

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Alsvågveien 684, 8432 ALSVÅG

 ØKSNES kommune

 gnr. 81, bnr. 197

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 20840-1293

Referansenummer: HZ1384

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering tilstand

Enebolig, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1966 og tilbygget i 1974, samt stedvis modernisering i ettertid, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

Boligen er oppført med hovedetasje og underetasje. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bygning er forøvrig med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Boligen er blitt noen år, og fremstår som normalt vedlikeholdt med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillter dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterke symptomer på svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med bølgeblekkplater og eternittplater fra de enkelte byggeår. Papptekking på karnapper. Befart fra bakkenivå.

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning ble skiftet ca. 2000. Yttervegger i stue og kjøkken er tilleggisolert i ca. 2000.

Takkonstruksjon er utført med saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Plassbygget valmtakkonstruksjon på karnapper, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums-bekledning og stedvis malte trevinduer med koblede glass.

Boligen har teak hovedytterdør og malt bi-inngangsdør i tre i u.etg. Boligen har malte altandører i tre, stedvis med utvendig aluminiums-bekledning.

Altaner er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv og stedvis betongdekke.

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv, stedvis betongplate.

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel, stedvis malt strie og fabrikkmalte plater.

Himling er utført med malte plater og trepanel.

Overflater gulv er utført med laminat, tregulv og parkett.

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Etasjeskille på tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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

Murt teglsteinspipe fra 1966 og elementpipe fra 1974.

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater, malt strie, stedvis malt betong og malt panel. Himling er utført med malt papp/plater og panelbord. Overflater på gulv er hovedsakelig utført med laminat og fliser i vindfang.

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktforhold. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler i soverom mot grunnmur. Det ble målt 17,8%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Tilfarergulv/tregulv på betonggulv er generelt å anse som risikokonstruksjon. Innvendig utlekting/isolering av grunnmur er generelt å anse som en risikokonstruksjon.

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Ikke befart pga. manglende tilkomst.

Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Malt tretrapp mellom etasjene.

Boligen har profilerte og slette innvendige dører med trekarmer, stedvis fornyet etter de enkelte byggeår.

Iflg. egenerklæring forekommer det skjeggkre i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etg.

Våtrom fra byggeår 2012. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Elektriske varmekabler.

Våtrommet har plastsluk. Ukjent

tettesjikt/membran.

Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fuktstyrt mekanisk avtrekk i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

Dusjrom u.etg.

Våtrom fra byggeår 1966. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

Overflate vegger på våtrom er utført med flis på vegger. Overflate himling er utført med panel.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Det er eldre soilsluk og ukjent

tettesjikt/membran.

Dusj på vegg.

Det er mekanisk avtrekk til ventilasjonskanal i teglpipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende murte veggkonstruksjoner.

Vaskerom u.etg.

Våtrom fra byggeår 1966. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

Overflate vegger på våtrom er utført med flis.

Overflate himling er utført med panelbord.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Naturlig avtrekk på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. murte veggkonstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,

benkeplate inkl. stålbeslag med kummer,

overskap og underskap. Komfyr, kjøleskap og

oppvaskmaskin. Innredning er fornyet i 2010 ved

å male fronter, delvis ny benkeplate og nye håndtak.

Ventilator med avtrekk til friluft.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater på vegg er utført med malte plater og fliser på gulv. Himling er utført med malt papp/plater.
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Ukjent materiale på bunnledning, men sannsynligvis soilrør basert på alder og stedlige forhold. Det er synlig avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis er avløpsrør fornyet etter byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue i u.etg. og i stue i underetasjen. Produksjonsår på varmepumpene er 2009 i u.etg. og 2019 i 1. etg. Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter, fra 2018 iflg. faktura.

Sentralstøvsuger monter i bod under trapp i u.etg. Det er ikke opplyst om mangler og det er ikke foretatt funksjonstest, forutsettes tilfredstillende funksjon.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Div. spot belysning. Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell iflg. opplysninger gitt på befaring..

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Stedvis murt ringmur.

Forstøtningsmur er av betong.

Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Flaggstang.

I følge opplysninger gitt på befaring er det offentlig vannforsyning via privat stikkledning (ukjent type), avløp (ukjent type) til septiktank og overløp til grøft (el.lign). Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2004.

Septiktanken er av ukjent type. Skiftet i 2004 iflg. tidligere takst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder begge etasjene. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Det er etablert utleiemulighet i u.etg. samt fasadeendring med å bygge karnapper i stue som ikke er omsøkt. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

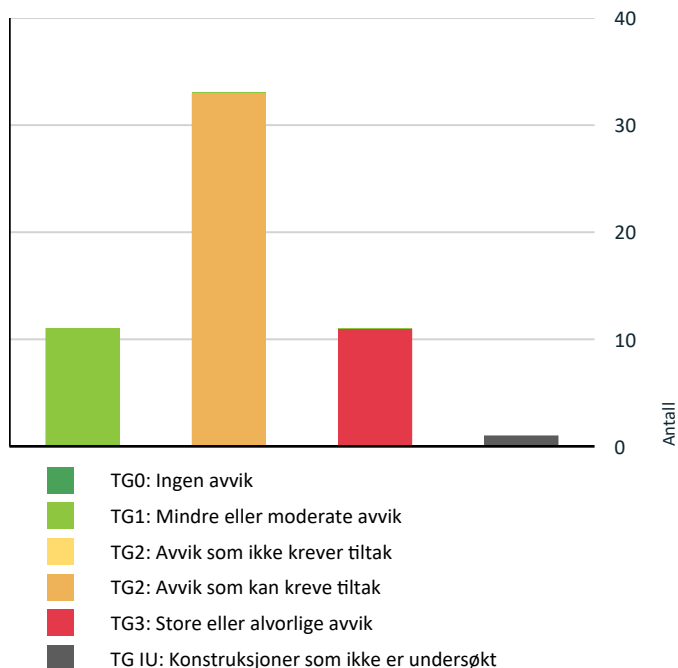
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

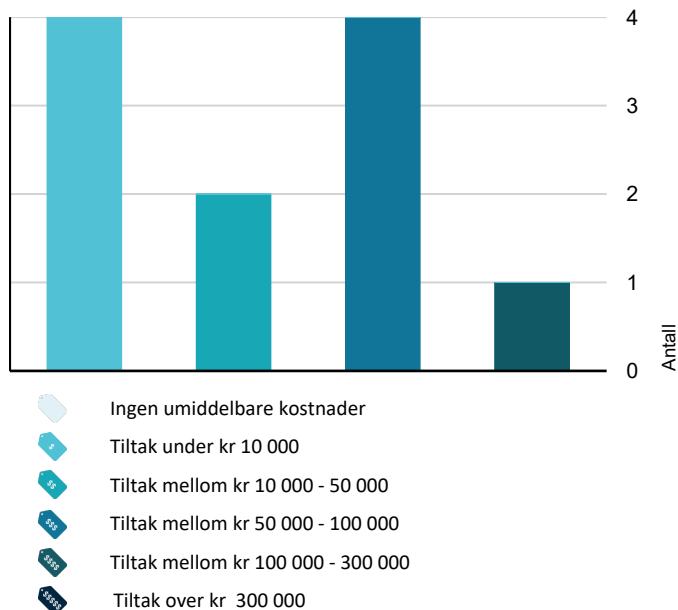
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre., og anbefales nærmere undersøkt. Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK












































! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Ventilasjon Gå til side	 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	 Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	 Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
 Utvendig > Taktekking Gå til side	 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
 Utvendig > Dører Gå til side	 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Innvendig > Overflater Gå til side	 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	 Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
 Innvendig > Radon Gå til side	 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Innvendig > Kryp kjeller Gå til side	 Tomteforhold > Septiktank Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
 Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side	
 Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater vegger og himling Gå til side	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av elde, slitasje, skader og utidsmessighet.

Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis innvendig fornyet overflater i 2012 - fornyet kjøkkeninnredning med maling av fronter og delvis ny benkeplate - bygget karnapper i stue 1998 - ny utvendig avløpsledning og septiktank 2004 - skiftet bordkledning ca. 2000 - tilleggisolert yttervegger i stue og kjøkken ca. 2000
---------------	--

1974	Tilbygg	Tilbygg vindfang og peisestue
------	---------	-------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med bølgeblikkplater og eternittplater fra de enkelte byggeår. Papptekking på karnapper. Befart fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Det er registrert plater som kan inneholde asbest.

