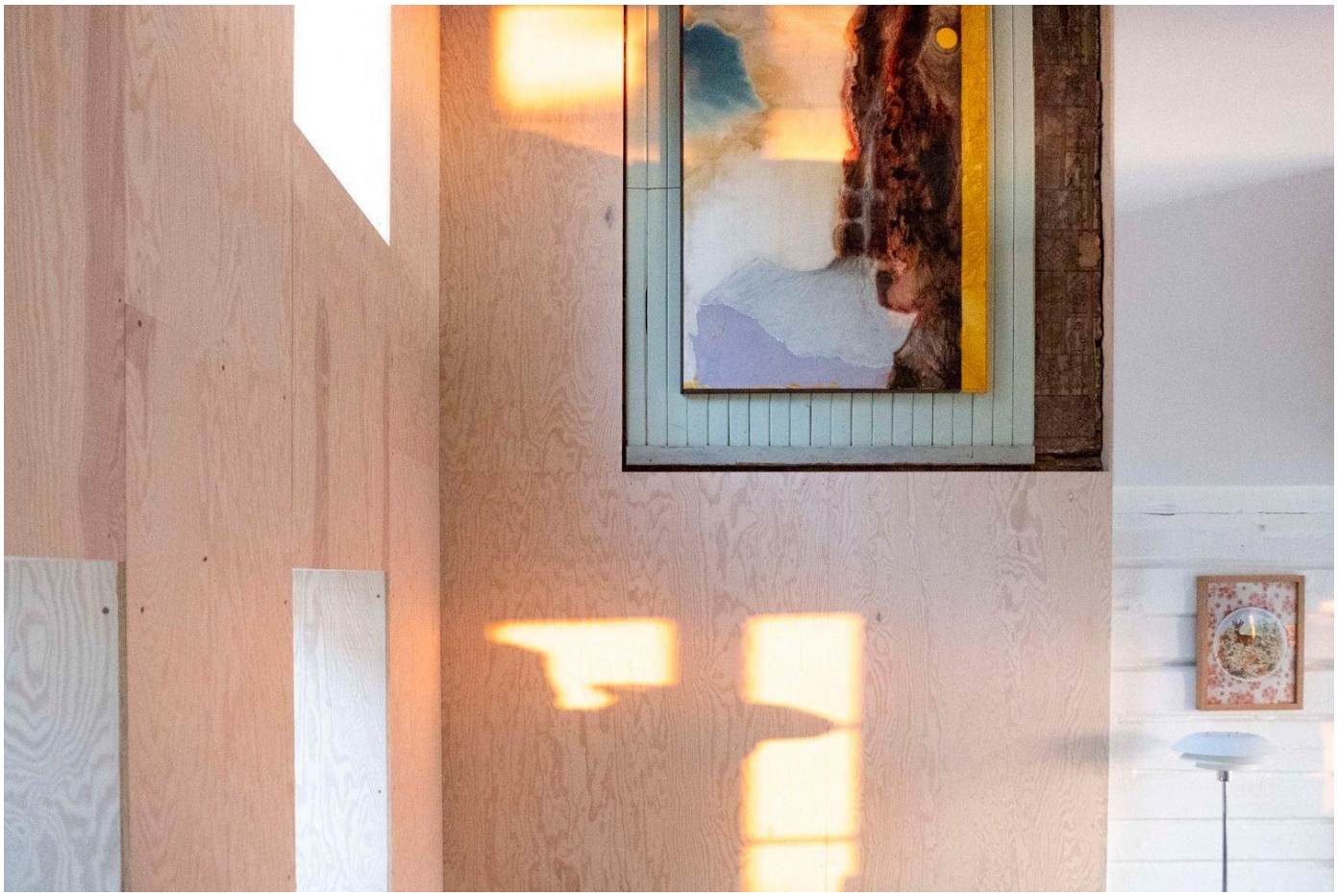
Badet fra 2020 er gjennomført med påkostede detaljer, og et stort takvindu hvor du kan se opp på fugleliv og nordlys fra badekaret.



Stue med spisegruppe. Utsikt mot hav og midnattssol.



Stue med dobbel takhøyde, gjennomgående lys og utsyn til både fjell, hav og midnattssol. God plass til både sosial sone og spisegruppe.



Unik kombinasjon mellom moderne komfort, historisk sjel og romlige kvaliteter.



Utsikt mot hav og midnattssol fra både spisegruppe og utendørs terrasse.



Hoveddør og inngangsparti med varmekabler og betonggulv.



Praktisk moderne kjøkken med hvitevarer fra 2020. Direkte tilgang til praktisk spiskammers og rikelig med oppbevaringsplass.



Halve kjøkkenet har ekstra god takhøyde og store vinduer som slipper inn morgen- og formiddagssolen.



Direkte adkomst fra hagen er perfekt etter en kajakktur eller surf på nabostranda.



Badet fra 2020 er gjennomført med påkostede detaljer, og et stort takvindu hvor du kan se opp på fugleliv og nordlys fra badekaret.



Kjøkken med direkte utgang til romslig solrik utendørs platting, uten gjenboere. Her er det sol hele morgen- og formiddagen.



Kjøkken med direkte utgang til romslig solrik utendørs platting, uten gjenboere. Her er det sol hele morgen- og formiddagen.



Solrik platting uten gjenboere. Her er det sol hele morgen- og formiddagen.



Solrik platting uten gjenboere. Her er det sol hele morgen- og formiddagen.



Havutsikt og solnedgang fra stue, mesanin og soverom.



Mesanin i 2.et med åpning ned til stue i 1.et. Mesaninen brukes i dag som bibliotek/stue og gjesterom.



Mesanin i 2.et med åpning ned til stue i 1.et. Mesaninen brukes i dag som bibliotek/stue og gjesterom.



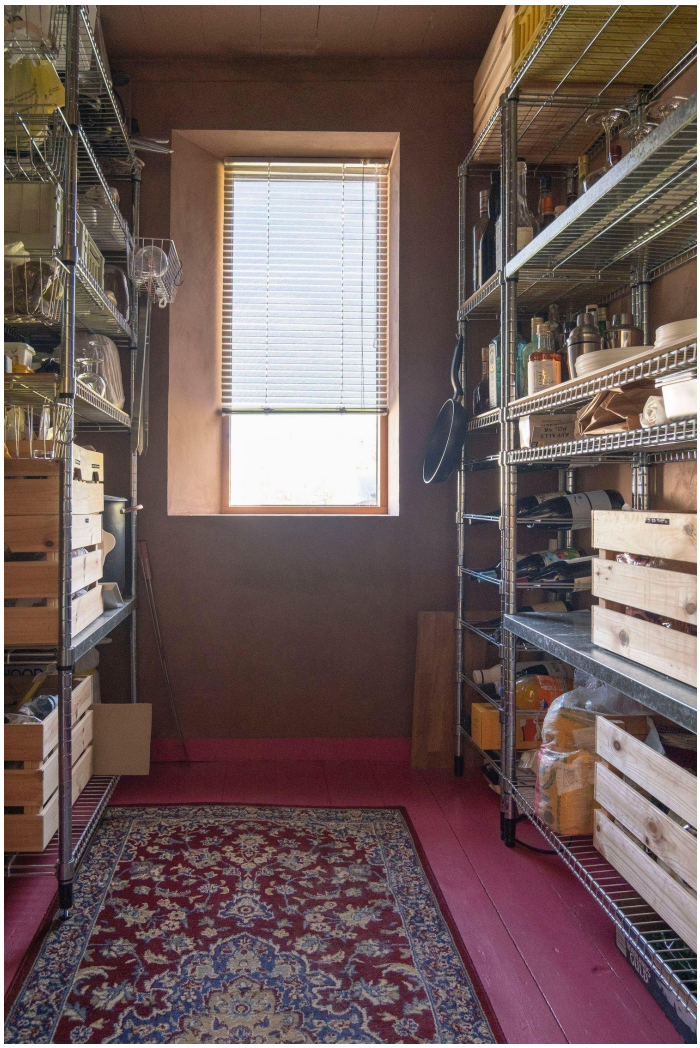
Hovedsoverom i 2. etasje har utsikt mot havet. God plass til dobbeltseng, samt oppbevaring.



Hovedsoverom i 2. etasje har skjulte løsninger for klesoppbevaring og klesskap, samt kott for lagring. God plass til dobbeltseng.



Soverom i 1.et med utsikt mot havet. God plass til dobbeltseng.



Praktisk spiskammers og rikelig med oppbevaringsplass.



Solrik hage med med lite innsyn. Frittliggende anneks med skiferfasade og panoramavindu. I bakkant ligger gammelt fjøs med skaterampe/aktivitetsrom.





Vedfyrt badstue i tilknytning til studio.

Frittliggende anneks brukes som studio/oppholdsrom/ kontor. Flott havutsikt med midnattssol, hvor du virkelig kan sone ut eller fordype deg i en bok eller et prosjekt.

Frittliggende anneks brukes som studio/oppholdsrom/ kontor. Flott havutsikt med midnattssol, hvor du virkelig kan sone ut eller fordype deg i en bok eller et prosjekt.



Tilbaketrukket tomt med nærhet til strand, havn og torg.



Tilbaketrukket tomt med enkel adkomst fra vei. Garasje og oppstillingsplass ute med el-billader.



Ramberg er sentrum i Flakstad kommune. Gangavstand til alt fra butikker, treningssenter, idrettshall, restaurant, bussholdeplass, bygdekino, skole, barnehage, med mer.



Ikoniske Rambergstranda er kun en kort spasertur unna, og én av flere flotte turer i nabolaget – enten til fjells eller langs havet.



Ikoniske Rambergstranda er kun en kort spasertur unna, og én av flere flotte turer i nabolaget – enten til fjells eller langs havet.



Moloen med liten sandstrand nedenfor huset. Perfekt for vannaktiviteter som SUP og kajakk.



