

# Tilstandsrapport



Enebolig



Alsvågveien 745, 8432 ALSVÅG



ØKSNES kommune



gnr. 81, bnr. 92

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 222 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 21646-1234

Referansenummer: KP7526

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan. Opprinnelig bygg fra 1950 var ett plan, i 1966 ble det bygget på to etasjer, i 1994 ble det bygget ett tilbygg mot vest i to etasjer, samtidig ble resten av boligen renoveret. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et greit bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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 tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater type bølgeblikk, tilbygg har tak av type steinbelagte plater fra 1994.

Takrenner og nedløpsrør i plast, tilkoblet bortlednings system i grunnen.

Det er ikke montert takrenne og nedløp, etter snøfangere på tak på tilbygg utebod.

Eldste del har betongkonstruksjon i sokkel, etasjer over er av murkonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning som er etterisolert og byttet 1994.

Veggene i underetasje er lettklinkerblokker, etasjen over har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen hoveddel har A-takstoler i tre, med undertak av gjenbrukte materialer som trebord. Tilgang via luke loftsgang.

Kaldloftet har pålagt gulv i form av trebord.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at alle vinduer ble skiftet 1994, noen vinduer i stue er byttet 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra ca. 2019, malt verandadør fra stue ca. 2017, dør til underetasje ca 1994, verandadør loft fra ca. 1994 og malt tredør til utebod.

Veranda med tilgang fra gang loft, med takoverbygg.

Veranda med tilgang fra stue og terreng, bygget i impregnerte materialer.

Diverse markplattinger og gangplattinger i tre og belegningsstein mot sør vest og hage.

Div. utvendige trapper/trappinger

Tomten er opparbeidet med plen, masse fin beplantning, støttemurer, gangveier med plattinger og belegningsstein, redskapshus, stor markterasse.

Tilbygg - Utebod. Plasstøpt betongdekke, vegger av lettklinker,

pulttak med taktekke av stålplater.

Grillbod ca. 4 m2 under veranda loft har enkel bindingsverk i tre, to lempporter.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

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

Boligen har mursteinspipe, sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted.

Deler av underetasje ligger under terreng, utforede vegger og oppført gulv, gulvet har laminat. Veggene har plater.

Boligen har malt tretrapp i forbindelse med hovedinngang i tilbygg fra underetasje til hovedetasje.

Boligen har malt tretrapp til loft.

Boligen har egen malt tretrapp til fra hovedetasje til underetasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og noen slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad Hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er to plastsluker, en under badekar og en under dusjkabinett, ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I trappegang mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad/vaskerom Underetasje

# Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,-

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er ingen ventilering.

Fuktmåling foretatt bak vegg veggghengt wc mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10% som kan sies greit.

Fuktmålinger i hjørne under bereder viser Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen på 22% .

Andre målinger på treverk mot gulv viser verdier på mellom 15 og 20.

Overflate målinger på fliser på gulv viser noe forhøyede verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe, innerdel i stue,

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 1994, stedvis eldre installasjon. Nytt sikringsskap ca. 1994 på gang loft.

I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen rundt hovedbygget er fra 1991, tilbygg fra 1994 og utebod fra 2017.

Bygningen har betonggrunnmur tilbygg har lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av naturstein.

Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og

grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 246 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 242 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 700 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

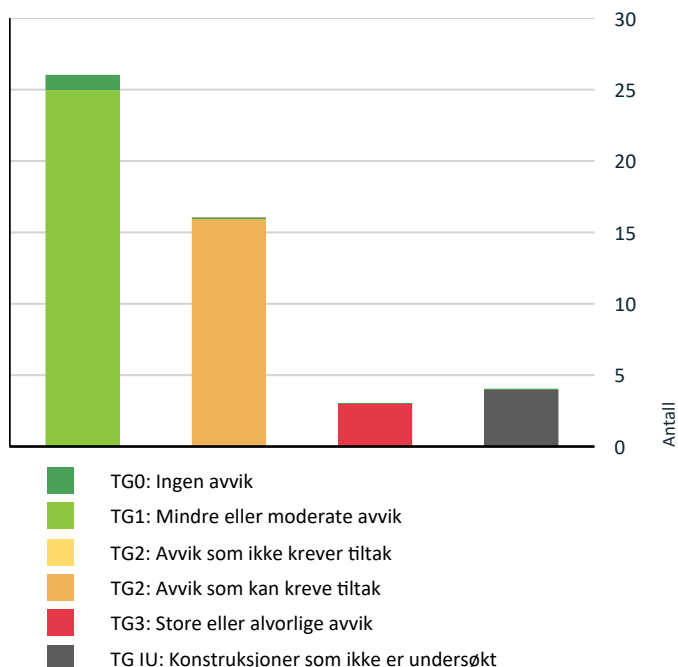
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