Ved utskifting/sanering av plater må det påregnes tiltak iht. gjeldende forskrift. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut i fra alder og materiale.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser må til når takteking ikke er snødekket. Det er registrert plater som kan inneholde asbest. Ved utskifting/sanering av plater må det påregnes tiltak iht. gjeldende forskrift.



Nedløp og beslag

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

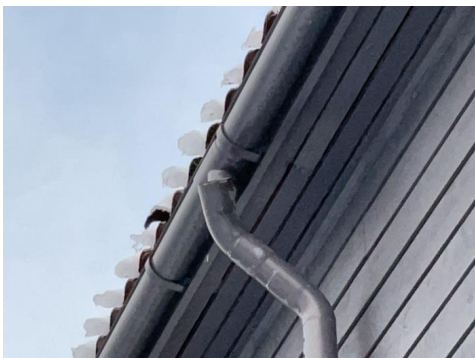
Lekkasjer fra takrenner medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader. Manglende montasje av takrenner på karnapper medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader. Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige /stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) evt. feieplata/pipeplattform i tillegg der tilgjengeligheten til pipe krever det (høyde, plassering mm).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av registrerte avvik. Når det monteres snøfangere så må det monteres på begge sider av boligen av sikkerhetsmessige årsaker for å forhindre skjevbelastninger på takkonstruksjonen. Ved skifte av takteking er det naturlig at takrenner, kroker, nedløp og beslag skiftes. Ved skifte av takteking er det naturlig at takrenner, kroker, nedløp og beslag skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning ble skiftet ca. 2000. Yttervegger i stue og kjøkken er tilleggisolert i ca. 2000.

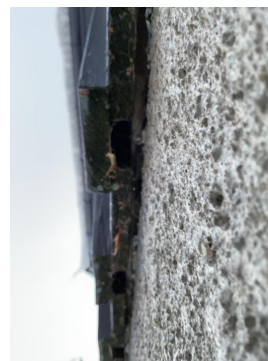
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er utført med saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonmengde iht. de enkelte byggeår. Plassbygget valmtakkonstruksjon på karnapper, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

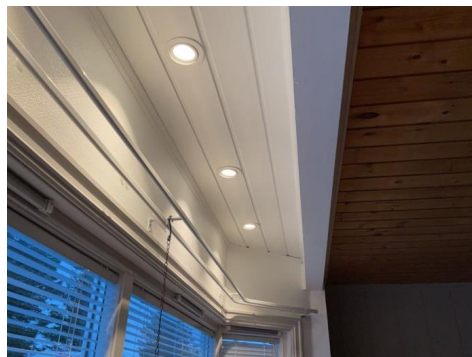
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet redusert befarings/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert. Det bør etableres adkomst til kaldloft for kontroll.



! TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums-bekledning og stedvis malte trevinduer med koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er stedvis ikke montert vannbrettbeslag under vindu. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Stedvis manglende beslagsutførelse over vinduer der det ikke er montert beslag/vannbord inn til veggpapp, dette kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isoleringsglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under vindu). Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning. Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av registrerte avvik. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør og malt bi-inngangsdør i tre i u.etg. Boligen har malte altandører i tre, stedvis med utvendig aluminiumsbekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Forventet levealder på dører er stedvis snart oppnådd. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Ufagmessig utførelse av beslagsløsning ved altandør i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utførelsen av innsetningsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett/beslag og dørromramming/bordkledning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører nærmer seg tid for utskifting.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altaner er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv og stedvis betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i betongdekke. Altan er snødekt og nærmere undersøkelser må til når den er snøfri.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved eierskifte er det naturlig med å vurdere fornying av tredekke og utbedring av betongdekke.



TG 3 Terrasse

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv, stedvis betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel, stedvis malt strie og fabrikkmalte plater. Himling er utført med malte plater og trepanel. Overflater gulv er utført med laminat, tregulv og parkett.

Vurdering av avvik:

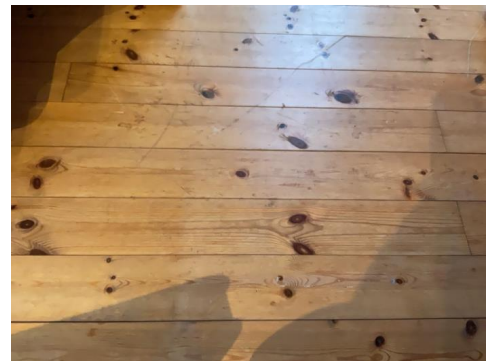
- Det er påvist skader på overflater.

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis slitasje og skader i parkett og tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere stedvis fornying av innvendige flater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Etasjeskille på tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg.

Kryp kjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

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.

Nærmere undersøkelser er nødvendig da kryp kjellere generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.



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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie av boligen er det krav til radonmåling. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra 1966 og elementpipe fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er påvist andre avvik:

Brennbar materialer på vegg nærmere sotluke enn 30 cm. Det er ikke krav om ubrennbar plate på gulv under sotluke, men er en generell anbefaling. Formålet er å hindre gnister og glør ved fjerning av sot etter feiing. Mer enn halvparten av forventet levetid på teglpipe er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke på pipe eller annet kompensierende tiltak. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden til teglpipe. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater, malt strie, stedvis malt betong og malt panel. Himling er utført med malt papp/plater og panelbord. Overflater på gulv er hovedsakelig utført med laminat og fliser i vindfang.

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktforhold. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler i soverom mot grunnmur. Det ble målt 17,8%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Tilfarergulv/tregulv på betonggulv er generelt å anse som risikokonstruksjon. Innvendig utlekting/isolering av grunnmur er generelt å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Ikke befart pga. manglende tilkomst.

Kryp kjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.

Kryp kjellere er en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kryp kjeller bør sikres mot skadedyr. Nærmere undersøkelser er nødvendig da kryptjeller generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Det bør legges dampspærre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampspærren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampspærren etter at denne er lagt. Det bør etableres bedre tilkomstmuligheter til kryptjeller.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte og slette innvendige dører med trekarmen, stedvis fornyet etter de enkelte byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd.

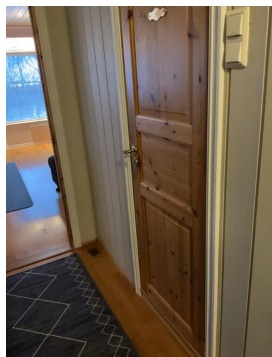
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på innvendige dører.



Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Iflg. egenerklæring forekommer det skjevgekne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes eventuelt tiltak mot skjevgekne.



VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1966. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

KJELLER > DUSJROM

Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med flis på vegger. Overflate himling er utført med panel.

Vurdering av avvik:

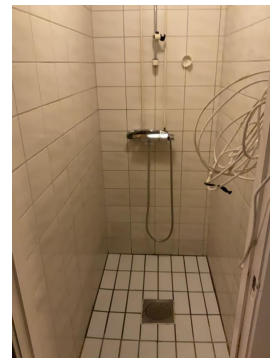
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom under fliser kan skyldes skinndannelse på lim før flis legges ned eller manglende limheft pga. dårlig limdekning. Mer enn halvparten av forventet levetid på er oppnådd på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig med oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.



KJELLER > DUSJROM

Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Vurdering av avvik:

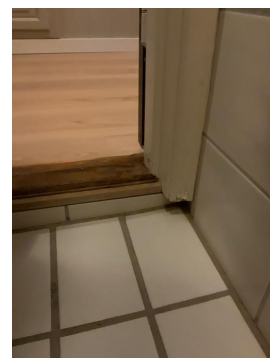
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Mer enn halvparten av forventet levetid på er oppnådd på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk.



KJELLER > DUSJROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk.