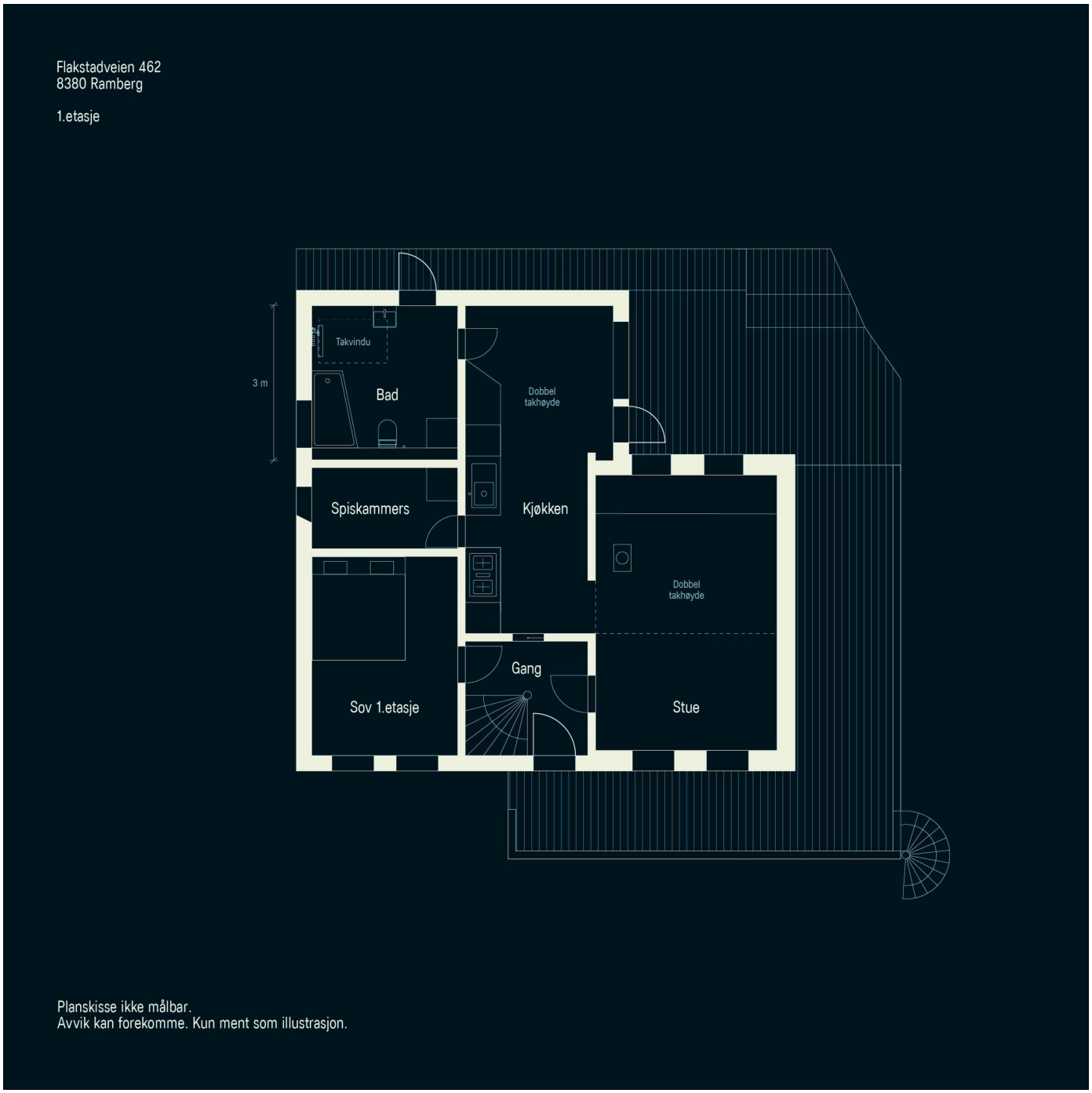
Frittstående fjøs/aktivitetsrom (32 m²), idag brukt som skaterampe.



Garasje (26 m²) med plass til personbil, samt oppstillingsplass utenfor. Elbillader montert i 2024. Enkel adkomst fra vei. Potensial for oppgradering.



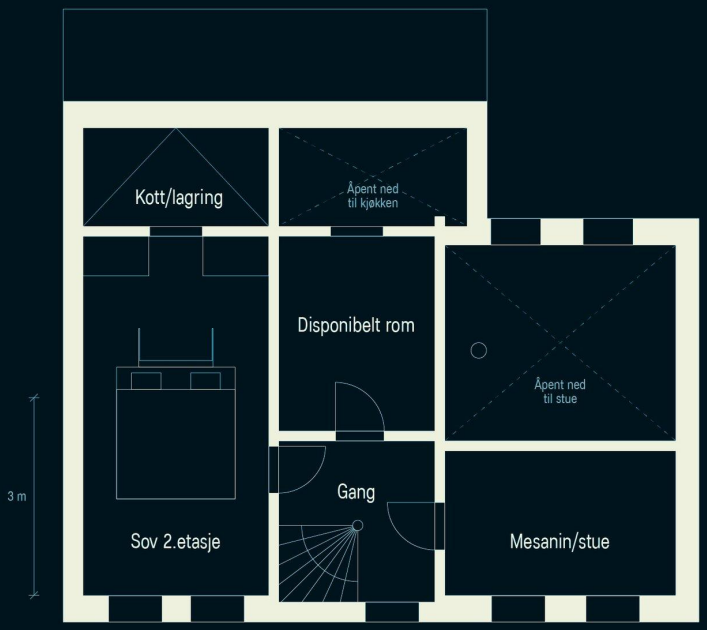
Garasje (26 m²) med plass til personbil, samt oppstillingsplass utenfor. Elbillader montert i 2024. Enkel adkomst fra vei. Potensial for oppgradering.



Hovedhus 1. etasje

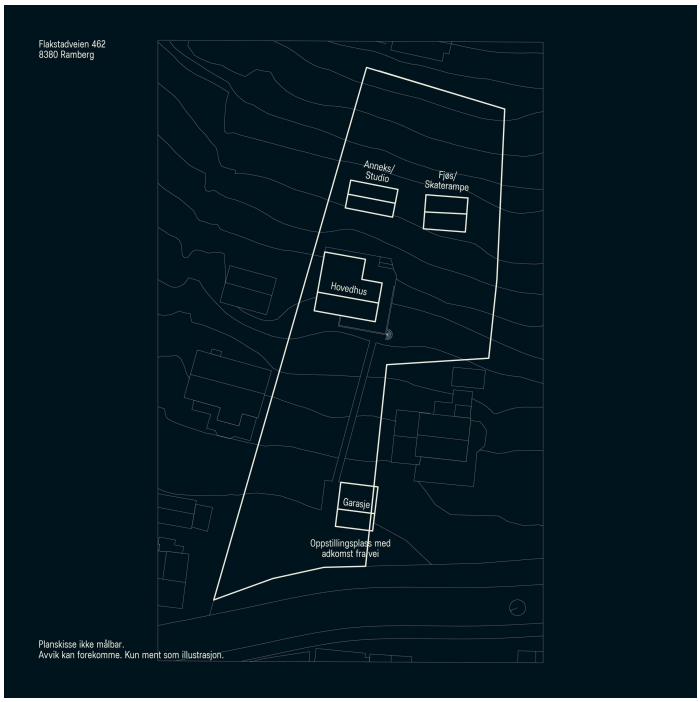
Flakstadveien 462
8380 Ramberg

2.etasje



Planskisse ikke målbar.
Avvik kan forekomme. Kun ment som illustrasjon.

Hovedhus 2. etasje



Tomt og bygninger. Oppgradert anneks brukes som studio/kontor. Fjøs med skaterampe, samt garasje har utviklingspotensiale.

Om boligen

Velkommen til en unik eiendom med stor, tilbaketrukket og likevel sentral tomt på 1,8 mål, med svært gode solforhold og nydelig utsikt mot havet og midnattssola. Innholdsrik tomt med flere frittstående bygg, i et sjarmerende kulturmiljø. Boligen er gjennomgående fornyet og modernisert.

Hovedhuset fra 1885 ble omfattende renovert i 2020–2021. Arkitekttegnet med flere spesialtilpassede løsninger, som gir en unik kombinasjon mellom moderne komfort, historisk sjel og romlige kvaliteter både inne og ute. Huset har gjennomgått en total teknisk oppgradering; fasade og isolasjon, vann og avløp, elektrisk anlegg, bad, kjøkken, hvitevarer, med mer.

Kjøkkenet har god takhøyde og store vinduer som slipper inn morgen- og ettermiddagssolen. Herfra er det direkte utgang til en romslig solrik platting og hage. Praktisk spiskammers gir rikelig med oppbevaringsplass.

Stuen har dobbel takhøyde og gjennomgående lys, noe som gir unike lysforhold og utsyn til både fjell, hav og himmel. Sittegruppe med plassbygd sofabenk, moderne takhengt ovn fra Nordpeis og god plass til sosial sone og spisegruppe.

Bad fra 2020 med påkostede detaljer og moderne baderomsinnredning. Stort takvindu, samt direkte inngang fra hagen – perfekt etter en kajakktur eller surf på nabostranda.

Hovedsoverom i 2.et har skjulte løsninger for oppbevaring, og god plass til dobbeltseng.

Mesanin i 2.et fungerer i dag som ekstra stue og bibliotek, mens det ekstra rommet i etasjen har utviklingsmuligheter (bl.a. hems).

Soverom i 1.et er beholdt i original stil.

Frittliggende anneks (30 m²) inneholder studio/ oppholdsrom/kontor, samt vedfyrt badstue. Bygget nytt i 2024, med gjenbruk av solide, lokale materialer og særegen sjarm, samt et nytt stort vindu med flott havutsikt og midnattssol. Her kan du virkelig sone ut eller fordype deg i en bok eller et prosjekt, etterfulgt av en avslappende tur i saunaen.

Annet:
– Frittstående fjøs/aktivitetsrom (32 m²) med bl.a. skaterampe
– Garasje (26 m²) med elbillader, enkel adkomst og potensial for oppgradering

Se også gjeldende arealplan og reguleringsbestemmelser.

Beliggenhet

Ettertraktet stor og tilbaketrukket tomt på Ramberg, som er sentrum i Flakstad kommune. Eiendommen har utsikt mot «yttersida» av Lofoten, kjent for midnattssol, kritthvite sandstrender og majestetisk natur.

Et steinkast unna den sjarmerende naustrekka med strand og båtkai – perfekt for SUP og kajakk. En kort spasertur unna den ikoniske Rambergstranda, flotte turstier, butikker, restaurant og kafé, bussholdeplass, treningssenter, skole og idrettshall, bygdekinoen, bibliotek, legekontor, med mer.

Utsikt rett mot Lofotodden Nasjonalpark, og nærhet til spektakulær natur, fjell, kajakk og fiske. Noen minutters kjøretur fra surfestranda på Flakstad ved Lofoten Beach Camp.

Strategisk plassert midt mellom Moskenesferga i vest – og Leknes Lufthavn, samt Hurtigrutekaia i Stamsund i øst.

Annet:
Stabil internettforbindelse med fiberbredbånd og 5G-dekning.
Ingen boplikt.

Utviklingsmuligheter

Eiendommen har et spennende potensial for videre utvikling og utbygging. Nåværende eier har selv vurdert muligheten for å etablere en frittliggende utleieenhet eller en utvidelse i tilknytning til eksisterende garasje. Dette kan gi både økt bruksverdi og attraktive tilpasningsmuligheter for fremtidig eier. Realisering av slike tiltak forutsetter selvsagt nødvendige godkjenninger fra kommunen.

Renovering og prosess

Ønsker du flere bilder av huset, området og gjennomført renovering, se nettsiden: thelofotenhouse.com

Restmaterialer lagret på eiendommen medfølger og overtas slik det fremstår på visning, med mindre annet avtales.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
122 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

139 490 kr (Omkostninger totalt)

---

5 039 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Flakstadveien 462, 8380 RAMBERG
FLAKSTAD kommune
gnr. 29, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21061-2188 **Referansenummer:** QV1053

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

LofotTakst AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1885, inn og utvendig nærmest totalrenovert og fornyet i 2020-2023. Slitasje og tilstand hovedsakelig i tråd med hva alder og normal bruk skulle tilsi.

Se punkter under avsnitt sammendrag av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1885

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Nedløp, takrenner og beslag av plast og aluminium/stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Åstak-konstruksjon på hoveddel og sperrekonstruksjon på tilbygg.
Etterisolert på overside på hoveddel..
Utvendige spiraltrapp av lakkert stål.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelker og støpt dekke av betong.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Gulv av betong/jord.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og sluk av stål og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Ukjent type avløp ut fra bolig til septik.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe
Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2020.
Bygningen har stein/betong grunnmur.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1885.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

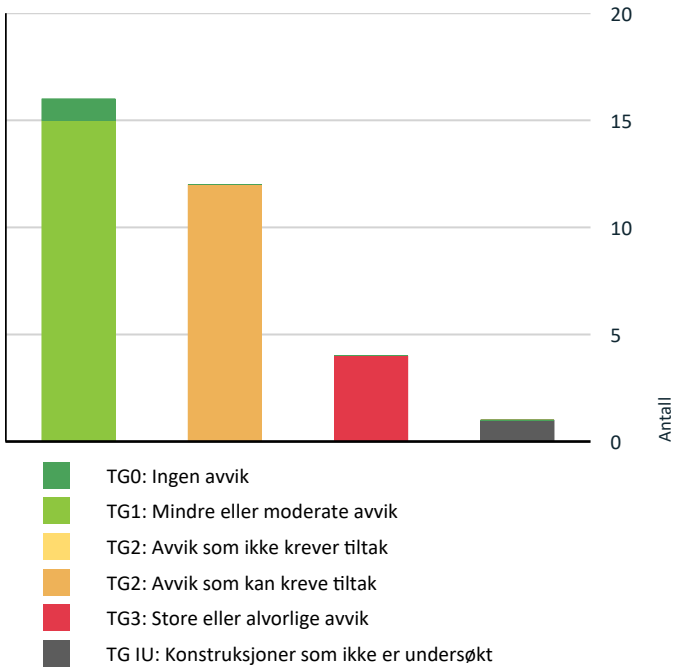
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke målsatte tegninger/skisse av plan.