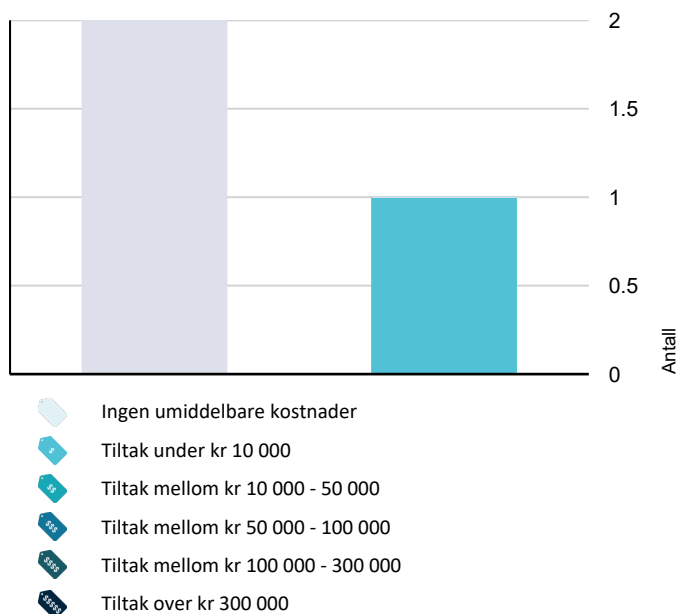
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag utebod [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Diverse markplattinger mot sør vest og hage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig trapper til underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig trapper til loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Fra tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Div. Tilbygg/vedlikehold/oppgraderinger oppgitt av eiere

#### Byggetrinn/Tilbygg

1950 Byggetrinn 1, 1 etasje  
1968 Byggetrinn 2, 2 nye etasjer  
1994 Byggetrinn 3, Tilbygg  
2021 Tilbygg utebod ca. 16 m<sup>2</sup>

#### Annet

2025 - Tilsynsrapport med utbedring av avvik elektrisk anlegg Vestall Utførende Stig Lind AS.  
2025 - Det ble montert ventiler i vegger i stue og to soverom i 2025, og ventilene på kvistene ble utvidet og forbedret samme år.  
2025 - Utbedring av vannskade kjeller.  
2021 - Renovering vaskerom/ bad underetasje. Dokumentasjon mangler på rørarbeid. Vennetjeneste fra en venn som er rørlegger.  
Elektrisk utført v/ firma Stig Lind AS.  
2021 - Skiftet to fastkarmvinduer i stuen ved altandør  
2021 - Bygget utebod ca. 16 kvadratmeter.  
2019 - Renovering badet 1 etg.  
2018 - Montert varmepumpe.  
2017 - Ny verandadør stue.  
2010 - Hogde opp gulv første etg fra sluk bad, la nye avløpsrør. Nye avløpsrør utvendig til kommunal kumme PROV VVS AS.  
2010 - Nytt avløp i kjellergulv til utvendig kum.  
1994 - Skiftet utvendig panel og etterisolert.  
1994 - Renovering av el anlegget, nytt skap, alle kabler stikk er byttet.  
1994 - Alle vinduer i huset ble skiftet, ventiler i alle nye vinduer som ble montert.  
1994 - Nytt bad hovedetasje.  
1994 - Tilbygg og noe ombygging.  
1992 - Innredet kjelleren.  
1991 - Ny drenering rundt boligen. Entreprenør grav opp rundt huset - ned til godt under husets plate. Dreneringsrør lagt og påkoblet avløp, vortepapp montert, pukkstein lagt i dreneringsgrøft. Olsen & Hermansen AS

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stålplater type bølgeblikk, tilbygg har tak av type steinbelagte plater fra 1994.

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



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast, tilkoblet bortlednings system i grunnen.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Øverste del av pipehatt mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipehatt bør utbedres.

Det bør monteres snøfangere på hele taket for å ivareta sikkerheten og hindre fare for snø- og isras.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør tilstanden følges opp jevnlig, og utskifting vurderes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



## TG 3 Nedløp og beslag utebod

Det er ikke montert takrenne og nedløp, etter snøfangere på tak på tilbygg utebod.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert takrenne/nedløp

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres takrenne/nedløp for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Eldste del har betongkonstruksjon i sokkel, etasjer over er av murkonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning som er etterisolert og byttet 1994.

## TG 1 Veggkonstruksjon tilbygg

Veggene i underetasje er lettklinkerblokker, etasjen over har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen hoveddel har A-takstoler i tre, med undertak av gjenbrukte materialer som trebord. Tilgang via luke loftsgang. Kaldloftet har pålagt gulv i form av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble foretatt fuktmålinger i aktuelle områder uten å finne noe unormalt på befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere vurderinger av fuktskjolder og skader samt dårlig lufting av takkonstruksjon .

# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at alle vinduer ble skiftet 1994, noen vinduer i stue er byttet 2021.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra ca. 2019, malt verandadør fra stue ca. 2017, dør til underetasje ca 1994, verandadør loft fra ca. 1994 og malt tredør til utebod.

## TG IU Diverse markplattinger mot sør vest og hage

Diverse markplattinger og gangplattinger i tre og belegningsstein mot sør vest og hage.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veranda med tilgang fra stue og terreng

Veranda med tilgang fra stue og terreng, bygget i impregnerte materialer.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TG 1 Veranda tilgang fra gangloft

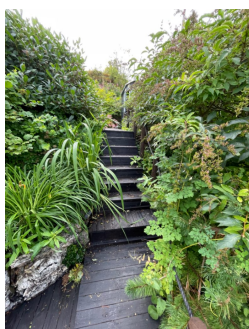
Veranda med tilgang fra gang loft, med takoverbygg.