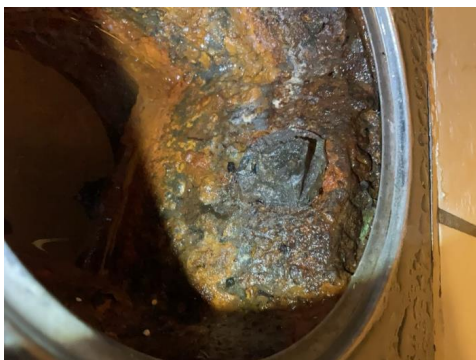
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med renovering av våtrom er det naturlig å skifte sluk og avløpsledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > DUSJROM

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er drypplekkasje fra dusjarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjarmatur bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > DUSJROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til ventilasjonskanal i teglpipe.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Mekanisk vifte må skiftes da den er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ny avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > DUSJROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende murte veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger er utført som murte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke opplyst eller registrert noen symptom på fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeår 1966. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med flis. Overflate himling er utført med panelbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er ikke overflater ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Det anbefales at det benyttes dusjkabinett pga. alder til membran.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende ferdigstilling av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere renovering av våtrom. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør monteres skal rommet benyttes som våtrom.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. murte veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger er murte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ble ved befaring ikke registrert noen symptomer på fuktskader eller opplyst om fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 2012. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Utførelsen av våtromsplater medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk og badet vil kunne fungere under normal brukssituasjon med registrert avvik. Vær oppmerksom ved bruk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det stedvis ikke er fall til sluk (motfall). Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for manglende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekk i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredning er fornyet i 2010 ved å male fronter, delvis ny benkeplate og nye håndtak.

Vurdering av avvik:

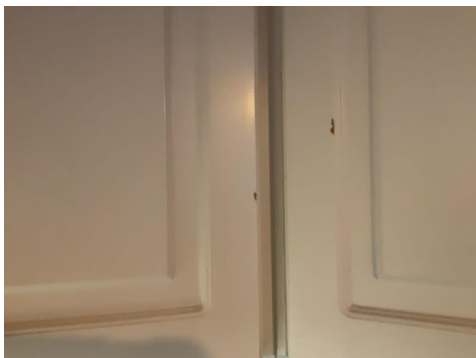
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Forventet levetid er snart oppnådd på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

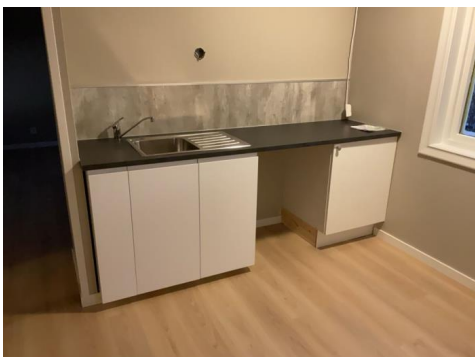
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Montering av innredning er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert filter i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Filter må monteres.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med malte plater og fliser på gulv. Himling er utført med malt papp/plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > TOALETTROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og servant.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Innstøpte kobberrør uten ekspansjonsfuger i betongen kan medføre fare for rørbrudd over tid. Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende klamring av vannledninger må utbedres. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

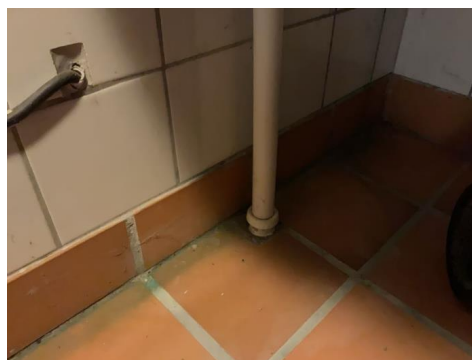
Ukjent materiale på bunnledning, men sannsynligvis soilrør basert på alder og stedlige forhold. Det er synlig avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis er avløpsrør fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i u.etg. og i stue i underetasjen. Produksjonsår på varmepumpene er 2009 i u.etg. og 2019 i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter, fra 2018 iflg. faktura.



TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod under trapp i u.etg. Det er ikke opplyst om mangler og det er ikke foretatt funksjonstest, forutsettes tilfredstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 3 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 forenklete 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.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Div. spot belysning. Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Iflg. elektrisk sjekklister, fra eier. Samsvarserklæringer på det som eier har fått utført foreligger i boligmappe iflg. eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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

Nei

Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

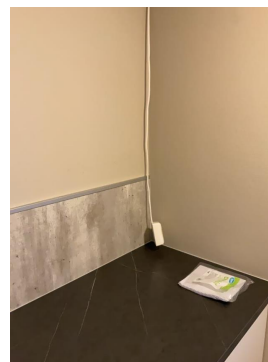
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av stedvis manglende deksel i sikringskapet, ikke brukt rørinnføringshylser i sikringskap samt stedvis manglende ferdigstillelse av elektriske installasjon anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget. Registrerte avvik er utløsende for TG 3. Estimert kostnad er relatert til utbedring av påviste avvik.

Generell kommentar

På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll. 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iflg. opplysninger gitt på befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Dette medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak

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

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Stedvis murt ringmur.

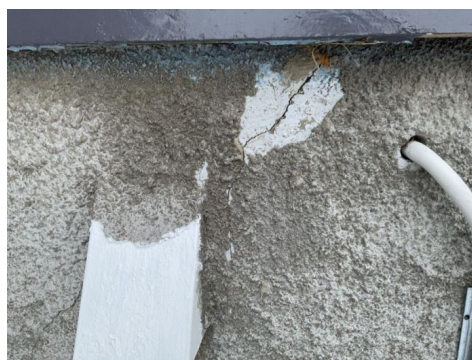
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Stedvis riss/sprekker i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker må holdes under oppsikt for å avklare eventuelle behov for tiltak.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av forstøtningsmur.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode.



! TG 2 Terrenghorhold

Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Flaggstang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge opplysninger gitt på befaring er det offentlig vannforsyning via privat stikkledning (ukjent type), avløp (ukjent type) til septiktank og overløp til grøft (el.lign). Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2004.

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.

Iflg. opplysninger gitt på befaring fungerer vann- og avløpsledning tilfredstillende.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Skiftet i 2004 iflg. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Septiktank er ikke befart eller påvist. Vurdering er utført mht. alder etter opplysninger fra tidligere takst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det skal enten ligge et tungt sementlokk over kummen(e), eller hvis lokket er av lettere materiale, skal det være sikret med en gjennomgående stang med låsering. Alle kumlukk må kunne håndteres av en person.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler og tekking med bølgeblikkplater, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 vippeporter og gangdør.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/205 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Medierom, 2 Trapperom, TV-stue, Bod, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Kryperom, Dusjrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,1 da., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i landlige omgivelser med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.

Bolig med sørvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, bl.a. grunnet de utførte påkostninger, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av elde, slitasje og utidsmessighet.

Det er etablert utleiemulighet i u.etg.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Finnesveien 12 ,8432 ALSVÅG 160 m ² 1959 3 sov	13-03-2022	2 660 000	2 710 000		2 710 000	16 938
2 Lifjordveien 1270 ,8432 ALSVÅG 183 m ² 1951 4 sov	03-10-2021	3 150 000	2 900 000		2 900 000	15 847
3 Matelvveien 26 ,8432 ALSVÅG 223 m ² 1992 5 sov	08-04-2021	2 900 000	2 450 000		2 450 000	10 987
4 Holmveien 10 ,8432 ALSVÅG 142 m ² 1961 4 sov	31-01-2023	1 700 000	1 500 000		1 500 000	10 563
5 Alsvågveien 759 ,8432 ALSVÅG 231 m ² 1952 4 sov	23-04-2023	1 990 000	2 120 000		2 120 000	9 177

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. iht. eier.	Kr.	8 700
Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.	7 200
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	10 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	122			122	27
Kjeller	83			83	37
SUM	205				64
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Medierom , Trapperom , TV-stue , Bod		
Kjeller	Vindfang , Gang , Vaskerom , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Dusjrom, Stue , Kjøkken	Kryperom	

Kommentar

Bod under trapp i u.etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang. Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder begge etasjene. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Det er etablert utleiemulighet i u.etg. samt fasadeendring med å bygge karnapper i stue som ikke er omsøkt. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er utført elektriske arbeider i forbindelse med etablering av utleiemulighet i u.etg. Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	7
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Tord Alexander Dreyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	81	197		0	1124.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alsvågveien 684

Hjemmelshaver

Dreyer Tord Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørvestvendt skrått terreng med god utsikt til fjell. Solåpen beliggenhet i landlige og barnevennlige omgivelser med spredt boligbebyggelse.
Gangavstand til skole og barnehage.