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

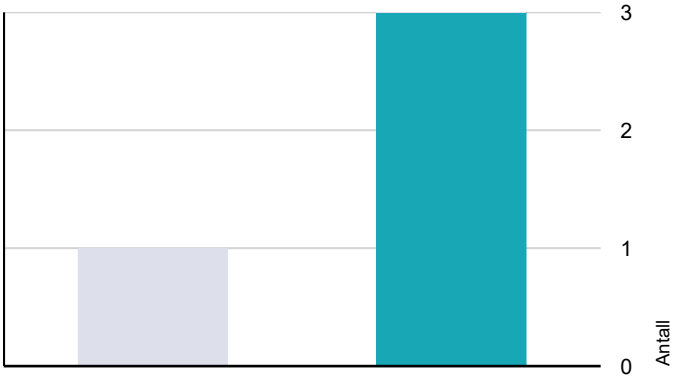
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Lofottakst AS
Postboks 109
8372 GRAVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1885

Kommentar
Opplysninger fra rekvirent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Nytt tilbygg utført av Teft entreprenør AS
2020	Modernisering	Hovedhus etterisolert fasader, montert nye vinduer og ytterdører. Innvendig oppusset i periode 2020-2023, nytt/oppgradert VVS og el-anlegg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plast og aluminium/stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det forekommer enkelte mus i vintermåneder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utførelse med bruk av skum for tetting mellom grunnmur og utforing av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygning skum forvitrer over tid og det medfører at det detter løsner og det kan bli åpninger mellom mur og vegg. Ytterlig undersøkelse anbefales.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak-konstruksjon på hoveddel og sperrekonstruksjon på tilbygg. Etterisolert på overside på hoveddel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Fukskjolder fra gamle vanninntrenginger.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte/ubehandlet/aluminiumskledde trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Nye vinduer produsert i samme stil som originalt i trevirke accoya.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder vindu i kjeller.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Dører

Bygningen har aluminiumskledd hovedytterdør, aluminiumskledd balkongdør malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Kjellerdør av elder årstall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Gjelder dør i kjeller.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

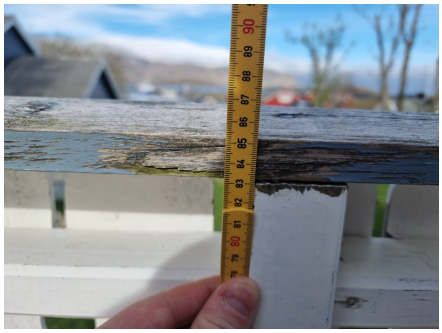


TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/veranda og terrasser bygget med stolper av tre og bjelker belagt med tremmegulv. Terrasse fra 2020, balkong av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

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









TG 1 Utvendige trapper

Utvendige spiraltrapp av lakkert stål.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I stor grad kombineres gamle konstruksjoner og overflater med nye.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelker og støpt dekke av betong.

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

Høydeforskjeller gjelder hovedbygning.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3

Forholdet er ikke tatt bilde av.

Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong/jord. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura og bilder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det er benyttet Jotun våtromssystem på vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm 80 cm. fra sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at det under vasking ble benyttet vaskemiddel som ga kjemisk reaksjon til belegg, noe som har laget flekker rundt sluk.

Det bør monteres dusjvegger.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og sluk av stål og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





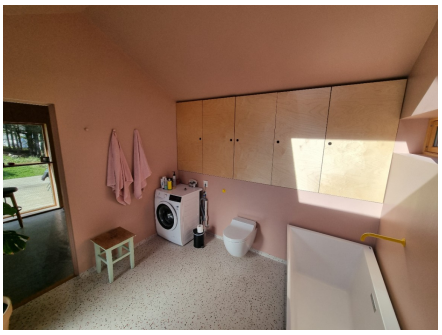
FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra bolig og ut til septik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dels åpent og dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer, gammelt sikringsskap koblet ut.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2018-2025

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, Ramberg Elektro/Aqila/Lofoten Elektro har oppgradert hele el-anlegget i tidsrom 2018-2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av anlegget, kun overflateobservasjon.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har stein/betong grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er septiktank av betong. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) ukjent årstell. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca. 1970, opplysninger fra eier.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

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

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



Oljetank

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Opplysninger fra rekvirent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tidligere eldre uthus er revet. Nybygget inneholde kontor og badstue. Fundamentert med pæler på steinsetting. Tregulv - isolert. Bindingsverk med utvendig skiferstein og kledning. Bygningen er for det meste ferdig utvendig, noe utvendig kledning gjenstår.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Tidligere eldre uthus er revet og nytt bygg er ført opp igjen.

Fjøs/aktivitetsrom



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Opplysninger fra rekvirent.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Eldre fjøsbygning, ombygget og tatt i bruk som aktivitetsbygg. Fundamentert med ringmur av naturstein. Tregulv. Bindingsverk/stavline med utvendig stående kledning. Saltak tekket med
bølgeblikk. Bygningen er ikke isolert. Innvendig er det i hele bygningens areal etablert skaterampe.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Laget skate-rom i fjøs.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Opplysninger fra rekvirent.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Fundamentert med ringmur/støpt plate. Bindingsverk som utvendig er panelt, innvendig panelt/platekledd. Saltak av tre med tekke av bølgeblikk. Leddheiseport av tre, tredør. Tilknyttet strøm og el-bil lader. Råteskade i gulv og nedre deler vegger samt vannskade i takplater, noe slitt bygning som står for renovering.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 950 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**430 000**
Fjøs/aktivitetsrom			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	420 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/aktivitetsrom	Kr.		**60 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 690 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

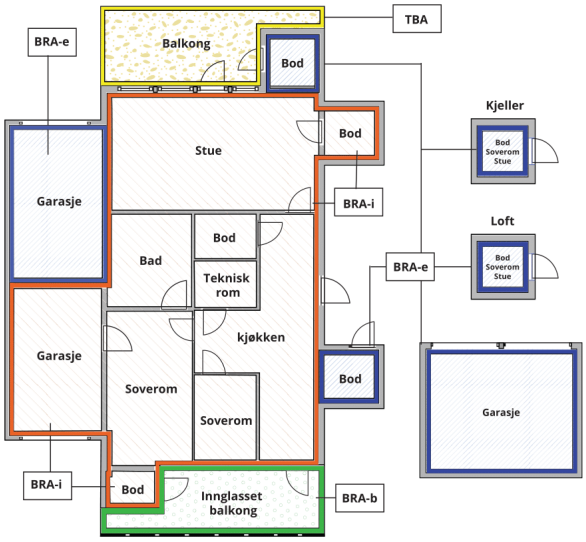
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Første etasje	67			67	48
Andre etasje	37			37	
SUM	**104**				**48**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Soverom, Bad/vaskerom, Bod		
Andre etasje	Gang, Soverom, Bod, Loft-stue		

Kommentar

Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2-3,9 m.
Kjeller med lav takhøyde (ca. 1,6 m) med et areal på ca. 31 m2 inndelt i 2 rom, ikke måleverdig. Åpent opp i stue til andre etasje, utgjør ca. 11 m2 som ikke er medtatt i areal oppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke målsatte tegninger/skisse av plan.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kontor, Gang, Badstue	

Kommentar

Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2-3,3 m.

Fjøs/aktivitetsrom

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen.
Fjøs er innredet som skate-rom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2,2-2,3 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	91	13
Anneks	30	0
Fjøs/aktivitetsrom	0	32
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig	Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2-3,9 m. Kjeller med lav takhøyde (ca. 1,6 m) med et areal på ca. 31 m2 inndelt i 2 rom, ikke måleverdig.
Anneks	Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2-3,3 m.
Fjøs/aktivitetsrom	Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen.
Garasje	Alle arealer er oppmålt innvendig (BRA) Mindre avvik kan dermed forekomme, uten at disse vil ha betydning for verdisettingen. Høyde innvendig fra 2,2-2,3 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Knut-Ove Joel Eriksen	Takstingeniør
	Ida Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	29	4		0	1826.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flakstadveien 462

Hjemmelshaver
Christensen Ida,Navid Navid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Avkjørsel fra E-10.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløp med septiktank.

Regulering

Uregulert boligområde som i kommuneplanen ligger til boligformål.

Om tomten

Eiendommen har sentral beliggenhet. skrånende terreng, god utsikt. Tomta er planert. Veranda på sør-vest siden med adkomst fra stue.

Tinglyste/andre forhold

I flg. grunnboksutskrift av 19.05.2025 finnes det ingen tinglyste heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 090 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6662748			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
NIBIO	19.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	19.05.2025		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	04.07.2025	
3	04.07.2025	
4	08.07.2025	
5	08.07.2025	Korrigert div. elektrisk anlegg, og utførte snekkerarbeider
6	08.07.2025	
7	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QV1053

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

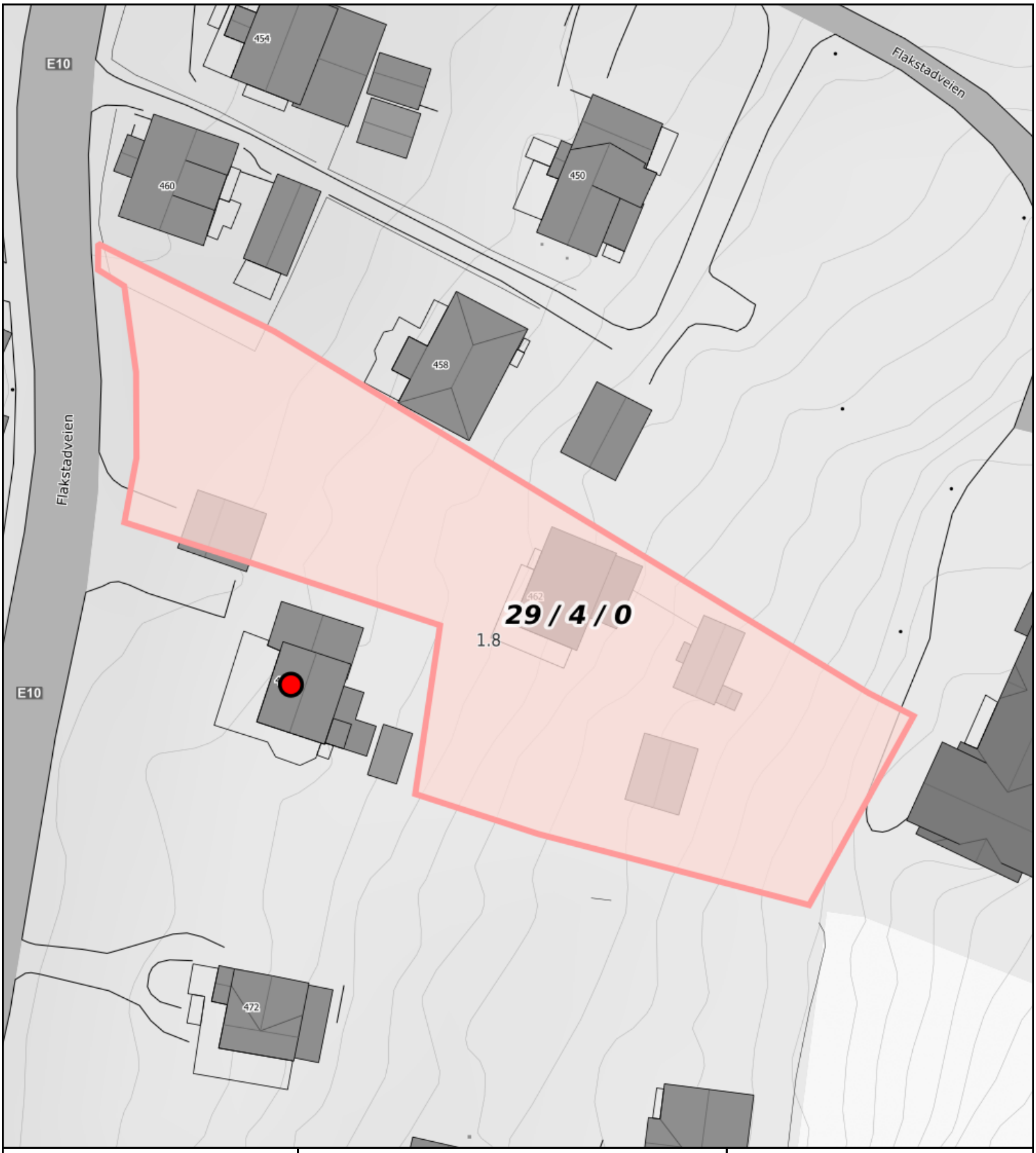












0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.05.2025 08:13
Eiendomsdata verifisert: 19.05.2025 08:12