## TG 1 Utvendige trapper

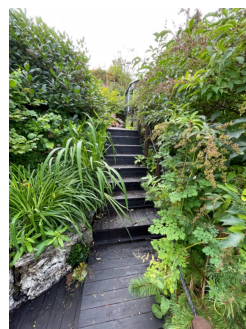
Div. utvendige trapper/trappinger

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Tomten er opparbeidet med plen, masse fin beplantning, støttemurer, gangveier med plattinger og belegningsstein, redskapshus, stor markterasse.



## Utebod under veranda loft

Grillbod ca. 4 m2 under veranda loft har enkel bindingsverk i tre, to lempporter.



# Tilstandsrapport

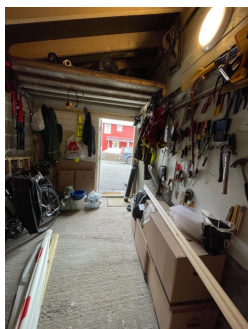
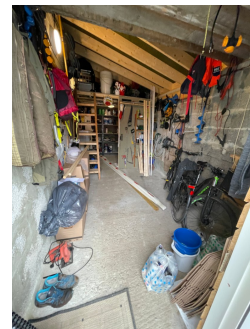
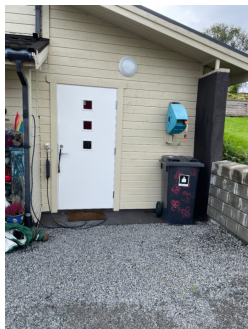


## TG 1 Utebod inntil bolig

Tilbygg - Utebod. Plasstøpt betongdekke, vegger av lettklinker, pulttak med taktekke av stålplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Eldste del av huset er 75 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

### TG 2 Radon

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



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko forbundet med forhøyede radonverdier.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av underetasje ligger under terreng, utforede vegger og oppforet gulv, gulvet har laminat. Veggene har plater.

Ved befaringen var det fuktskader på vegger og gulv kontor grunnet vanninntrenging via betongvegg, eier har i ettertid utbedret skaden. Detaljer om skade og utbedring kan fås hos selger.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt 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 ødelagt.

## Konsekvens/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.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i forbindelse med hovedinngang i tilbygg fra underetasje til hovedetasje.

## Vurdering av avvik:

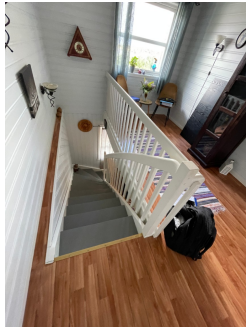
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere håndløper der det mangler.

# Tilstandsrapport



## Innvendig trapper til underetasje

Boligen har egen malt tretrapp til fra hovedetasje til underetasje.

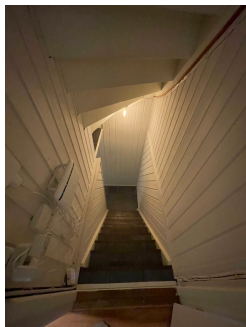
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere håndløper der det mangler.



## Innvendig trapper til loft

Boligen har malt tretrapp til loft.

### Vurdering av avvik:

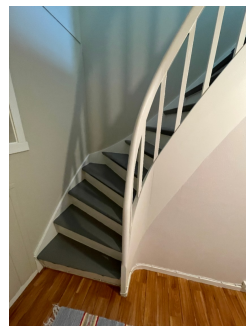
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere håndløper der det mangler.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og noen slette dører.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det observeres fuktskader i plater ved kanlist, det observeres glippe mellom kantlist og plater hvor vann kan trenge inn i konstruksjon. Rørgjennomføringer er ikke fuget eller sikret mot at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Se Generell for kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker, en under badekar og en under dusjkabinett, ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

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

Badekar og dabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1994

Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

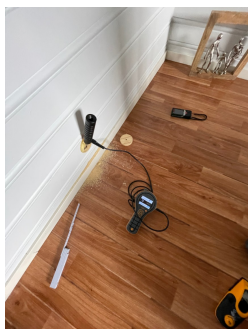
### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I trappegang mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstillе dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,-



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

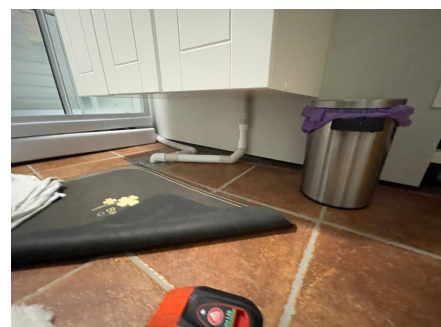
## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1992

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1992

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Se Generell for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling foretatt bak vegg vegghengt wc mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10% som kan sies greit.

Fuktmålinger i hjørne under bereder viser Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen på 22% .

Andre målinger på treverk mot gulv viser verdier på mellom 15 og 20.

Overflate målinger på fliser på gulv viser noe forhøyede verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmålinger ble det registrert enkelte forhøyede verdier i kottet bak badet.

Mulige årsaker til dette kan være at det ikke er fuktsperre reff. byggeår, manglende ventilasjon fra rommet, samt tidligere vannlekkasje fra mur. Se også merknader om rom under terreng.