Ca. 9 km. til kommunesenteret Myre hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoetilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.
Ca. 40 km til regionssentret Sortland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp iflg. dokumenter fra kommunen.

Regulering

Planidentifikasjon: 2021003
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 19.10.2021
Plannavn: Kommuneplanens_arealdel

Arealformål

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: LSB
Planidentifikasjon: 2021003

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger		Tegninger ikke datert, men stemplet av Øksnes kommune 1974 iforb. med byggemelding tilbygg.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	27.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.11.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	01.11.2012		Gjennomgått	11	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	11.11.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/HZ1384>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250013		
Adresse	Alsvågeveien 684				
Postnr.	8432	Sted	ALSVÅG		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år 9mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	1347551		
Selger 1 Fornavn	Tord Alexander	Etternavn	Dreyer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Pro vvs,Rørlegger Per rikard olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering bad 1 eta

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Rørlegger evensen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert jordmuffe

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

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Rapport etter utleie

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

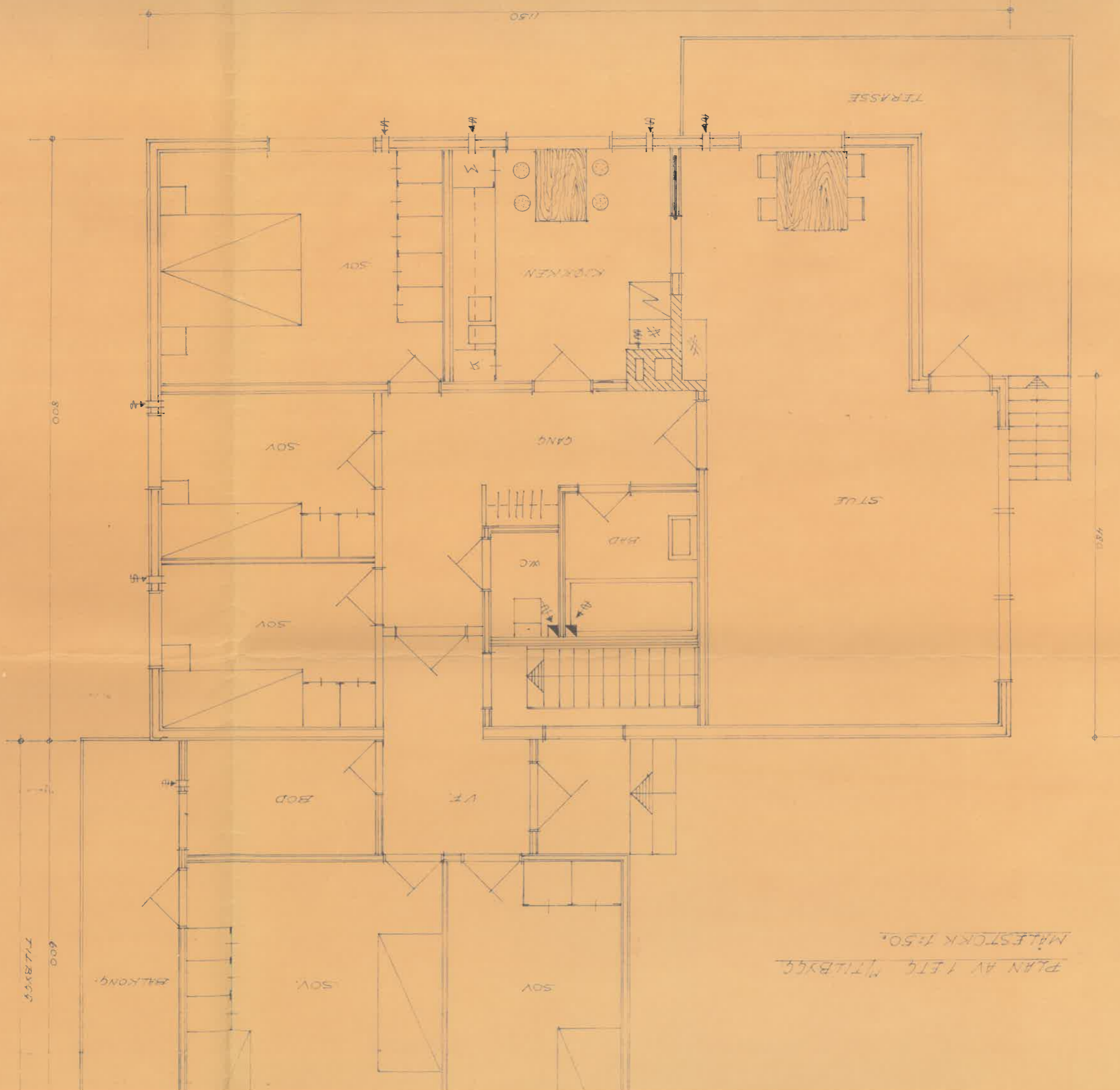
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

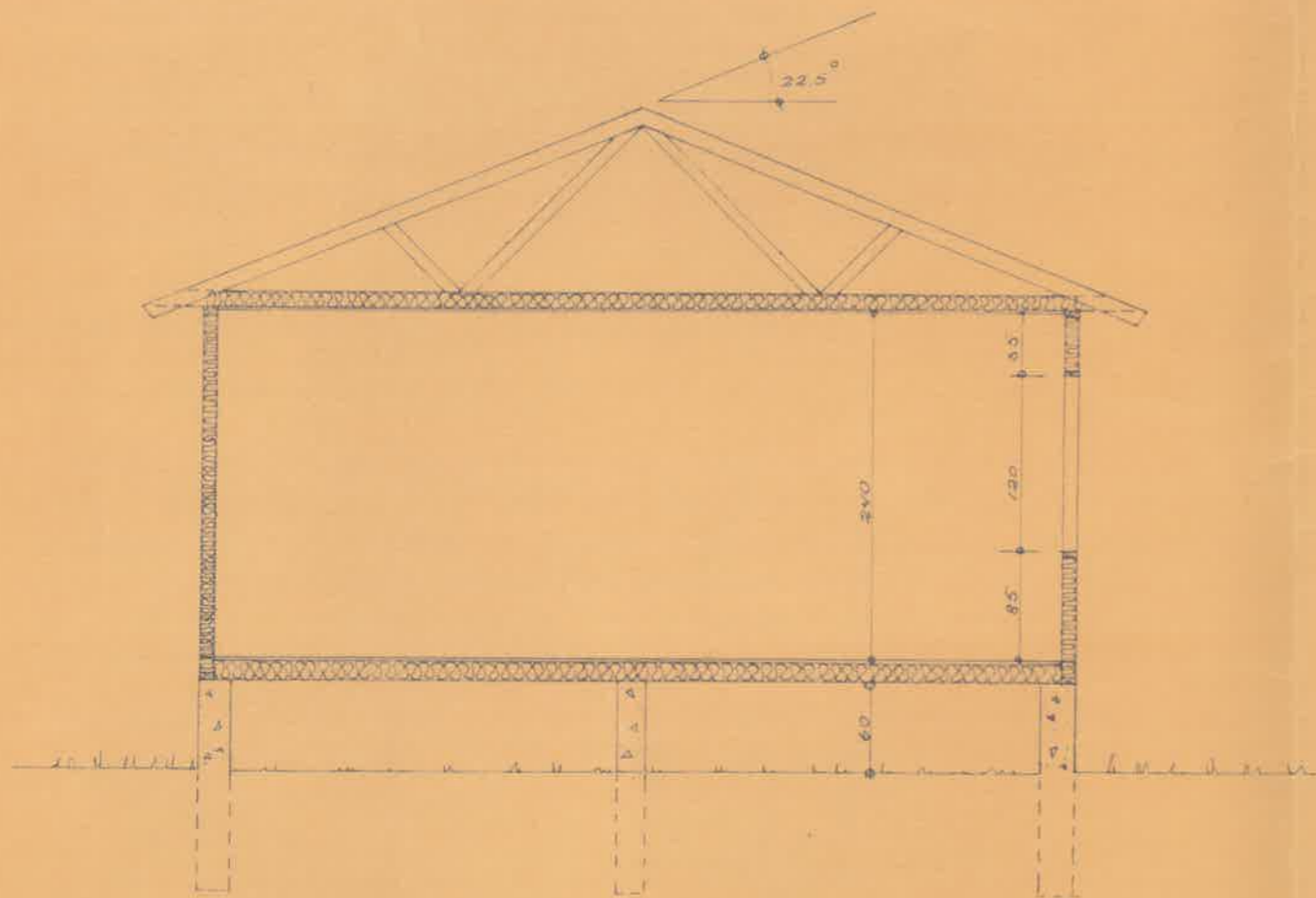
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