GÅRDSKART 1859-29/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
29/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.8	1.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.8	1.8

* 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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/699534-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.04.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 1 090 000
CHRISTENSEN IDA IDEELL: 1/2
F.NR: 301289
NAVID NAVID IDEELL: 1/2
F.NR: 040886

HEFTELSER

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

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

1848/900003-1/77 **UTSKIFTING**
05.07.1848 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1897/901169-1/77 **UTSKIFTING**
01.02.1897 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900069-1/77 **ERKLÆRING/AVTALE**
15.12.1908 Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/4092-3/77 **RETTIGHET**
28.11.1962 RETTIGHETSHAVER: RAMBERG OG FLAKSTAD VANNVERK SA
ORG.NR: 970 190 600
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/1087-1/77 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.03.1975 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/6042-1/77 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.12.1979 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/5553-1/77 **JORDSKIFTE**
20.12.1996 Grensegang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/3135-1/77 **JORDSKIFTE**
15.09.1999 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/4332-1/77 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.10.2002 Turistvegprosjektet Ramberg - oppgradering område naust i
hht.vedtatte planer m.v.
Vederlagsfri eiendomsrett til nødv.grunn fortau langs E10
Med flere bestemmelser

Rettighetshaver:STATENS VEGVESEN
FLAKSTAD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/664534-1/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
18.04.2018 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1859 GNR:29 BNR:372
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/191006-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.02.2022 21.00 BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378

GRUNNDATA

1884/900443-2/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
26.06.1884 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1859 GNR:29 BNR:3

1952/935-1/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
31.03.1952 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1859 GNR:29 BNR:65

1963/2199-1/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
03.07.1963 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1859 GNR:29 BNR:125

1966/3485-1/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
18.10.1966 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1859 GNR:29 BNR:140

2018/330894-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
16.01.2018 15.12 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1859 GNR:29 BNR:372
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3175886-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
14.10.2020 13.35 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1859 GNR:29 BNR:377
ELEKTRONISK INNSENDT

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
29	4				

Adresse: Flakstadveien 462

Postnr.: 8380

Byggeår: 1885

Når kjøpte du boligen: 2018

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

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

Tryg forsikring

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 6662748

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Navid	Fornavn	Navid
Ny adresse		E-post	post@studionn.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	95807817

SELGER 2

Etternavn	Christensen	Fornavn	Ida
Ny adresse		E-post	ida.christensen89@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	98205105

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Reklamasjon på Jotun Våtromssystem, utført av Teft Entreprenør AS i 2020.
– Utbedret etter reklamasjon i 2021 og 2025 av samme firma.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Teft Entreprenør AS oppførte hele tilbygget til hovedhuset i 2020, herunder nytt bad. Det ble benyttet SINTEF-godkjent Jotun Våtromssystem. Reklamasjoner i 2021 og 2025 gjaldt feil i utførelsen, og ble utbedret av samme firma.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Teft Entreprenør AS oppførte nytt bad i tilbygg i 2020/2021, i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17). Som følge av reklamasjon av våtromssystem ble nytt gulv og sluk lagt i 2021.

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Jotun Lady Aqua: SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2369.
– Jotun og Teft Entreprenør var på kontroll i juni 2025.

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I forbindelse med byggearbeider utført av Teft Entreprenør AS ble kjøkken og bad fornyet, og det ble lagt opp nye vann- og avløpskoblinger av autorisert rørlegger fra Rørleggermester Kjell Horn AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vannforsyning skjer via Ramberg og Flakstad Vannverk SA.

– Eiendommen har privat septiktank, og tømmes regelmessig av Lofoten Avfallsselskap. Septik og lokk ble kontrollert i 2020 i forbindelse med byggearbeider av Teft Entreprenør AS og Rasmussen Anlegg AS.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Teft Entreprenør AS skiftet og etterisolerte tak, samt monterte ny pipe, beslag og takrenner på hovedhuset i 2020. Halve taket inkludert takrenne foran på garasjen ble skiftet i 2024 av Ocab AS.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Dør på ovn (Me Ceiling ME 003741, Nordpeis, 2020) kan av og til være litt treg å lukke.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjellermur i naturstein ble vasket, mørtlet og malt utvendig i 2021.

– Det er observert enkelte fuktmerker i et par hjørner i råkjeller, men det er usikkert om dette stammer fra før renovering/ drenerende grus ble lagt rundt fasaden. Enkelte gulv er originale og har naturlig skjevhet som følge av alderen.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Garasjen har råteskader i gulvet og nedre deler av veggene.

– Gammelt fjøs fra tidlig 1900-tall ble innvendig forsterket i 2019, men har renoveringsbehov.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Hovedhus: Teft Entreprenør AS skiftet kledning, etterisolerte fasade og monterte nye vinduer og ytterdører i 2020. Del av terrasse med sittegruppe ble bygget i 2021 med egeninnsats. Anneks (studio/badstue): Oppført 2021–2025 av arkitekt/bygningskyndige/egeninnsats. Kledning av gjenbruksmaterialer av stein, tre, metall. Nye vinduer og dør. Garasje: Halve garasjetaket og takrenner mot vei ble oppgradert i 2024.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

– Ny varmepumpe og nytt sikringsskap i 2018 (tidl. Ramberg Elektro/nå Aqila AS), oppgradering av elektriske føringer og stikkontakter 2018–2025 (Aqila AS og Lofoten Elektro AS), varmekabler i tilbygg (kjøkken/bad) i 2020 (Teft Entreprenør AS), og i gangen i 2022 (Aqila AS), installasjon av elbillader og strøm til garasje i 2024 (Lofoten Elektro AS), strøm og elektrisk romventilator til anneks (Lofoten Elektro AS).

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

☐ Nei ☐ Ja ✓ – 2022, 2023 og 2024

Hvis ja, når?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

– Ingen ekstern kontroll. Kun oppfølging av el-montører underveis i renoveringen.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Varmepumpe kan lage noen mekaniske lyder i perioder, men ingen kjente feil

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

– Det er observert enkelte fuktmerker i et par hjørner i råkjeller, men det er usikkert om dette stammer fra før renovering/drenerende grus ble lagt rundt fasaden.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I 2021 fjernet Rasmussen Anlegg AS jordmasser rundt hovedhuset med gravemaskin, og det ble lagt drenerende grus for bedre avrenning. Utløp fra takrenner er lagt i rør under bakken og ledes ned langs grusstien.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Deler av loftet ble fjernet for å gi økt takhøyde. Taket er isolert på utsiden i forbindelse med nytt taktekke. Det er trefiberisolasjon på deler av loft og i råkjeller under stue, som ble lagt under renoveringsperioden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Hovedhuset ble totalrenovert i 2020, hvor opprinnelig isolasjon og kledning ble skiftet.

Forts: Deler av gammel konstruksjon ble utbedret før ny isolasjon og kledning ble lagt. Garasjen har råteskader i gulv og nedre deler av vegger. Innsiden av fjøset ble forsterket i 2019, i forbindelse med bygging av skaterampe, men har behov for renovering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har forekommet enkelte mus i vintermånedene, noe som er vanlig i eldre hus.

Forts: Dette har vært lett håndtert med elektrisk musefelle, og har ikke utgjort noe stort problem.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsvurdering i forbindelse med salg i 2025 fra LofotTakst AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Rapport i forbindelse med salg i 2025 fra LofotTakst AS. Og verdi- og lånetakst fra 2017 utført av Mosseng Takst- og Ingeniørtjenester AS.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Elektriske- og rørinstallasjoner er utført i ulike etapper mellom 2018–2025 av Rørleggermester Kjell Horn AS, Lofoten Elektro AS og Aqila As. Teft Entreprenør AS har utført alt arbeid på utvendig fasade og bad i 2020, pluss reklamasjon på bad i 2021 og 2025. Selger, som er arkitekt, har gjort all øvrig oppussing i perioden 2018–2025.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☑ Ja – Gjerde mot nabo (Flakstadveien 458, 29/33) etter muntlig enighet. Deler av eiendommen ligger i 1/1000-skredfareområde, og i hensynssone kulturmiljø.

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Samtlige innendørs vegger er i solide materialer som kryssfiner, osb, tre, spon o.l. Gipsvegger kun på bad og soverom i 2.etasje.

Hvitevarer:
Varmepumpe: Panasonic NZ 25. Ny vinteren 2018/2019
Varmtvannsbereder: Høiax Titania ECO 200. Ny sommeren 2020.
Induksjonstopp: Ikea «Fördelaktig» induksjonstopp/integrert ventilator. Ny sommeren 2020.
Stekeovn: Electrolux COB400X. Ny julen 2020.
Oppvaskmaskin: Electrolux EEM48331L. Ny julen 2020.
Vaskemaskin: Ny ca. 2020/2021.
Servanter bad: VOLA system. farge 08 gul.
Sikringsskap: Nytt i 2018. Montert av Ramberg Elektro AS (nå Aqila)
Tilknytningsskap (TKN SKAP): Nytt i 2018. Montert av Ramberg Elektro AS (nå Aqila)
Varmekabler gang: Lagt i 2022 av Aqila AS
Varmekabler kjøkken og bad: Lagt av Teft Entreprenør AS i 2020.