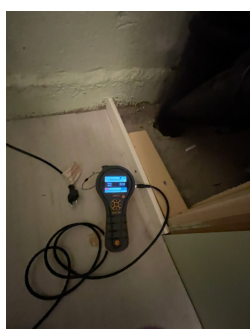
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle fuktproblemer, for å unngå risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen, samt redusert innneklima.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

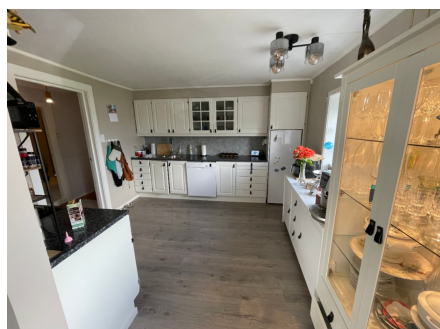
### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.



Hovedstoppekrane

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### TG 1 Ventilasjon

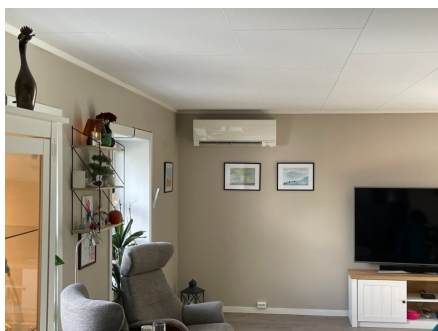
# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe, innerdel i stue,

Årstall: 2019



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 1994, stedvis eldre installasjon. Nytt sikringsskap ca. 1994 på gang loft.

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**1950 El-anlegget ble vesentlig fornyet i 1994 i forbindelse med renovering, det ble også montert ny eltavle.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det forutsettes at eier har samsvarserklæringer på utførte arbeide.**

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

**Ja Eier opplyser at avvik etter el- kontroll i 2025 utbedret av Stig Lind AS, ( faktura kr 35.591,49) , anlegget godkjent av Vestall 28/8-25.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

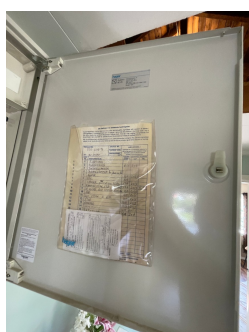
**Ja**

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

**Nei**



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere

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?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen rundt hovedbygget er fra 1991, tilbygg fra 1994 og utebod fra 2017.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

På befaringen ble det oppgitt at det hadde vært noe vanninnslag gjennom mur ved hjemmekontoret, deler av drenering var oppgravd og deler av invendige konstruksjoner var revet på hjemmekontoret, eier opplyser at dette er utbedret.

Eier beskriver følgende om avviket i egenerklæring fra 12.10.2025: Deler av østre mur, ca. 4 meter. Fylt jordmasse til mur uten forskriftsmessig vortepapp, den var løsnet i øvre del. I tillegg avledet vann fra varmpumpe i slange mellom vortepapp og vegg. I tillegg vann fra søndre takrenne påkoblet drenering. Disse tre tilfellene medførte vanninnslag over tid i soverom 1 etg, østre side.

Avviket er utbedret - Avløp tak er ledet i rør 4 meter fra vegg, avløp varmpumpe er ledet i slange i avstand fra vortepapp, løsmasse fjernet fra yttervegg, vortepapp kontrollert og sikret, og yttervegg er belagt med 3 cm isoporplater for isolering.

## 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.

Mer utfyllende opplysninger fås hos selger.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur tilbygg har lettklinkerblokker.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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 fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

# Bygninger på eiendommen

## Utekjøkken



### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Fra tidligere takst.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Utekjøkken har pulttak med taktekke av stålplater.

Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av liggende trepanel. Dør i malt tre ( Noe fuktskadet) og 2 vinduer i tre. Det er innlagt strøm. Innvendi kledd med liggende panel, Hybelkjøkken med to kokeplater og kjøleskap, samt vask, uten vann og avløp.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**242 m<sup>2</sup>/222 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Garderobe, 2 Stuer, Trapperom, Kjøkken, 2 Bad, 5 Bod, Vindfang, Gang, Hjemmekontor

*Andre bygg:* Utekjøkken

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 700 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 450 000**

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

**2 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

## Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Alsvågveien 800 ,8432 ALSVÅG<br>158 m <sup>2</sup> 1969 4 sov | 09-01-2024 | 3 290 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>18 466</b>       |
| 2 Alsvågveien 786 ,8432 ALSVÅG<br>139 m <sup>2</sup> 1964 3 sov | 18-06-2025 | 2 200 000 | <b>2 175 000</b> |           | 2 175 000 | <b>13 854</b>       |
| 3 Alsvågveien 684 ,8432 ALSVÅG<br>198 m <sup>2</sup> 1966 5 sov | 08-04-2025 | 2 300 000 | <b>2 320 000</b> |           | 2 320 000 | <b>11 317</b>       |
| 4 Alsvågveien 791 ,8432 ALSVÅG<br>137 m <sup>2</sup> 1980 4 sov | 04-05-2023 | 1 600 000 | <b>1 450 000</b> |           | 1 450 000 | <b>10 584</b>       |

## Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter                     | Kr.        | 14 699        |
| Forsikring                             | Kr.        | 9 872         |
| Reovasjon                              | Kr.        | 4 892         |
| Vedlikehold - Estimert av takstmann    | Kr.        | 4 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>33 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 950 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 4 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |

### Utekjøkken

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 60 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Utekjøkken</b>                                                                      | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 970 000**

## 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. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# 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

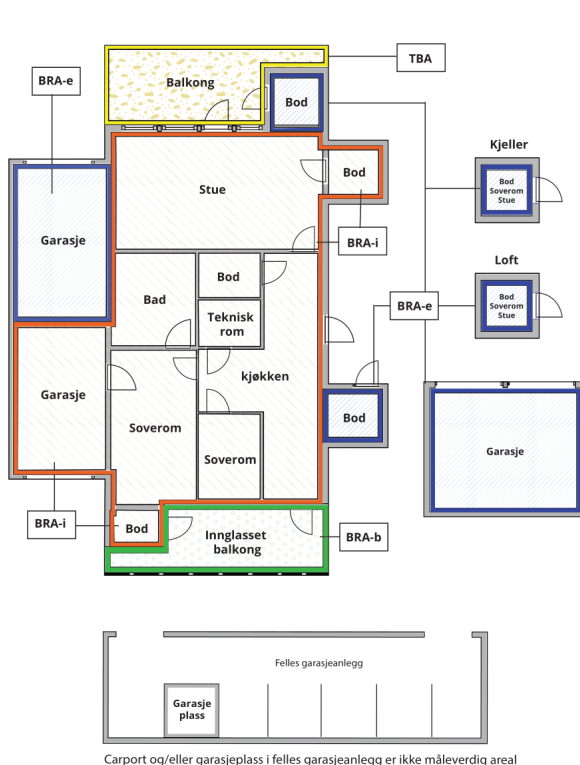
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 61                            |                             |                            | 61  | 3                               |
| Hovedetasje    | 83                            | 4                           |                            | 87  | 81                              |
| Underetasje    | 78                            | 16                          |                            | 94  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>222</b>                    | <b>20</b>                   |                            |     | <b>84</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>242</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e)          | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Loft        | Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, garderobe, stue, soverom 3                                                                                                   |                                      |                            |
| Hovedetasje | Hall m/trapp fra underetasje, gang m/trapp 2 til loft, trapperom til underetasje, kjøkken, stue, bad                                                             | Grillbod ca. 4 m2 under veranda loft |                            |
| Underetasje | Vindfang, gang med trapp til 1 etg., soverom, hjemmekontor, matbod - tørrbod, matbod -kaldbod, bod med bereder, bad/vaskerom, hall m/trapp til 1 etg., garderobe | Utebod                               |                            |

### Kommentar

I åpent areal loft er det tatt med veranda.

I åpent areal hovedetasje er det tatt med veranda og platting i tilknytning til boligen. div andre plattinger er ikke med i arealberegning.

I Eksternt bruksareal hovedetasje er det tatt med grillbod ca. 4 m2 under veranda loft.

I Eksternt bruksareal i underetasje er det tatt med utebod fra 2016 på ca. 16 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## Utekjøkken

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Kjøkken                        |                               |

## 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   | 193        | 49         |
| Utekjøkken | 0          | 4          |

### Kommentar

Enebolig

S-rom loft er garderobe på ca. 7m2  
S-rom hovedetasje er grillbu  
S-rom underetasje er utebod, garderobe og 3 boder

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 21.8.2025 | Tommy Fagerli             | Takstingeniør |
|           | Ann-Helen og Jan Johansen | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1868 ØKSNES | 81   | 92   |      | 0    | 595.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Alsvågveien 745

### Hjemmelshaver

Johansen Ann-Helen, Johansen Jan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Alvsåg, med beliggenhet i etablert boligområde med adkomst fra offentlig vei. God utsikt til sjø og fjell mot nord/øst. Det er gangavstand til bl.a. skole og div. service- og forretningstilbud. Det er ca. 9 km. til kommunesenteret Myre hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter. Det er ca. 40 km til regionssentret Sortland.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veivia privat stikkvei (Veireferanse PV1431) inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommen. Ikke trafikkert vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, masse fin beplantning, støttemurer, gangveier med plattinger og belegningsstein, redskapshus, stor markterrasse, det er gruset oppkjøring og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

### Bebyggelsen

Enebolig over 3 plan. Opprinnelig bygg fra 1950 var på to plan, i 1966 ble det bygget på en etasje, i 1994 ble det bygget ett tilbygg mot vest i to etasjer, samtidig ble resten av boligen renoveret.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1991 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar            | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      | 12.10.2025 |                      | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no   | 11.10.2025 | Eiendomsinformasjon  | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| gardskart.nibio.no | 11.10.2025 | Kart over eiendommen | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Forhåndstakst      | 22.02.2021 |                      | Gjennomgått | 16    | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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](#)