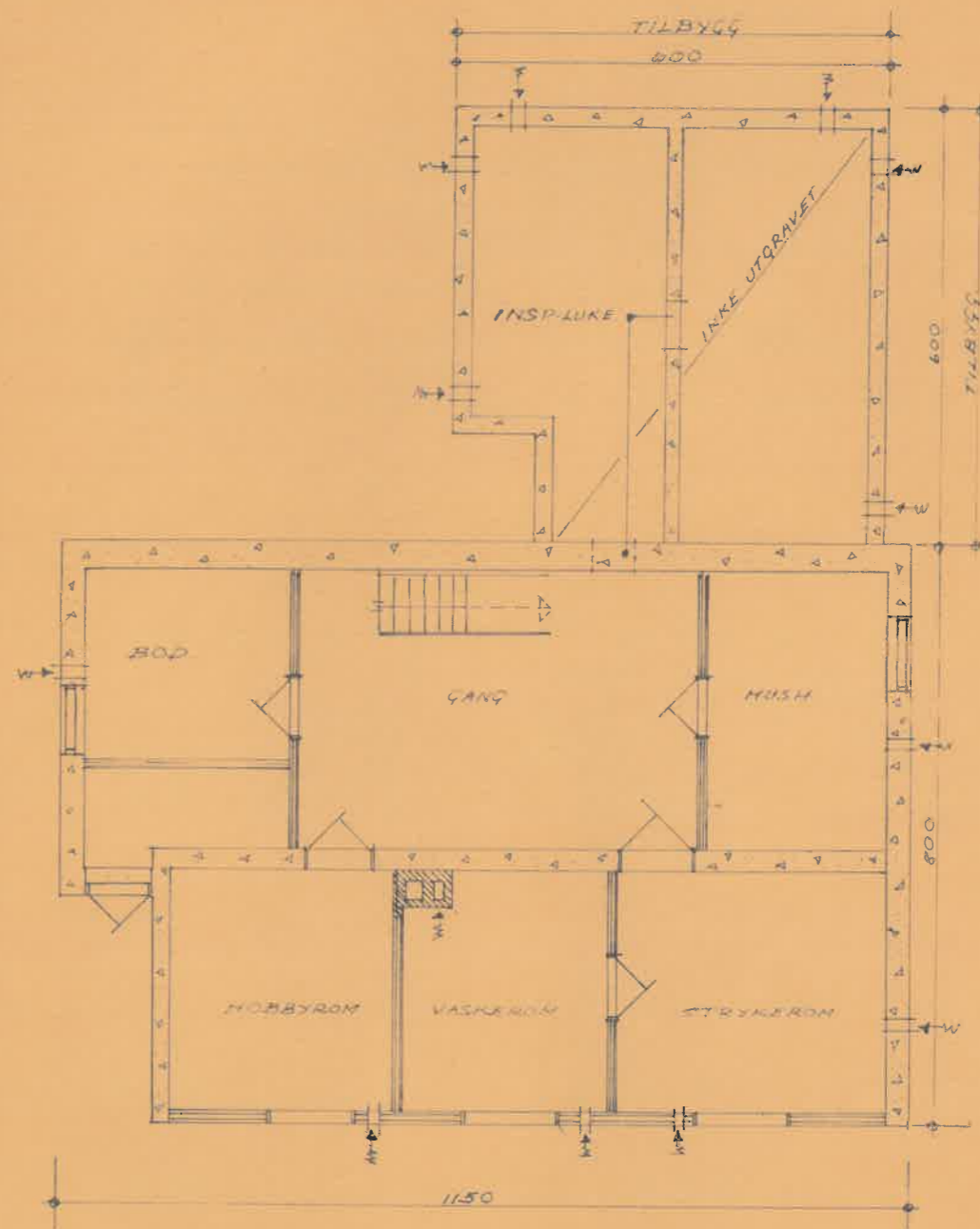


PLAN AV FETG TILBYGG
MÅLESTÖCK 1:50.