Farger:
Veggmaling stue: Jotun 9918 Klassisk Hvit
Veggmaling gang: Jotun 12080 Soft Radiance
Veggmaling bad: Våtromsmaling Jotun 2992 Delightful Pink
Gulvmaling stue: NCS-kode S0515-G40Y
Murmaling: Jotun DryTech XX?
Spiraltrapp: RAL1015 Sahara

Sted / dato

Ramberg / 04.06.2025

Sign. selger 1

Navid Navid

Sign. selger 2

Digitalt signert av Ida Christensen
Dato: 2025.06.06 14:14:41 +02'00'

Egenerklæring

Flakstadveien 462, 8380 RAMBERG

09 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flakstadveien 462	Flakstadveien 462	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i huset fast siden overtakelsen i 2018. Bodde i nabohuset i en periode på 3 måneder i 2020 grunnet byggearbeider og renovering på egen eiendom og bygninger.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6662748

Informasjon om selger

Selger

Christensen, Ida

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Reklamasjon på SINTEF-godkjent Jotun Våtromssystem på vegger utført av Teft Entreprenør AS i 2020. Reklamasjoner i 2021 og 2025 gjaldt feil i utførelsen, og ble utbedret av samme firma.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring grunnet reklamasjon på Jotun Våtromssystem på vegg. Nytt badegulv og

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring grunnet reklamasjon på Jotun Våtromssystem på vegg. Det ble også lagt nytt badegulv og sluk.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mindre utbedring grunnet reklamasjon på Jotun Våtromssystem på vegg. Entreprenør og Jotun har vært på befaring i etterkant av utbedringen, og godkjent arbeidet.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Entreprenør har bekreftet i juli 2025 at de skal reparere overgangen mellom gulvbelegg og dørkarm, samt montere «sladrehull» for lekkasjevann bak sisterne.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med totalrenovering av tak og fasade i 2020, utført av Teft Entreprenører, kom det inn vann under en vinterstorm. Dette skjedde mens taket var åpent i forbindelse med fjerning av gammel pipe. Nødvendige tiltak ble iverksatt umiddelbart, og det ble gjennomført fuktmålinger underveis. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen etter utbedringen.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hovedhuset fra 1885 er renovert, inkludert et nytt tilbygg. Hele bygget fikk ny utvendig isolasjon, vindsperre, fasadekledning, vinduer, dører, tak, beslag, takrenner og pipe – utført i henhold til gjeldende tekniske krav. Hele taket ble etterisolert og skiftet, mens det originale undertaket i tre og øvrig tømmerkonstruksjon er beholdt. Enkelte planker og tømmerdeler ble skiftet ut der det var behov.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

På garasjen ble halve taket inkludert takrenne skiftet, etter en forsikringssak. Garasjen har renoveringsbehov.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ocab AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Original sjå bak hovedhuset ble totalskadet i en storm i 2019. I 2024 ble nytt anneks med studio og badstue oppført på samme fotavtrykk. Arbeidet ble utført av huseier og andre med arkitekt- og håndverksfaglig bakgrunn. Fasadekledningen består i stor grad av gjenbrukte lokale materialer. Det gjenstår noe arbeid med bygningens inngangsparti/gang.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gammelt rødt fjøs ble forsterket på innsiden, i forbindelse med bygging av skaterampe. Fjøset har renoveringsbehov.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert enkelte fuktmerker i noen hjørner i råkjeller, men det er usikkert om dette stammer fra før renovering/drenerende grus ble lagt rundt fasaden.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jordmasser ble fjernet rundt hovedhuset med gravemaskin, og det ble lagt drenerende grus for bedre avrenning. Utløp fra takrenner er lagt i rør under bakken og ledes ned langs grusstien.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rasmussen Anlegg AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap i 2018 (tidl. Ramberg Elektro/nå Aqila AS), samt oppgradering av elektriske føringer og stikkontakter 2018–2025 (Aqila AS og Lofoten Elektro AS).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS og Lofoten Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler i nytt oppført tilbygg (kjøkken og bad) i 2020.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler installert i gang i 2022. I juli 2025 ble det meldt til elektrikerfirma at termostaten tidvis virker ustabil. Varmekablene fungerer ellers som normalt. Firmaet Aqila er bedt om å følge opp.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av elbillader og strøm til garasje i 2024.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lofoten Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2024

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm og montering av elektrisk romventilator til anneks/studio.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lofoten Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannforsyning skjer via Ramberg og Flakstad Vannverk SA. I grunnboken står det at vannverket har tinglyst rett til å ha vannrør på/over eiendommen. Vi har fått opplyst at vannrøret ligger på baksiden av samtlige bygninger, nær tomtegrensen.

Eiendommen har privat septiktank (betong ca. 1 kubikk), og tømmes hvert 2. år av Lofoten Avfallsselskap IKS (LAS). Septiktank og lokk ble kontrollert i 2020 i forbindelse med byggearbeider, utført av Teft Entreprenør AS og Rasmussen Anlegg AS.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med byggearbeider utført av Teft Entreprenør AS ble kjøkken og bad fornyet, og det ble lagt opp nye vann- og avløpskoblinger av autorisert rørlegger. Nytt avløpsrør i plast fra bad til septiktank under bakken langs husveggen, samt plastrør fra kjøkken langs yttervegg. Innvendige vannledninger er rør-i-rør av plast, med tilkobling til varmtvannstank i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS og Rørleggermester Kjell Horn AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmekabler i gang installert i 2022 av Aqila AS. I juli 2025 ble det meldt til elektrikerfirma at termostaten tidvis virker ustabil. Varmekablene fungerer ellers som normalt. Firmaet Aqila er bedt om å følge opp.

Varmepumpen fra 2018 kan lage noen mekaniske lyder i perioder.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert varmepumpe Panasonic NZ 25. Ny vinteren 2018/2019

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ramberg Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av elektrisk romventilator til frittliggende anneks/studio.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lofoten Elektro AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2020

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler i nytt oppført tilbygg (kjøkken og bad) i 2020.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teft Entreprenør AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2022

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler installert i gang i 2022. I juli 2025 ble det meldt til elektrikerfirma at termostaten tidvis virker ustabil. Varmekablene fungerer ellers som normalt. Firmaet Aqila er bedt om å følge opp.

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Hovedhuset har original grunnmur i naturstein med noe sprekkdannelser. Deler av kjellermur ble vasket, mørtlet og malt utvendig i 2021. Enkelte dører og gulv i hovedhus er originale og har naturlig skjevhet som følge av alderen.

Garasjen har råteskader i gulvet og nedre deler av veggene, og har behov for renovering.

Gammelt fjøs fra tidlig 1900-tall ble innvendig forsterket i 2019, men har renoveringsbehov.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Dør på ovn (Me Ceiling ME 003741, Nordpeis) kan av og til være litt treg å lukke. Ovn og pipe ble montert nytt i 2020.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har forekommet enkelte mus i vintermånedene, noe som er vanlig i mange eldre hus. Dette har vært lett håndtert med elektrisk musefelle, og har ikke utgjort noe stort problem.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Da hovedhuset ble renovert i 2020, ble gammel isolasjon, kledning, dører og vinduer skiftet. Planker og tømmerdeler ble byttet ut der det var

behov. Hele taket ble etterisolert og lagt på nytt, mens det originale undertaket i tre og øvrig tømmerkonstruksjon er bevart.

Det finnes noen synlige merker og misfarging etter tidligere pipeløp og slitasje, men dette ble gjennomgått av entreprenør og vurdert som tørt og i god stand under renoveringen.

Det er observert enkelte fuktmerker i noen hjørner i råkjeller, men det er usikkert om dette stammer fra før renovering/drenerende grus ble lagt rundt fasaden.

Garasjen har råteskader i gulvet og nedre deler av veggene, og har behov for renovering.

Gammelt fjøs fra tidlig 1900-tall ble innvendig forsterket i 2019, men har renoveringsbehov.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Gjerde mot nabo (Flakstadveien 458, 29/33) etter muntlig enighet.

I grunnboken står det at vannverket har tinglyst rett til å ha vannrør over eiendommen. Eier har fått opplyst at vannrøret ligger gravd ned på baksiden av sjå/fjøs, nær tomtegrensen.

Deler av eiendommen ligger i 1/1000-skredfareområde, og i hensynssone kulturmiljø.

Det kan være utviklingsmuligheter på eiendommen, mellom byggegrensen mot vei og hensynssonen for ras. Se gjeldende arealplan og reguleringsbestemmelser. Eier har selv vurdert muligheten for et frittliggende anneks, eller en utvidelse i tilknytning til eksisterende garasje.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95086925

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christensen, Ida	**2025-07-09**

Identification

bankID Christensen, Ida

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christensen, Ida	09/07-2025 14:28:21	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Flakstadveien 462, 8380 RAMBERG har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 4 i 1859 FLAKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.07.2025 kl. 08.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.07.2025 kl. 08.49

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/699534-1/200 26.04.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 090 000
Omsetningstype: Fritt salg
CHRISTENSEN IDA
FØDT: 30.12.1989 IDEELL: 1/2
NAVID NAVID
FØDT: 04.08.1986 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1848/900003-1/77 05.07.1848 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1897/901169-1/77 01.02.1897 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900069-1/77 15.12.1908 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/4092-3/77 28.11.1962 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: RAMBERG OG FLAKSTAD VANNVERK SA
ORG.NR: 970 190 600
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/1087-1/77 20.03.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/6042-1/77 06.12.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/5553-1/77 20.12.1996 **JORDSKIFTE**
Grensegang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/3135-1/77 15.09.1999 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/4332-1/77 28.10.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Turistvegprosjektet Ramberg - oppgradering område naust i
hht.vedtatte planer m.v.
Vederlagsfri eiendomsrett til nødv.grunn fortau langs E10
Rettighetshaver:STATENS VEGVESEN
FLAKSTAD KOMMUNE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/664534-1/200 18.04.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 372
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/191006-1/200 17.02.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378

GRUNNDATA

1884/900443-2/77 26.06.1884 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 3

1952/935-1/77 31.03.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 65

1963/2199-1/77 03.07.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 125

1966/3485-1/77 18.10.1966 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 140

2018/330894-1/200 16.01.2018 15:12 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 372
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3175886-1/200 14.10.2020 13:35 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1859 GNR: 29 BNR: 377
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Informasjon fra kommunen

Selger av Flakstadveien 462, 8380 RAMBERG har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Y 4526050 Y 4526125 Y 4526300 Y 4526475 Y 4526650 Y 4526825 Y 4527000 Y 4527175

X 7555275 X 7555100 X 7554925 X 7554750 X 7554575 X 7554400 X 7554225 X 7554050 X 7553875 X 7553700 X 7553525 X 7553350

B11
Boligbebyggelse
7.926 daa

B10
Boligbebyggelse
2.970 daa

B9
Boligbebyggelse
10.319 daa

o_SVG1

B14
Boligbebyggelse
6.217 daa

B8
1.772 daa

H730_4

B7
Boligbebyggelse
6.224 daa

B13
1.776 daa

o_VNV
Naturområde i sjø og vassdrag

H310_4

GN4
Naturområde
9.567 daa

o_LF
Friluftsformål
30.293 daa

B5
Boligbebyggelse
17.124 daa

GN2
10.273 daa

H730_3

GF4
11.911 daa

GN3
Naturområde
81.479 daa

BAA10
Sentrumsformål/næring
2.962 daa

BAA7
Sentrumsformål/næring
12.817 daa

BAA8
Sentrumsformål/næring
9.799 daa

BAA9
Sentrumsformål/næring
8.846 daa

B6
Boligbebyggelse
12.425 daa

BAA6
Sentrumsformål/næring
5.351 daa

#1
1.3 daa

B3
Boligbebyggelse
12.509 daa

B4
Boligbebyggelse
2.795 daa

H310_2

GN1
Naturområde
19.15 daa

H730_2

B12
6.156 daa

GF2
2.995 daa

GF3
5.98 daa

B2
Boligbebyggelse
37.565 daa

H730_1

BAA11
1.86 daa

BAA3
Sentrumsformål/næring
25.34 daa

N/I 3
Næring/Industri
20.655 daa

GF1
3.468 daa

BAA4
Sentrumsformål/næring
7.250 daa

H410_1

BAA2
Sentrumsformål/næring
2696 daa

H570_1

BAA5
Sentrumsformål/næring
2.237 daa

o_VHS
Havneområde i sjø
85.050 daa

B1
Boligbebyggelse
32.853 daa

H310_1

N/I 2
Næring/Industri
9.269 daa

N/I 1
Næring/Industri
12.319 daa

BAA1
Sentrumsformål/næring
8.564 daa

TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

PBL. § 12-5

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- B — Boligbebyggelse (1110)
- N/I — Næring/Industri (1800)
- BAA — Sentrumsformål/næring (1900)

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- SKV — Kjøreveg (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGS — Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SH — Holdeplass/plattform (2025)
- SKH — Kollektivholdeplass (2073)

3 GRØNNSTRUKTUR
- GN — Naturområde (3020)
- GF — Friområde (3040)

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
- LF — Friluftsformål (kode 5130)

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
- VHS — Havneområde i sjø (6220)
- VNV — Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

PBL. § 12-6

HENSYNSSONER
- Ras- og skredfare (H310)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL. § 12-7

BESTEMMELSESOMRÅDER
- #1 — Bestemmelsesområde med -grenser

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOL
- Planavgrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

ANNEN INFORMASJON
- Skredgrense 300 jf. kommuneplanens arealdel
- Skredgrense 100 jf. kommuneplanens arealdel

Basiskartdata (FKB) er tegnet med gråfarge.