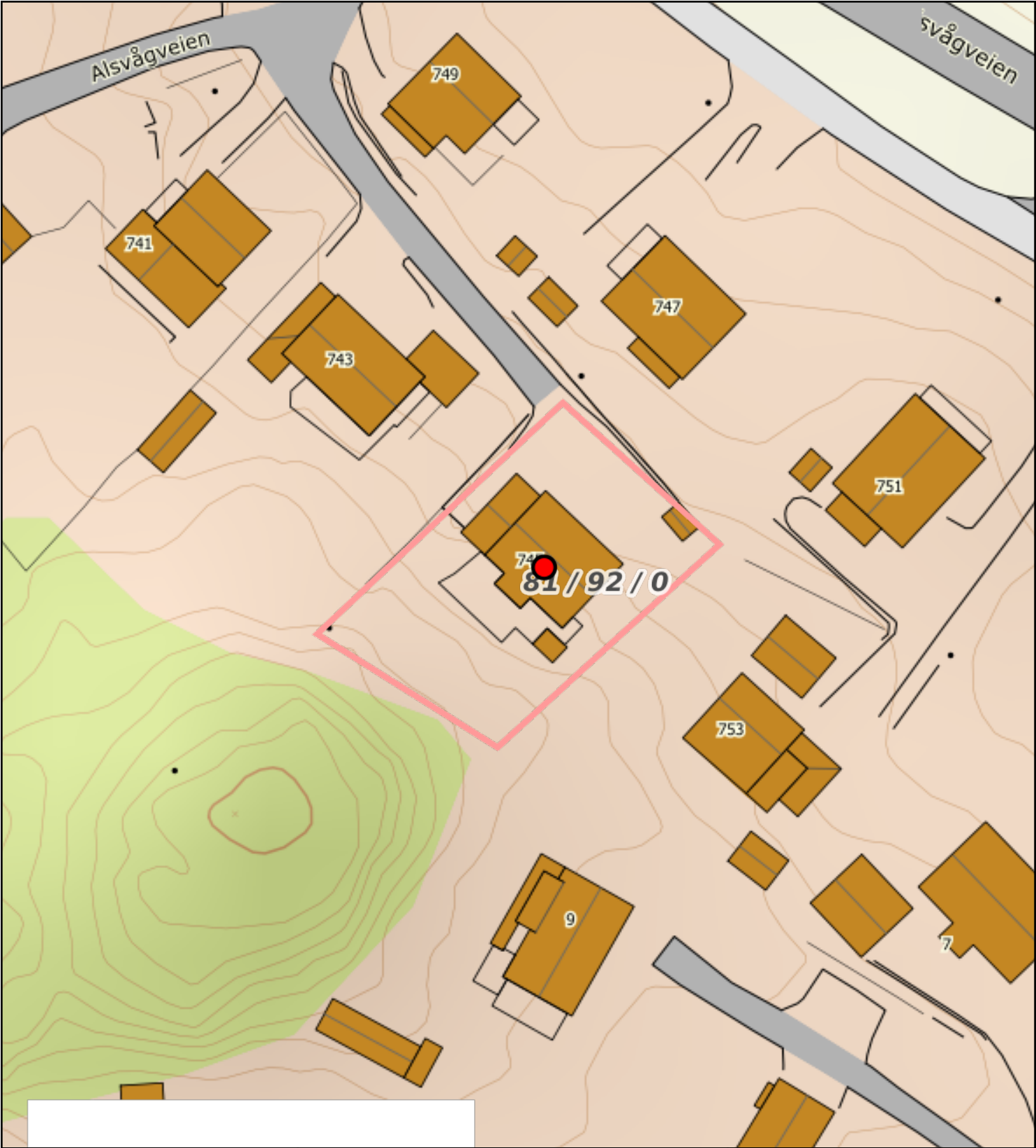
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/KP7526>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>051015m</div></div> <div>Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift</div> <div>Utskriftsdato: 11.10.2025 09:32</div> <div>Eiendomsdata verifisert: 11.10.2025 09:32</div> | <div><div>Markslag (AR5) 7 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div></div></div><div>Fulldyrka jord</div></div><div><div><div></div></div><div>Overflatedyrka jord</div></div><div><div><div></div></div><div>Innmarksbeite</div></div><div><div><div></div></div><div>Produktiv skog *</div></div><div><div><div></div></div><div>Annet markslag</div></div><div><div><div></div></div><div>Bebygdt, samf., vann, bre</div></div><div><div><div></div></div><div>Ikke kartlagt</div></div><div><div><div></div></div><div>Sum</div></div></div> <div><div>AREALTALL (DEKAR)</div><div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.6</div><div>0.0</div><div>0.6</div></div><div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.6</div><div>0.0</div><div>0.6</div></div></div> | <div><div>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.</div><div>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</div><div>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</div><div><div></div><div>Arealressursgrenser</div></div><div><div></div><div>Eiendomsgrenser</div></div><div><div></div><div>Driftssenterpunkt</div></div></div> |
| <div>GÅRDSKART 1868-81/92/0</div> <div>Tilknyttede grunneiendommer: 81/92/0</div>                                                                                                    | <div>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Egenerklæring