Byråds byggnadsrit
Behandlet som ark nr. 133
Gottigent
Eugl. Hølle



SNITT TILBYGG, MÅL = 1:50

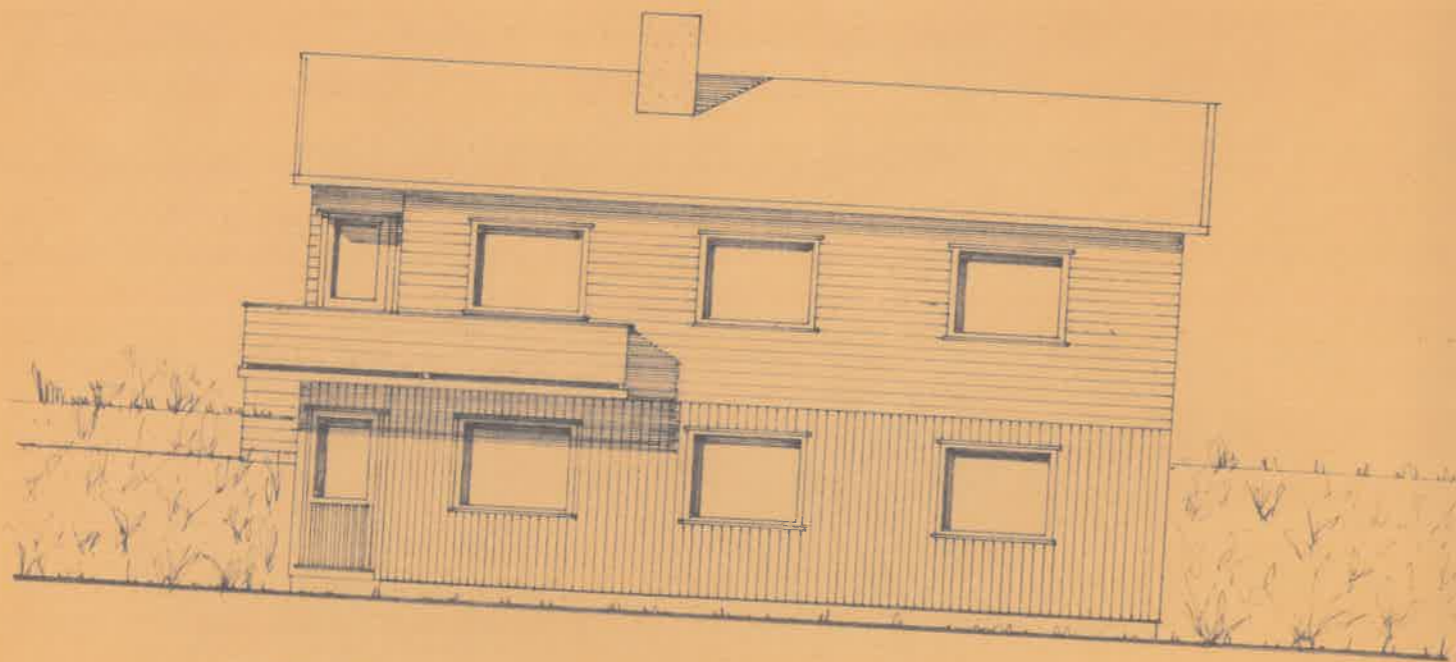


PLAN AV KJELLER M/TILBYGG MÅL = 1:100

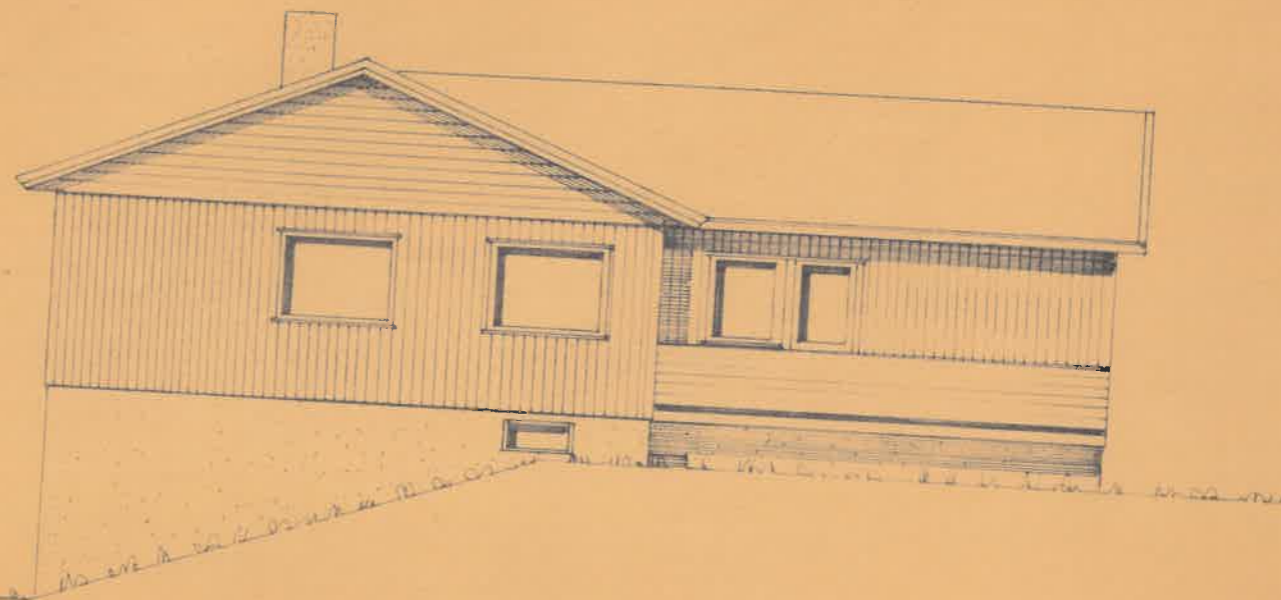
TILBYGG BOLIG FOR EIRIK BERG, ALSVÅG

Øknes bygningsråd
 Behandlet som sak nr. 133/74
 Godkjent
Eirik Berg

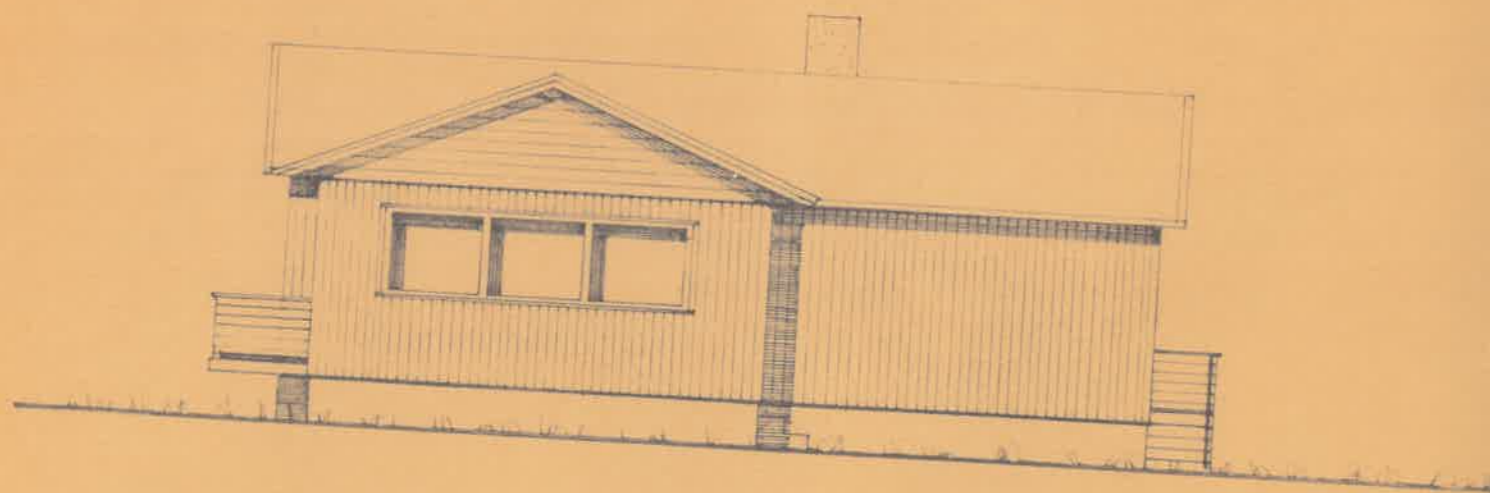
~~Øknes bygningsråd
 Behandlet som sak nr. 133/74
 Godkjent~~



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NØRD

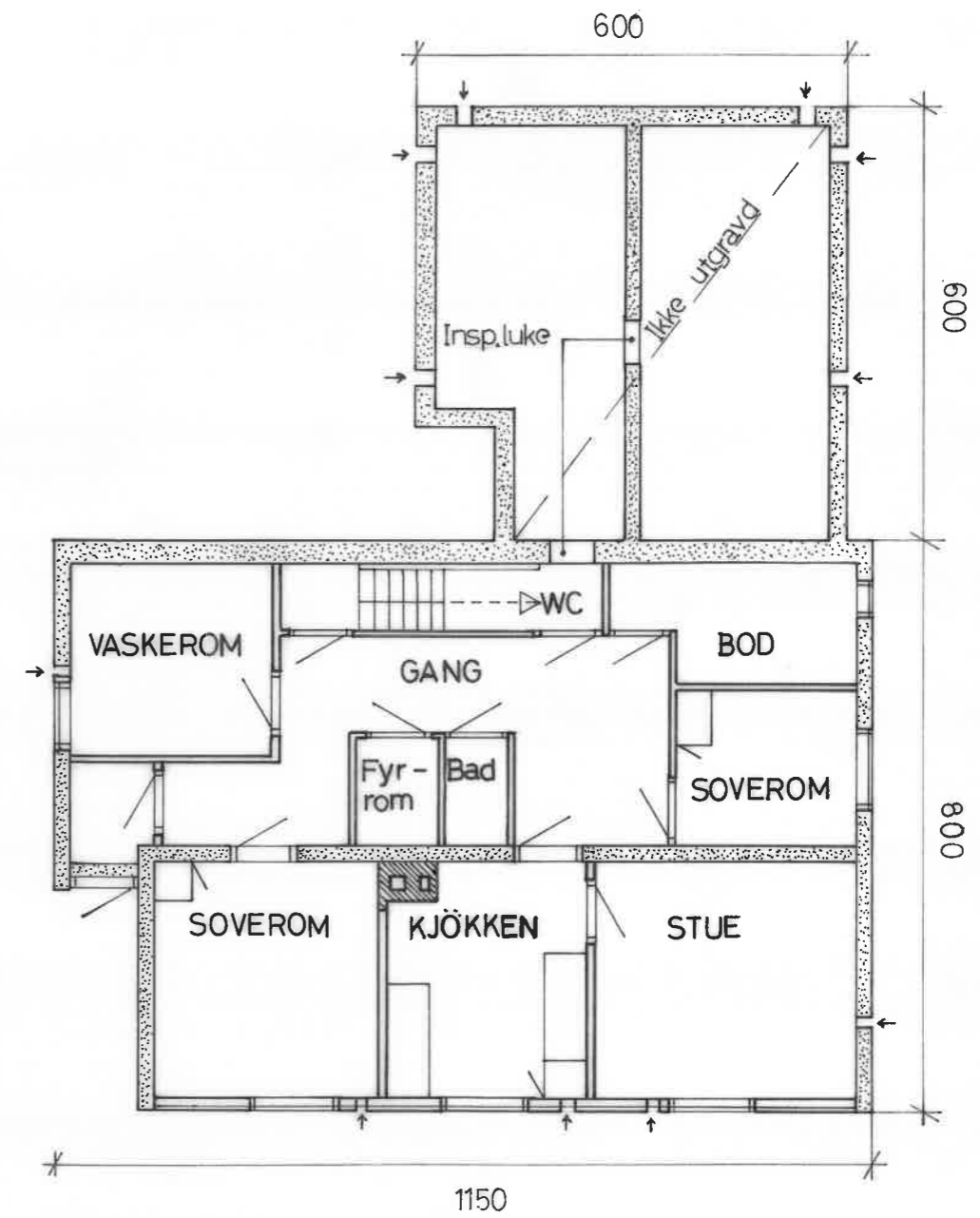


FASADE VEST

TILBYGG BOLIĞ FOR LIRIK BERG, ALSVÅG.