Flakstad kommune

RAMBERG SENTRUM
Forslag til reguleringsendring

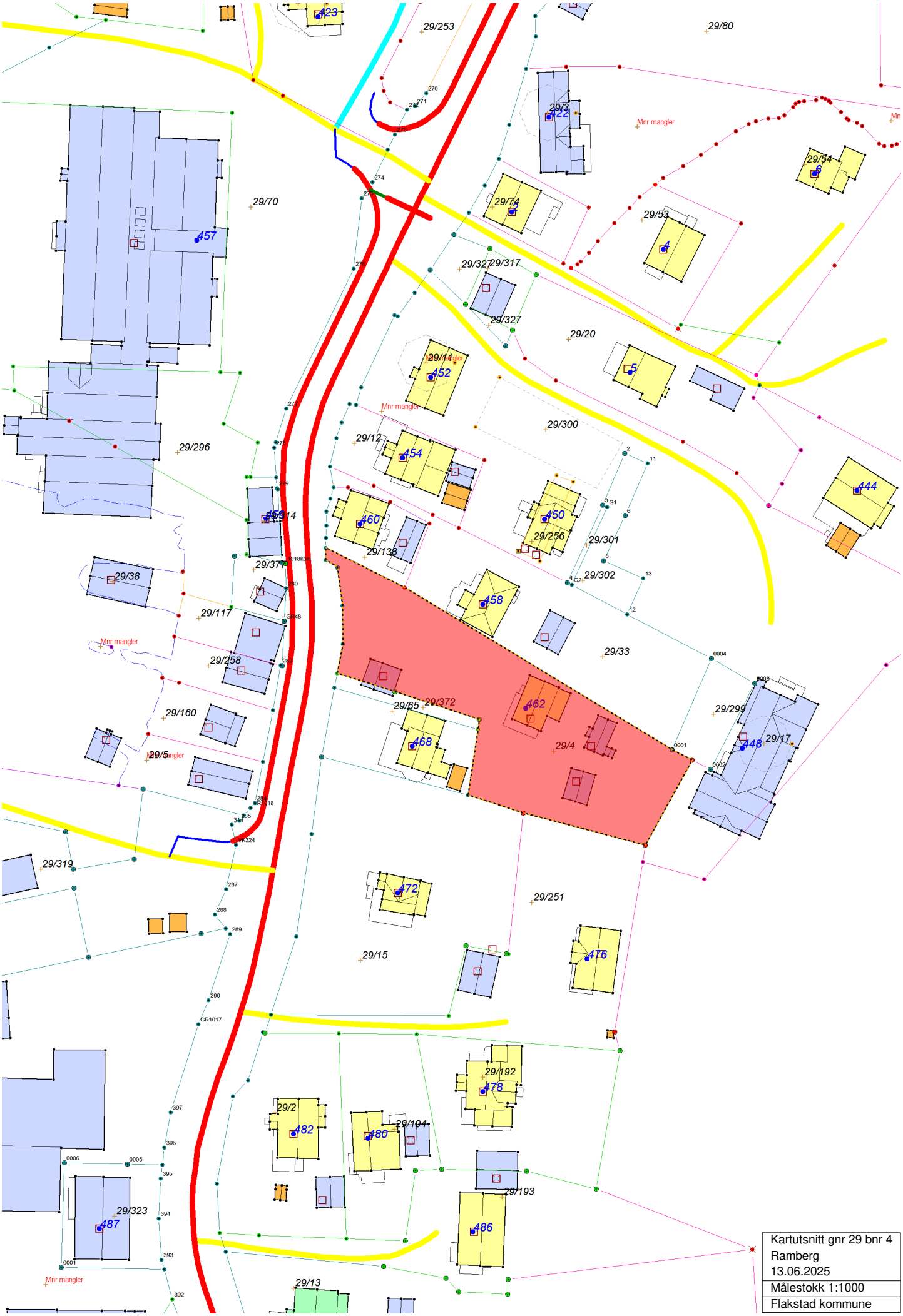
Plan-ID: 1859-1704
Plannavn: Områderegulering for Ramberg sentrum
Opprinnelig planvedtak: 12.3.2019

Kilde for basiskart: Kommunen
Utrekksdato basiskart: 2017
Geodetisk grunnlag: EUREF89, UTM sone 33
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1 m
Målestokk: 1:1750 (A0-format)
0 20 40 60 m

FORSLAGSTILLER:	Tegn.: GL/BJ	Tegn.: afwnor
Flakstad kommune	Dato: 04.11.19	Rev. B: 20.01.20 Rev. C:

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven:	Dato	Saksnr.	Sign.
Høring av forslag: 07.11.19 - 22.11.19		19/4045	kah
Kommunestyrets behandling:	10.03.20		
Vedtak av reguleringsendring:			

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
70°N arkitektur as, Pb. 1247, 9262 Tromsø



Kartutsnitt gnr 29 bnr 4
Ramberg
13.06.2025
Målestokk 1:1000
Flakstad kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RAMBERG SENTRUM, PLAN ID: 18591704

Dato: 07.09.17
Dato for siste revisjon før politisk behandling 17.01.20
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 10.03.20

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (B1-B14) (sosikode 1110)

1.2 Næring/Industri (N/I1-N/I3) (sosikode 1800)

1.3 Sentrumsformål/Næring (BAA1-BAA10) (sosikode 1900)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (o_SKV) (sosikode 2011)

2.2 Fortau (o_SF1-o_SF3) (sosikode 2012)

2.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2) (sosikode 2015)

2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018)

2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1) (sosikode 2019)

2.6 Holdeplass/plattform (o_SH1) (sosikode 2025)

2.7 Kollektivholdeplass (o_SKH1) (sosikode 2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Naturområde (GN1-GN4) (sosikode 3020)

3.2 Friområde (GF1-GF4) (sosikode 3040)

5. LNFR OMRÅDER

5.1 Friluftsformål (o_LF) (sosikode 5130)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområde i sjø (o_VHS) (sosikode 6220)

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV) (sosikode 6610)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner:

1. HENSYNSSONER

1.1 a.3) Faresoner (H310_1-H310_5)
Ras- og skredfare

1.2 a.3) Faresoner (H370_1)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

1.3 b) Infrastruktursoner (H410_1-H410_2)
Krav vedrørende infrastruktur.

1.4 c) Soner som er angitte særlige hensyn (H570_1)
Bevaring av kulturminner

1.5 d) Båndleggingssoner (H730_1-H730_4)
Båndlegging etter lov om kulturminner

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

a) Generelt om planbestemmelsene:

For boligområder som er angitt med byggegrenser, eller for industri-, næring- og sentrumsområder med godkjent tomteplan, kan tiltak gjennomføres som byggesak etter plan- og bygningslovens regler for saksbehandling. Tomteplaner for industri-, næring- og sentrumsområder kan til en hver tid revideres av formannskapet i Flakstad kommune.

For områder der byggegrenser eller tomte- og arealdisponering ikke er angitt kan tiltak gjennomføres som byggesak forutsatt at det utarbeides detaljert utomhusplan som viser all arealdisponering, infrastruktur og opparbeiding som angår tiltaket og umiddelbart tilliggende områder. Detaljert utomhusplan skal godkjennes av formannskapet i Flakstad kommune før godkjenning av enkelttiltak innenfor byggeområdet.

Tiltak som avviker fra reguleringsplanen og fra intensjonene i mulighetsstudien for Ramberg 2017 vil kreve detaljreguleringsplan.

b) Dokumentasjonskrav:

i. Fare for kvikkleire skal vurderes av fagkyndig ved utfylling i sjø.

ii. I områder der det er risiko for forurenset grunn skal miljøundersøkelse og miljørisikovurdering gjennomføres.

iii. Ved etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse av eksisterende, skal det utføres støyutredning.

iv. Ved etablering av luktproduserende virksomhet skal det utarbeides en luktrisikovurdering og lukthåndteringsplan for godkjenning.

v. Utslipp fra funksjoner som vaskeanlegg, verksteder, drivstoffanlegg, ol. skal dokumenteres etter gjeldende retningslinjer.

vi. Det skal utføres trafikkanalyse for kryss og avkjørsler til europa- og fylkesveg som skal godkjennes av Statens vegvesen der det er satt krav til dette i rekkefølgebestemmelsene.

vii. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres hvordan plan- og bygningslovens krav til lysforhold og brannsikkerhet oppfylles med hensyn på eksisterende og fremtidig tilliggende bebyggelse.

c) Barn og unges interesser

Barn og unges muligheter for sikker mobilitet, lek og utfoldelse skal ivaretas og dokumenteres ved alle nye tiltak. Der eksisterende formelle eller uformelle lekeområder berøres av nye byggeprosjekter skal det i nærheten opparbeides nye lekeområder med tilsvarende størrelse og kvalitet. Nye tiltak av vesentlig betydning skal forelegges kommunens representant for barn og unge til uttalelse. Spesielle forutsetninger er angitt for enkelte formål og delområder.

d) Universell utforming (UU):

Alle tiltak skal det ha universell tilgjengelighet utvendig så langt dette lar seg gjøre med hensyn til topografi og eventuelle andre funksjonelle begrensninger. Større offentlige prosjekter skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse.

e) Kulturminner

Dersom det under markarbeider skulle komme frem gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles umiddelbart. Pålegget forutsettes bragt videre til utførende entreprenør jfr. Kulturminnelovens §8, andre ledd.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id.241017 som er markert som bestemmelses-område #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

f) Støy

Støygrense for vegtrafikk og industrivirksomhet er L_{den}=55dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Dette gjelder for nye boliger og ved renovering av eksisterende bolig så langt det er hensiktsmessig. Ved etablering av enkelboliger kan kravet oppfylles gjennom preaksepterte løsninger og tilrettelegging av uteoppholdsplasser. Ved større prosjekter og spesielt støyfølsom virksomhet kan kommunen kreve støyanalyse med beskrivelse av kompenserende tiltak.

Ved utvidelse av kaikapasitet og virksomhet i havna skal kommunen utarbeide en plan for utbygging av landstrøm til båter som et støyreduserende tiltak.

g) Støv

Det tillates ikke permanent støvgenererende virksomhet innenfor planområdet. I bygge- og anleggsperioder skal det iverksettes tiltak som begrenser støvplager for omgivelsene.

h) Lukt

Virksomheter som etter klima- og forurensningsdirektoratets veileder TA3019 / 2013, er i risikosonen for uakseptabel luktproduksjon må utarbeide en luktrisikovurdering og lukthåndteringsplan for godkjenning av forurensningsmyndighetene.

i) Havstigning

I tråd med nasjonale retningslinjer for forventet havstigning settes nederste tillatte kotenivå for industribygninger, veier og terrengtiltak til 3,0m (NN2000), og for boliger til 3,5m. Kommunen kan pålegge høyere kotenivå der lokale forhold krever dette, eller dersom det skjer endringer i nasjonale retningslinjer.

j) Skredfare

For tiltak i sikkerhetsklasse S3 skal det utover de begrensninger som er gitt i hensynssoner for skredfare H310, utenfor angitt hensynssoner gjøres en vurdering av reell fare knyttet til 5000-årsskred begrenset av NVEs aktsomhetskart.