Alsvågveien 745, 8432 ALSVÅG

12 Oct 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Alsvågveien 745

### Postadresse

Alsvågveien 745

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

1990

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 1990

### Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 115927752

## Informasjon om selger

### Selger

Johansen, Jan

### Selger

Johansen, Ann-Helen

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Deler av østre mur, ca 4 meter. Fylt jordmasse til mur uten forskriftsmessig vortepapp, den var løsnet i øvre del. I tillegg avledet vann fra varmepumpe i slange mellom vortepapp og vegg. I tillegg vann fra søndre takrenne påkoblet drenering. Disse tre tilfellene medførte vanninnsig over tid i soverom 1 etg, østre side. Manglene er utbedret - avløp tak er ledet i rør 4 meter fra vegg, avløp varmepumpe er ledet i slange i avstand fra vortepapp, løsmasse fjernet fra yttervegg, vortepapp kontrollert og sikret, og yttervegg er belagt med 3 cm isoporplater for isolering.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



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

Entreprenør grav opp rundt huset - ned til godt under husets plate. Dreneringsrør lagt og påkoblet avløp, vortepapp montert, pukkestein lagt i dreneringsgrøft

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olsen & Hermansen as

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Elektrisitet

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Pålegg om diverse utbedringer etter tilsyn i februar 2025

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Manglet etter elkontroll i 2025 utbedret av Stig Lind AS, ( faktura kr 35.591,49) , anlegget godkjent av Vestall 28/8-25.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stig Lind AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nytt avløp fra sluk i bad kjeller til kommunal tilknytning (komme) i 2012. Kostnad kr 200.000.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Hogde opp gulv første etg fra sluk bad, la nye avløpsrør. Nye avløpsrør utvendig til kommunal komme.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PRO VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.





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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95131979**

# Egenerklæringsskjema

Name  
Johansen, Ann-Helen

Date  
2025-10-12

Identification

 Johansen, Ann-Helen

Name  
Johansen, Jan

Date  
2025-10-12

Identification

 Johansen, Jan



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

Egenerklæringsskjema

---

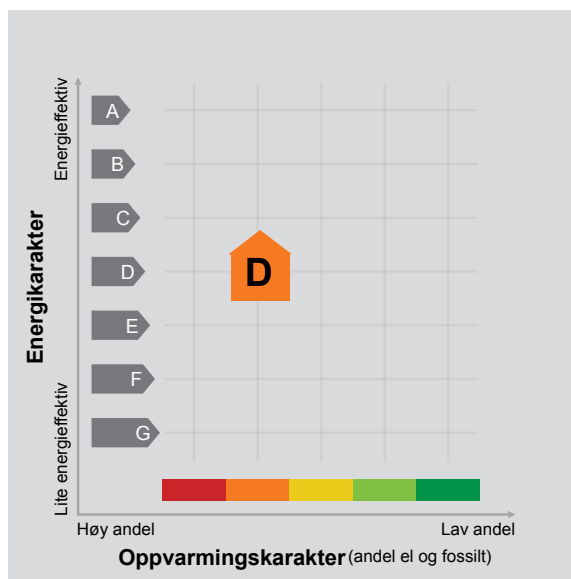
Signed by:

|                     |            |        |
|---------------------|------------|--------|
| Johansen, Ann-Helen | 12/10-2025 | BANKID |
| Johansen, Jan       | 11:25:09   | BANKID |
|                     | 12/10-2025 |        |
|                     | 11:19:52   |        |

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Alsvågveien 745          |
| Postnummer        | 8432                     |
| Sted              | ALSVÅG                   |
| Kommunenavn       | Øksnes                   |
| Gårdsnummer       | 81                       |
| Bruksnummer       | 92                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 190113167                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-166484 |
| Dato              | 10.09.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1994  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 230  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

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

Nr. 41. a  
Forlagt av SEM & ERIKSEN 75, Oslo  
Energatt 10-48.

Dagbok nr. 2509 19 49  
Vesterålen sorenskriverembede

Til innheftning i panteboka.

Blf 25/8 - 49

## Skjøte.

Undertegnede Anna Eriksen

født 14/2-1881

skjøter og overdrar herved til Asbjørn Holm

født 9/4-1904

min/vår eiendom Asgård

g.nr. 81 br.nr. 92 av skyld mk. 1 øre i Dangenes herred<sup>1)</sup>

matr.nr.        i        <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 500,00

som er avgjort på omforenet måte.

Det er ikke anledning å drive forretning på tomten.  
den 15/8-1949

Alsåvåg

Anna Eriksen  
(Ustederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Anna Eriksen  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Regine Paulsen Frar Pettersen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den       

Til vitterlighet

1. Regine Paulsen

2.       

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

hm



699.

S.S. 92a 622  
53

Dokument nr. 3642 IS 53.  
Vestnordens kommuniseringskontor

Ref. 23/4-53

Grunn-avståelse.