Øksnes Byggeselskab
Behandlet med nr. 1331/4
Godkjent

Sigfrid Hansen



PLAN AV SOKKEL M/TILBYGG. MÅL = 1:100

BOLIG, EIRIK BERG ALSVÄG.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 197

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.02.2025 kl. 12:13

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HAUGTUN
Etableringsdato: 21.08.1965
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 197	1 124,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150587	DREYER TORD ALEXANDER		ALSVÅGVEIEN 684 8432 ALSVÅG	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7643975	510613		1 124,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Sammenslåing av matrikkelenheter 11.07.2007

Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 81/382	-153
Mottaker	1868 - 81/197	153

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling
Skylddeling

21.08.1965

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 81/96	0
Mottaker	1868 - 81/197	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Alsvågveien	1431	684		Grunnkrets: 0107 Alsvåg Stemmekrets: 13 Alsvåg Kirkesokn: 10080601 Øksnes Postnr.område: 8432 ALSVÅG Tettsted: 7842 Alsvåg	
			EUREF89 UTM Sone 33 7643984	510619		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 111 059	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7643984 Øst: 510619	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1431 Alsvågveien 684	H0101	Bolig	0	0		0	0	81/197

Bygningsnr: 190 111 903
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7643996 Øst: 510613
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/197

Oversiktskart for 81 / 197

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7644050

Saltoshågen

7644000

81 / 197

25.7

7643950

N

40m

7643900

7674

510500

510550

510600

510650

510700

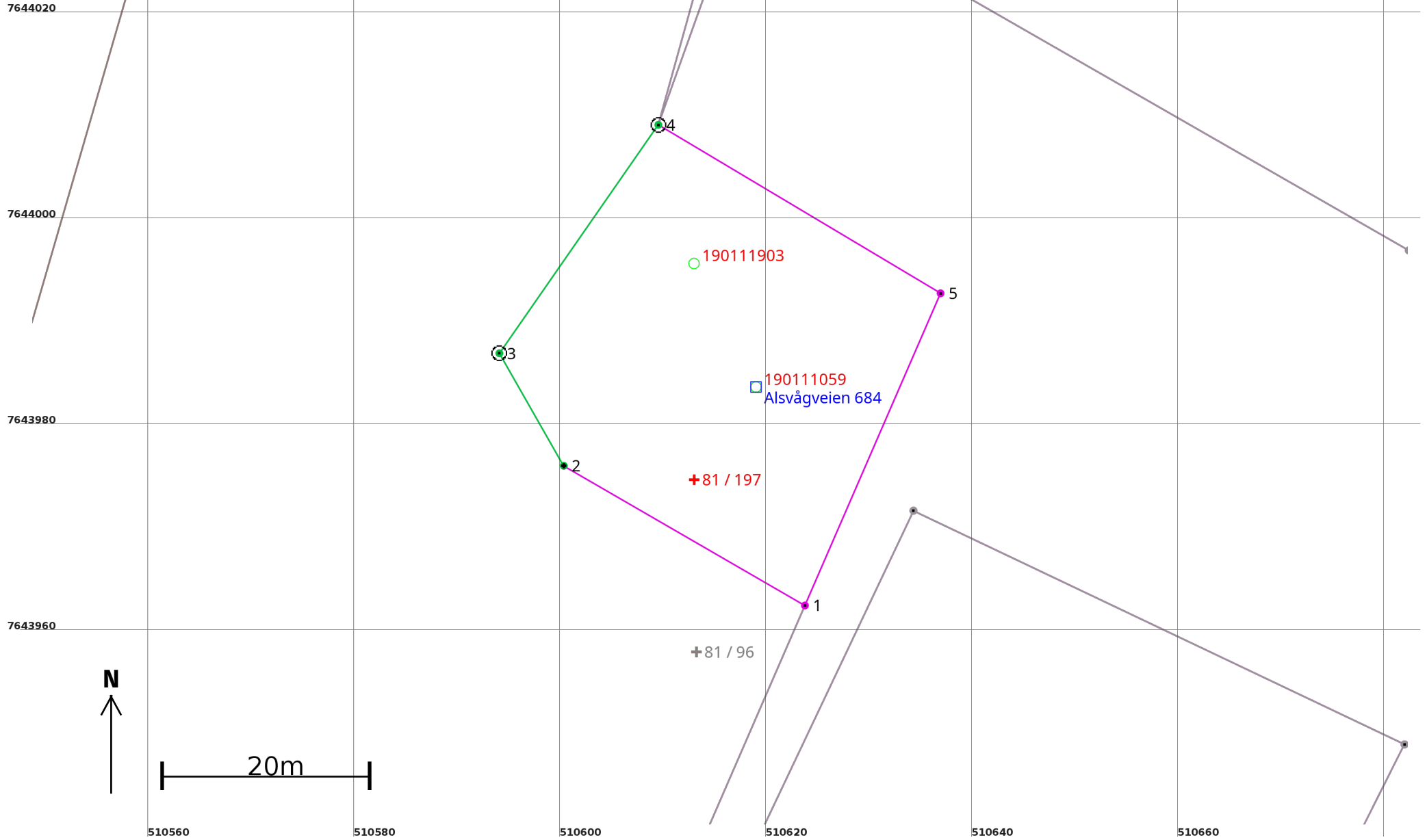
Alsvågveien

Alsvågveien

Alsvågveien

Teig 1 (Hovedteig) 81 / 197

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 124,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7643975 **Øst:** 510613

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7643962,80	510623,74	27,05	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7643976,36	510600,34	12,57	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7643987,27	510594,10	27,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7644009,44	510609,52	31,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7643993,09	510636,90	33,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