Ved vurdering og utredning av aktsomhetsområder og faresoner skal prosedyre for vurdering av aktsomhetsområde for fare for kvikkleire i veileder fra NVE nr. 7/2014 kapittel 4.5, legges til grunn.

k) Energi

I tråd med Flakstad kommunes energiplan skal det ved alle etableringer av nye bygg vurderes bruk av alternative energikilder.

l) Klima og miljø

Alle nye tiltak skal planlegges etter høy klima- og miljøstandard (følger prinsippet om 'best practice') og etableres med minst mulig ulempe for miljøet. Kommunen kan sette særskilte krav til større og/eller komplekse bygg eller pålegge dokumentasjon i henhold til prinsipper om best miljøpraksis.

m) Avfallsløsning

Alle nye etableringer skal tilknyttes interkommunal avfallsløsning eller andre løsninger som kommunen godkjenner.

n) Vann, avløp og overvann

Alle nye etableringer skal skje i henhold til den til en hver tid gjeldende plan for vann, avløp og overvann i Flakstad kommune.

o) Detaljhandel og kjøpesenter

I tråd med *Regionale bestemmelser for etablering av kjøpesenter,* Fylkesplanen kap. 7.1, kan det kan maksimalt tillates 3000m2 BRA detaljhandel innenfor planområdet.

p) Parkering og trafikksikkerhet

Alle nye tiltak skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm og plan for trafikksikkerhet for Flakstad kommune.

q) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle infrastrukturtiltak skal være i tråd med kommunale planer og utformes etter Vegnormal N100.

r) Spillemiddelfinansierte anlegg

For alle idrettsanlegg og annet som er helt eller delvis finansiert av spillemidler gjelder *Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet* Kapittel 2.3.1; *Anleggseier plikter å holde anlegget åpent for allmenn idrettslig virksomhet i 30 år (20 år for nærmiljøanlegg) fra ferdigstillelse av anlegget,* uavhengig av anleggets formål i planen.

s) Maritim infrastruktur

Kystverket, eller den som har myndighet, skal ha tilgang til maritim infrastruktur som har statlig eller regionalt eierskap i havnene for vedlikehold, utbygging og reparasjoner. Eventuelle tiltak krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

t) Navigasjonsinnretninger

Innenfor planområdet skal det være tillatt med etablering av nye navigasjonsinnretninger. Kystverket, eller den som har myndighet, skal ha tilgang for å gjøre vedlikehold av eksisterende navigasjonsinnretninger i planområdet.

u) Privatrettslige forhold

Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide privatrettslige avtaler om disposisjon av annen eiendom eller vegrett før rammetillatelse kan gis.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (B1-B14)

Generelt om formålet: Boligbebyggelse definerer områder der det i hovedsak skal være boliger. Det tillates imidlertid begrenset næringsvirksomhet og offentlig service som ikke genererer vesentlige ulemper mhp. trafikk, støy eller forurensning. For områder med flerleilighetsbygg og for feltutbygginger må det defineres et avgrenset område eller tomt for tiltaket / tiltakene som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad.

a) Bebyggelsens plassering
Tiltak skal ligge innenfor byggegrenser der disse er angitt. Det gis mulighet for hensiktsmessig tilpasning til topografi og ev. andre praktiske eller juridiske forhold inntil 2m. Garasje og/eller carport kan etableres utenfor angitt byggegrense, men i nær tilknytning til boligen, og minimum 2m fra nabogrense eller annen boligbebyggelse. For boligområder uten angitt byggegrense gjelder Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for avstand til nabobebyggelse.

b) Utnyttelsesgrad
For hver frittstående bolig tillates maks 275 m2-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.

c) Høyder
Høyder følger av plan- og bygningslovens bestemmelser. Tekniske installasjoner tillates over tak.

d) Adkomst og parkering
Det må sikres adkomst til hver bolig før igangsettingstillatelse. Der det er angitt flere boliger bør adkomst anlegges felles for disse. Nye adkomster og veier skal anlegges på en måte som gir nye forbindelser og gjennomganger for allmenn ferdsel for gående og syklende.

e) Barn og unge

Ved nye feltutbygginger skal det tilrettelegges og opparbeides leke- og oppholdsarealer for barn og unge etter nasjonale retningslinjer.

f) Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det stilles krav til Minste uteoppholdsareal (MUA) for hver bolig på 100m2 sammenhengende areal med minste bredde 6m, på bakkeplan. MUA skal være egnet til uteopphold, ikke inkludere veier eller parkering, og være godt soleksponert og skjermet fra veistøy (se krav til støyskjerming av uteoppholdsareal). Ved sammenbygde boliger eller flerleilighetsbygg gjelder kravet til 100m2 MUA for første enhet med et tillegg på 25m2 for hver ny bolig.

g) I område B10 kan det etableres flerleilighetsbygg. Avkjørsel fra E10 skal godkjennes av Statens vegvesen i henhold til fellesbestemmelsenes dokumentasjonskrav, b) vi.

h) Område B12 kan etableres som feltutbygging med utnyttingsgrad inntil BYA 45% inklusiv overflateparkering, og bygningshøyde maks 10 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs grunnmur/ veggliv. Ved feltutbygging må det fremlegges politisk godkjent uteromsplan som viser disponering av området med bygninger, leke- og uteoppholdsområder, vegetasjon, veier og infrastruktur.

1.2 Næring/Industri (N/I1-N/I3)

Generelt om formålet: Næring-/industriformål definerer områder der det i hovedsak skal være industri og næring. I havneområdet og langs kaier skal det være fiskeri- og sjørettet næring.

a) Bebyggelsens plassering
I områder med godkjent tomteplan kan tiltak etableres i tomtegrensen dersom dette ikke er til hinder for felles adkomstveier, allmenn tilgjengelighet eller annen felles infrastruktur. Nye tiltak skal ligge innenfor byggegrense der disse er angitt. Bebyggelsen kan ikke, uavhengig av byggegrense, etableres nærmere enn 6 m fra kaifront eller øvre fyllingskant.

b) Utnyttelsesgrad
For områder med godkjent tomteplan tillates maks BYA 80% av tomteareal under forutsetning av at nødvendig trafikkareal er ivaretatt på egen tomt eller på felles, tilliggende trafikkareal. For tiltak som er angitt med byggegrense i planen gjelder maks BYA 100% innenfor byggegrensen. Parkering inngår i BYA dersom dette ikke er angitt som fellesparkering andre steder i formålet.

c) Høyder
Det tillates inntil 12m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng (NS måleregler). Tekniske installasjoner tillates over tak.

d) Adkomst og parkering
Adkomst til tomtene skal følge felles tomte- og infrastrukturplan. Parkering og manøvreringsareal må dokumenteres løst innenfor hver eiendom, eller på felles, tilliggende trafikkareal.

1.3 Sentrumsformål/Næring (BAA1-BAA10)

Generelt om formålet:
Sentrumsformål/Næring definerer områder der det i hovedsak skal være sentrumsbebyggelse som forretning, kontor og servicenæring, offentlig service som skole, barnehage, rådhus og omsorgstjenester, samt annen privat service og /eller turistnæring. Det tillates boligbebyggelse, hotell eller liknende dersom denne kan anlegges uten å komme i konflikt med annen næringsvirksomhet. Det skal primært ikke etableres boliger på nederste plan. Nær havna skal fiskeri og sjørettet næring ha fortrinnsrett på nederste plan.

a) Bebyggelsens utforming og plassering
Boligbebyggelse innenfor formålet skal primært ha flere boenheter som lavblokk, rekkehus eller sammenbygde flerfunksjonsbygg. Offentlig- og privat forretnings- og servicebebyggelse må utformes på en slik måte at de forsterker sentrumskarakter og utvikling for de sentrale delene av Ramberg som er illustrert i mulighetsstudien 2017.

b) Utnyttelsesgrad
For områder med godkjent tomteplan tillates maks BYA 80% av tomteareal under forutsetning av at nødvendig trafikkareal er ivaretatt på egen tomt eller på felles, tilliggende trafikkareal. For tiltak som er angitt med byggegrense i planen gjelder maks BYA 100% innenfor byggegrensen. For tiltak der det ikke er angitt bygge- eller tomtegrenser i plankartet gjelder maks BYA 40% innenfor formålets

delområder, forutsatt en samlet plan som ivaretar alle rettighetshavere innenfor området. Parkering inngår i BYA dersom dette ikke er løst som fellesparkering andre steder i formålet.

c) Høyder
Det tillates inntil 10m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng. Offentlige bygg tillates inntil 15m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng. Tekniske installasjoner tillates over tak.

d) Adkomst og parkering
Adkomst til virksomhetene skal være fellesanlegg i tråd med de til en hver tid gjeldende planer for parkering og trafikk i Ramberg sentrum.

e) Barn og unge
Ved etablering av boliger innenfor formålet skal det tilrettelegges og opparbeides leke- og oppholdsarealer for barn og unge etter nasjonale retningslinjer.

f) Område BAA2
Spesielt viktig kulturhistorisk område med bevaring av naustrekke og opprinnelig strandlinje. I området kan det ikke gjøres større bygningsmessige tilføyelser utover plassering av eldre bryggebebyggelse flyttet fra N/I 2. Alle tiltak i området skal styrke områdets kulturhistoriske karakter. Se også H570_1.

g) Område BAA3
Påbygging av eksisterende forretningsbygg kan skje med gesimshøyde inntil 12m fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse i området skal utvikles med sentrumskarakter og unngå privatisering av offentlige områder.

h) Område BAA6
Området skal etableres med høy utnyttelse, BYA 40%-50%. Nye boliger skal etableres som flerleilighetshus eller rekkehus over 2-3 plan og det tillates boliger i alle plan. Før ny bebyggelse kan etableres skal det utarbeides en utomhusplan for utnyttelse av hele området som viser bygningstyper og plassering, felles lek- og uteoppholdsareal, adkomst og parkering. Plan for området skal godkjennes av formannskapet. Dersom ny bebyggelse legges innenfor arealer som brukes til uformell leke, skal erstatning for dette gis innenfor samme område, eller innenfor område GN2. Se forutsetninger for området under GN2.

i) Område BAA7
Område som primært skal utvikles som skole og / eller annen offentlig service.

j) Område BAA8
Område kan transformeres fra offentlig service til boliger og / eller turistvirksomhet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (o_SKV)

Anlegges som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler tillates opprettholdt, men det tillates ikke etablert nye boligavkjørsler til E10. Dersom eksisterende avkjørsler stenges, må alternativ adkomst etableres først. For nye kryss eller avkjørsler til E10, eller der trafikkgrunnlaget for eksisterende avkjørsler endres, skal det utarbeides en

trafikkanalyse som grunnlag for kryssutforming. For godkjenning se fellesbestemmelser.

2.2 Fortau (o_SF1-o_SF3)

Anlegges som vist på plankartet

2.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)

Anlegges som vist på plankartet

2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Anlegges som vist på plankartet

2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1)

Nasjonale turistveger, anlegg som vist på plankartet

2.6 Holdeplass/plattform (o_SH1)

Anlegges som vist på plankartet 2,5x20m.