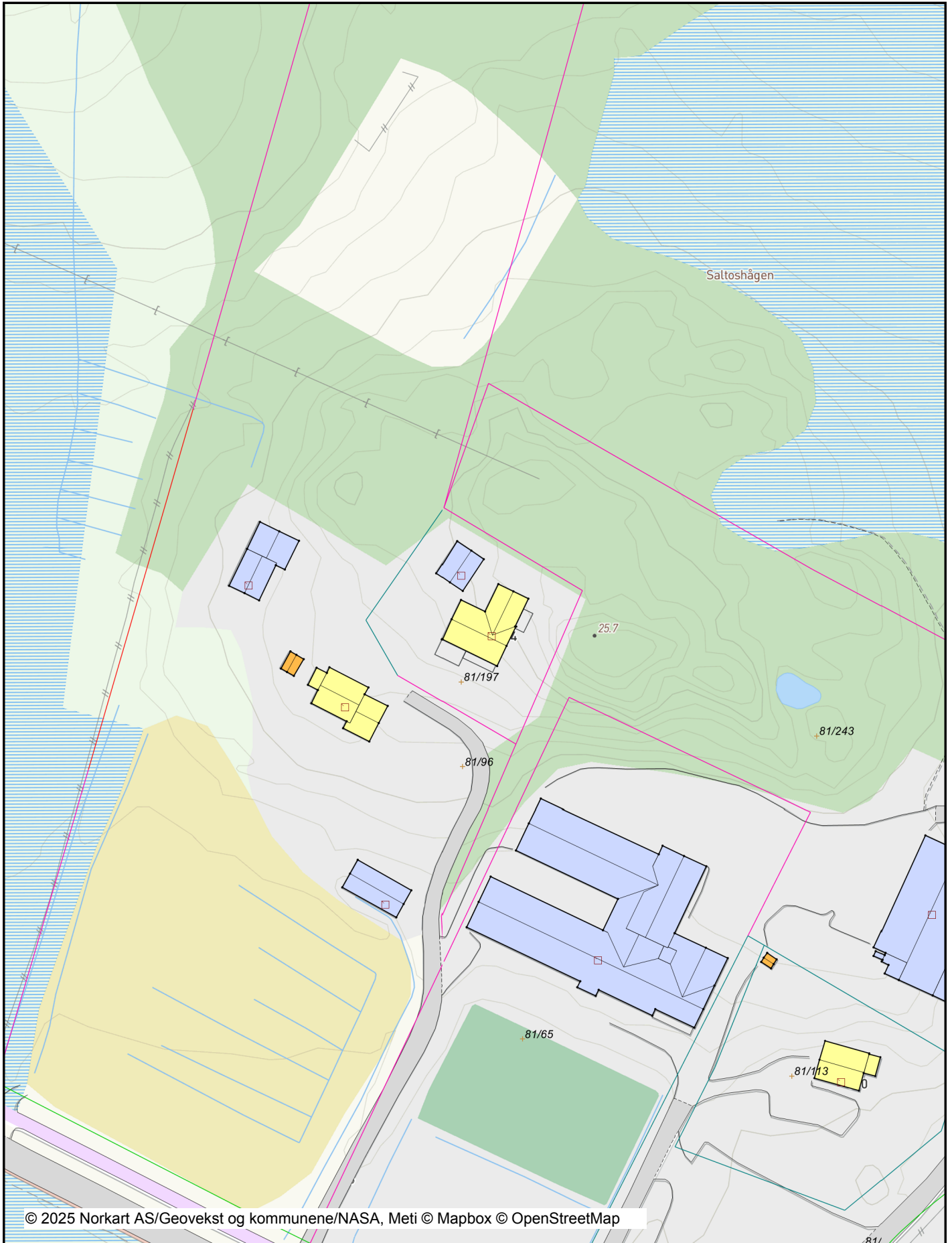


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm




TraktorvegSti

-  Sti

VEG

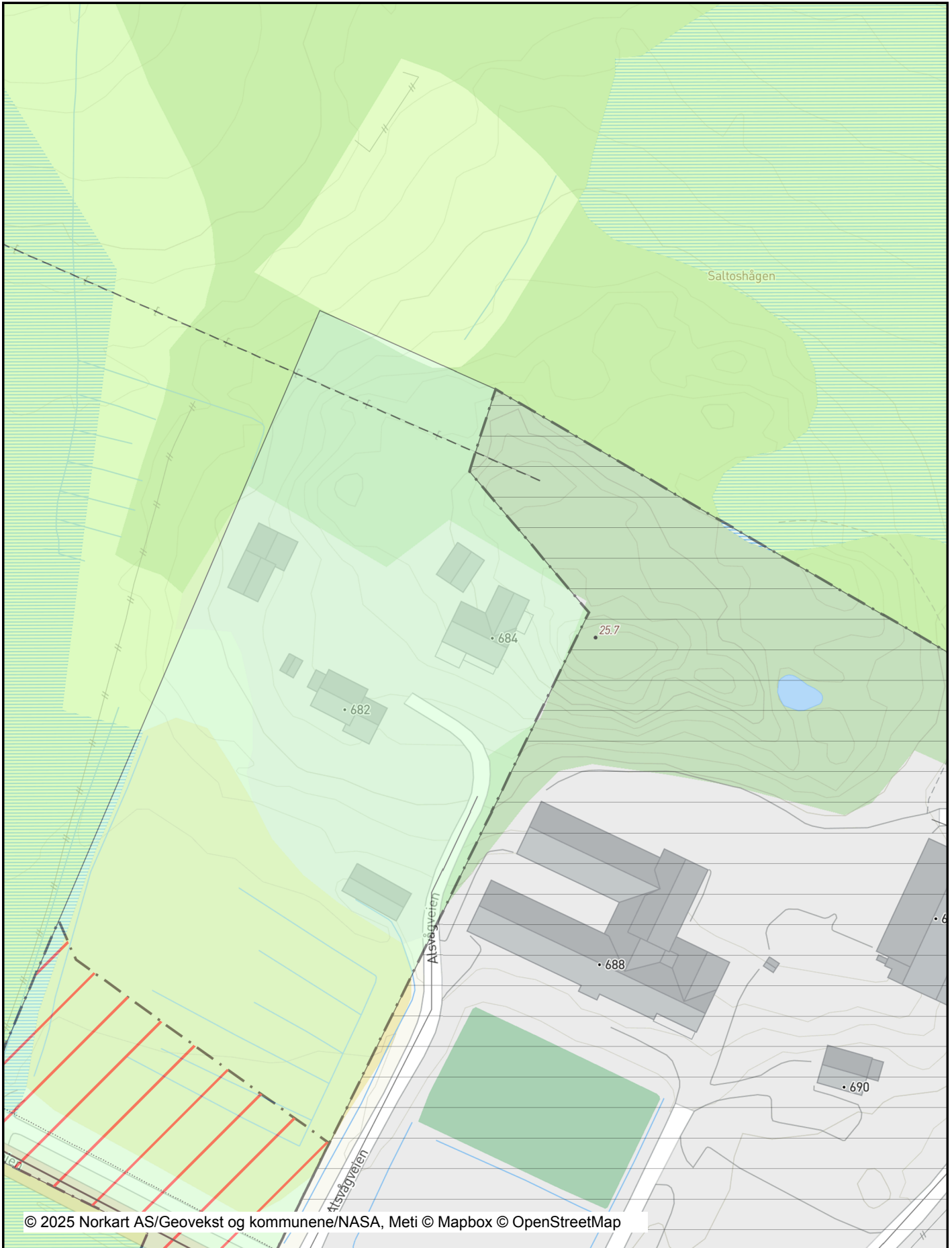
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkekart
-  Veg

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje





© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Ordre: **71818**



Eiendom: **1868-81/197/0**

Alsvågveien 684

8432 Alsvåg

K18680006 Brukstillatelse og ferdigattest

ØKSNES_KOMMUNE, 11.02.2025 14:04:

Lvert til kunde

Ikke i vårt arkiv

Alsvågveien 684

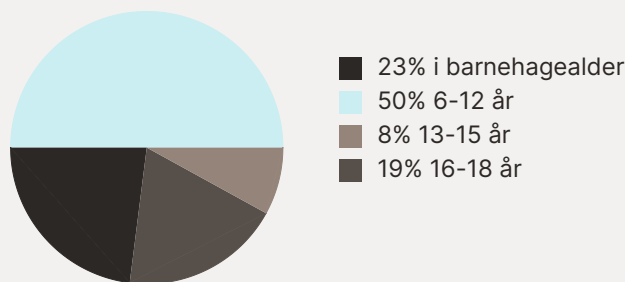
Offentlig transport

🚶 Alsvåg skole Linje 864	4 min 🚶 0.3 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	57 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	2 t 14 min 🚶

Skoler

Alsvåg skole (1-7 kl.) 58 elever, 6 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Myre skole (1-10 kl.) 401 elever, 36 klasser	9 min 🚶 8 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	10 min 🚶 8.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	37 min 🚶 37.3 km

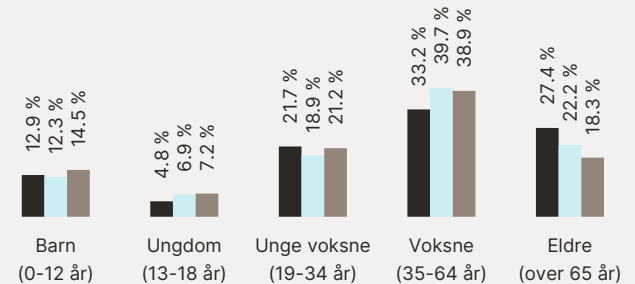
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Alsvåg	421	212
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørntua barnehage (1-5 år)	3 min 🚶 0.2 km
29 barn	

Dagligvare

Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 7.5 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 7.8 km

Sport

🏃 Alsvåg idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.1 km
🏃 Sørvåg aktivitetsanlegg Ballspill	3 min 🚶 2.4 km
🏃 Feel24 Myre	11 min 🚶