2.7 Kollektivholdeplass (o_SKH1)

Anlegges som vist på plankartet.
Se også bestemmelse for kollektivknutepunkt i Ramberg sentrum under H410_2

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Naturområde (GN1-GN4)

Generelt om formålet: Det kan ikke etableres bygninger eller anlegg i naturområder utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn fritids- eller friluftsaktivitet. Det kan anlegges stier langs fjæresonen til allmenn bruk. All anleggsaktivitet i eller i tilknytning til Naturområder må skje uten forstyrrelse av landskap, naturmiljø, vegetasjon, dyre- og fugleliv. Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

a) GN2, Området vest for Ramberg skole tilsvarende hensynssone H730_3 kan disponeres til lek og friluftsaktiviteter under forutsetning av at vilkår i Hensynssone H730_3 blir ivaretatt.

b) GN3, Rambergstranda nedenfor E10. Eksisterende boliger innenfor formålet kan opprettholdes, gjenoppbygges og vedlikeholdes som i dag. Det kan ikke oppføres nye bygninger i tilknytning til boligene utover mindre påbygg eller frittstående garasje på maks. 50m2.

3.2 Friområde (GF1-GF4)

Generelt om formålet: Formålet skal sikre tilgjengelighet for allmennheten til bruk tilpasset utforming av områdene. Utforming og etablering av anlegget skal hensynta de nære omgivelser mhp. støy og sesongvariasjoner knyttet til naturområdet Sandnesfjæra.

Generelle krav til dokumentasjon og byggesak gjelder også for nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, lekeplasser og landskapsforming.

a) Opparbeiding og utforming
Det skal lages detaljplan for utforming av nye anlegg, og søknadspliktige tiltak skal godkjennes av kommunen.

b) GF1og 2, I områdene kan det etableres felles leke- og uteoppholdsarealer.

c) GF4 kan opparbeides som idrettsanlegg med ballbane og andre tiltak for idrett og fysisk aktivitet.

5. LNFR OMRÅDER

5.1 Friluftsformål (o_LF)

Generelt om formålet: Statlig sikret friluftslivsområde med tilgjengelighet for allmennheten. Det kan ikke anlegges bygninger eller anlegg i området utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn friluftslivsaktivitet. All anleggsaktivitet i eller i tilknytning til friluftslivsområdet må skje uten forstyrrelse av landskap, naturmiljø, vegetasjon, dyre- og fugleliv. Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområde i sjø (o_VHS)

Nye tiltak knyttet til fiskeri- og havnevirksomhet, inklusiv kaier, flytebrygger og infrastruktur for energitilførsel, kan etableres etter tillatelse fra Kystverket eller den som har myndighet i området.

Havneområde i sjø skal primært ivareta sjørettet næringsutøvelse og fiskerinæring. Fiskerinæring har prioritet i fiskerisesongen.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

Det kan ikke etableres bygninger eller anlegg innenfor formålet, her inklusiv kaier eller flytebrygger, utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn fritids- eller friluftsaktivitet.
Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER

1.1 Faresoner (H310_1 – H310_5)

Ras- og skredfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor 100-års grense for skred. Innenfor 1000-års grense for skred tillates kun bygninger i sikkerhetsklasse S1. For vurdering av skredfare utenfor hensynssonene, se fellesbestemmelsene punkt j.

1.2 Faresoner (H370_1)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

Det kan ikke etableres bolig, skole eller barnehage innenfor faresonen.

1.3 Infrastruktursoner (H410_1 – H410_2)

Krav vedrørende infrastruktur.

Hele sonen skal utarbeides som en detaljert utomhusplan for politisk behandling før byggegodkjenning kan gis.

a) H410_1 omfatter området Ramberg torg til fortau langs E10, og skal tilrettelegges for gående og syklende og ha god allmenn tilgjengelighet.

b) H410_2 omfatter området nord for butikken og skal utformes som kollektivknutepunkt i tråd med krav fra samferdselsetaten i Nordland fylkeskommune.

1.4 c) Soner med angitte særlige hensyn (H570_1)

Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. Dersom det kan dokumenteres at bygningen ikke er verneverdig i seg selv eller som del av det helhetlige kulturmiljøet, kan rivning tillates. Dersom rivesøknad er begrunnet med dårlig teknisk tilstand, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting.

Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal bygningens opprinnelige eller karakteristiske fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige / eldre materialer, fasadeelementer som vinduer, taktekking, fasadekledning med mer skal søkes bevart i sin sammenheng så langt det er teknisk mulig.

Tilbygg, påbygg og nybygg skal ha form og plassering som er tilpasset eksisterende bygning- og kulturmiljø med hensyn til utforming, struktur og skala. Kontrasterende nye bygningselementer med dokumentert høy arkitektonisk verdi kan tillates.

Når kulturminneplan for kommunen vedtas skal denne være retningsgivende for forvaltningen av verneverdige bygninger og bygningsmiljø.

Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

1.5 d) Båndleggingssoner (H730_1 – H730_4)

Automatisk fredete kulturminne båndlagt etter kulturminneloven.
Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om rekkefølge og vilkår:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

a) **Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:**
Dersom det er mangelfull teknisk infrastruktur, veier, fortau, stier, kaier og liknende, eller felles uteoppholdsarealer, må dette planlegges, godkjennes og opparbeides sammen med tiltaket, og senest være ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Tiltak kan likevel gis byggetillatelse dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at at rekkefølgekravet blir oppfylt.

b) **Trafikkforhold:**
Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse- og anlegg som i vesentlig grad vil endre eksisterende trafikksituasjon (se bestemmelser knyttet til enkeltområder), skal det fremlegges en trafikkvurdering / analyse til godkjenning fra Statens vegvesen i henhold til fellesbestemmelsenes dokumentasjonskrav, b) viii., og være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

c) **Uteområder og lekeplasser:**
Ved oppføring av nye boligområder med krav til godkjent utomhusplan skal uteområder og lekeplasser opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bolig nr. 2 innenfor feltet. Dette gjelder også ved utbygging av boliger innenfor andre formål. Brukstillatelse kan imidlertid gis dersom utbygger stiller økonomisk garanti for opparbeiding på et angitt senere tidspunkt, eller betaler bidrag til opparbeiding av felles leke- og oppholdsarealer på andre områder stilt til disposisjon fra Flakstad kommune eller andre. Kravet gjelder ikke ved oppføring av enkeltboliger som fortetting av eksisterende boligstrukturer der det er et minimumskrav til MUA for hver bolig.

d) **Utbyggings- / opparbeidingsavtale:**
Det settes krav til utbyggings- og opparbeidingsavtaler for større tiltak, eller prosjekter av et økonomisk omfang eller program der kommunen anser utbyggings- og opparbeidingsavtale som hensiktsmessig. Utbyggingsavtale kan inngås for forhold som oppfyller planenes intensjon, og kan omfatte felles teknisk infrastruktur som offentlig veg, fortau eller grøntområder, men ikke sosial infrastruktur. Avtaler skal annonseres og er bindende for alle parter.

Flakstad kommune
Teknisk etat

Dato:	Vår ref:	Arkivkode:
23.05.2025	25/2303	GBN-29/4
Deres ref:		

Saksbehandler: Gøril Larsen, tlf: 95763545, e-post: goril.larsen@flakstad.kommune.no

Ida Christensen
Pb 24
8388 RAMBERG

Retting av bygningskode

Viser til henvendelse og dokumentasjon vedrørende feil bygningskode i matrikkelen på gnr 29 bnr 4.
Vi har nå endret kode fra 161 fritidsbygg, til 111 enebolig.

På grunn av dataproblemer, får vi ikke lagt ved matrikkelrapport.
Endringen er likevel synlig på seeiendom.no.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Gøril Larsen
sekretær

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kommunale avgifter
Flakstadveien 462, 8380 Ramberg

Årlige utgifter, 2025

1. Lofoten brann og redningsvesen
   Gebyr for feiing og branntilsyn: 729 kroner

2. Lofoten Avfallsselskap IKS
   Renovasjon 140 l: 5039 kroner
   Slamgebyr: 1554 kroner
   (Septiktank tømmes hvert andre år).

3. Flakstad kommune
   Eiendomsskatt: 2970 kroner

4. Ramberg og Flakstad Vannverk SA
   Vannavgift: 2760 kroner

Flakstadveien 462
8380 Ramberg

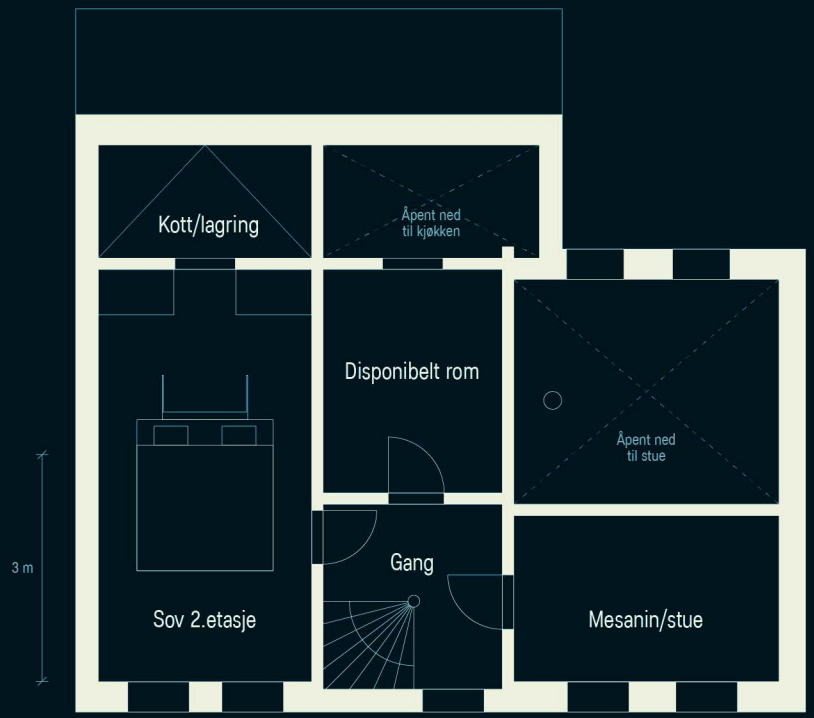
1.etasje



Planskisse ikke målbar.
Avvik kan forekomme. Kun ment som illustrasjon.

Flakstadveien 462
8380 Ramberg

2.etasje



Planskisse ikke målbar.
Avvik kan forekomme. Kun ment som illustrasjon.

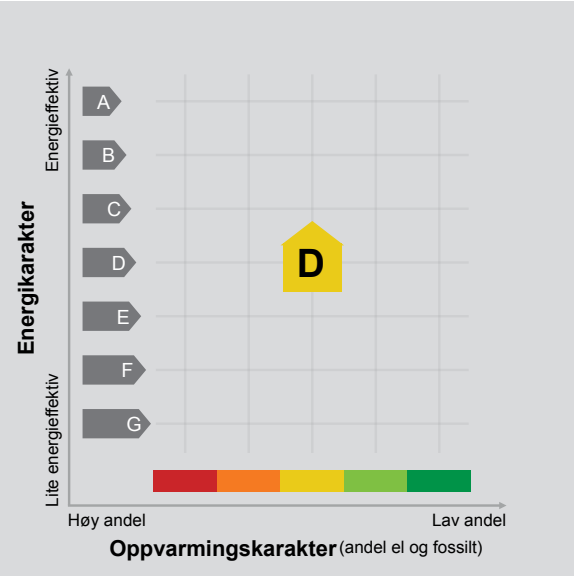
Flakstadveien 462
8380 Ramberg



Planskisse ikke målbar.
Avvik kan forekomme. Kun ment som illustrasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Flakstadveien 462
Postnummer	8380
Sted	RAMBERG
Kommunenavn	Flakstad
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189512279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114487
Dato	04.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 576 kWh pr. år

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

16 046 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1885
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

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

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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