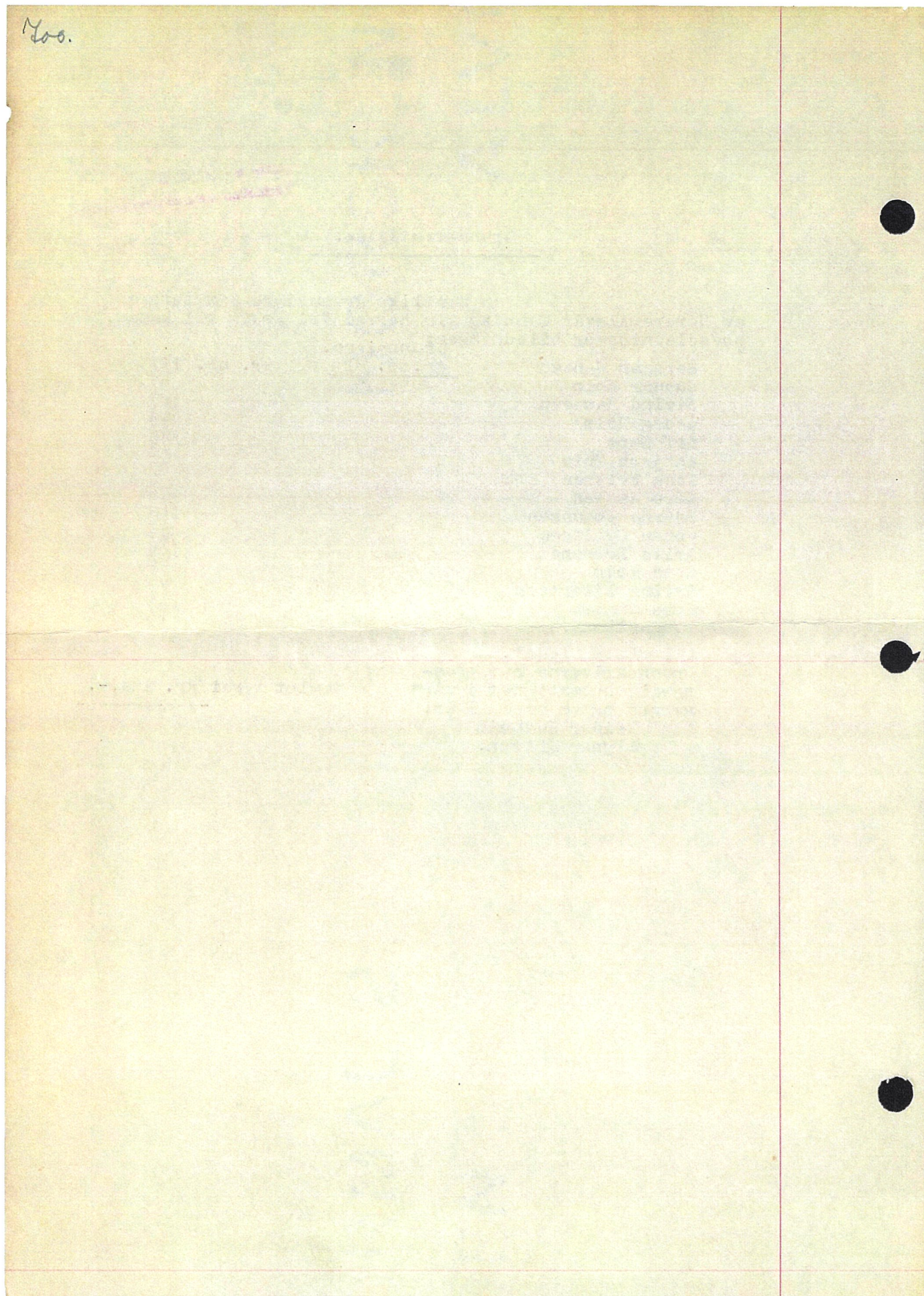
Samtlige grunneiere som berøres  
av Nordre Alsvåg Vannlag gir herved fri grunn til kumme,  
hovedledning og biledninger.

| Grunneiere.      | gr.no. 81 | br. nr. 117 |
|------------------|-----------|-------------|
| Hermann Jensen   |           | 87          |
| Gunnar Holm      |           | 127         |
| Eivind Hanssen   |           | 59          |
| Georg Holm       |           | 95          |
| Alf Espe         |           | 92          |
| Asbjørn Holm     |           | 1           |
| Anna Eriksen     |           | 98          |
| Kåre Hansen      |           | 118         |
| Bjarne Johansen  |           | 53          |
| Johan Ovaldsen   |           | 109         |
| Arild Rødsand    |           | 55          |
| Otto Holm        |           | 79          |
| Erling Eilertsen |           | 103         |
| Arne Hansen      |           | 112         |
| P.Henriksen.     |           |             |

Til vitteighet.  
Underskriverne har egen-  
hendig undertegnet i vårt  
nærvær og er over 21 år.  
Reidar Haaheim  
Signar Nilsen.

Samlet verdi kr. 170,-.







Skjema nr. 66 a.  
Statens vegvesen.**Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.**

I henhold til Nordland fylkesvegstyres beslutning i møte den 11. mai 1935 er nedenstående erklæring gjort gjeldende også for fylkesveger og bygdeveger.

**ERKLÆRING**

Undertegnede Asbjørn Lønn eier av eiendommen  
Asbjørn gnr. 81 bnr. 92 i Langes  
herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning,  
stikkrenne) gjennom riksveg nr. 807 vedtar for meg selv  
og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra  
Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Asbjørn den 12/9 1932

Asbjørn Lønn



555

**Overingeniøren**

for

vegvesenet i ..... fylke. .... den .....

Herr .....

Etter Deres søknad av ..... meddeles herved tillatelse  
til å legge .....

gjennom .....

ved ....., som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

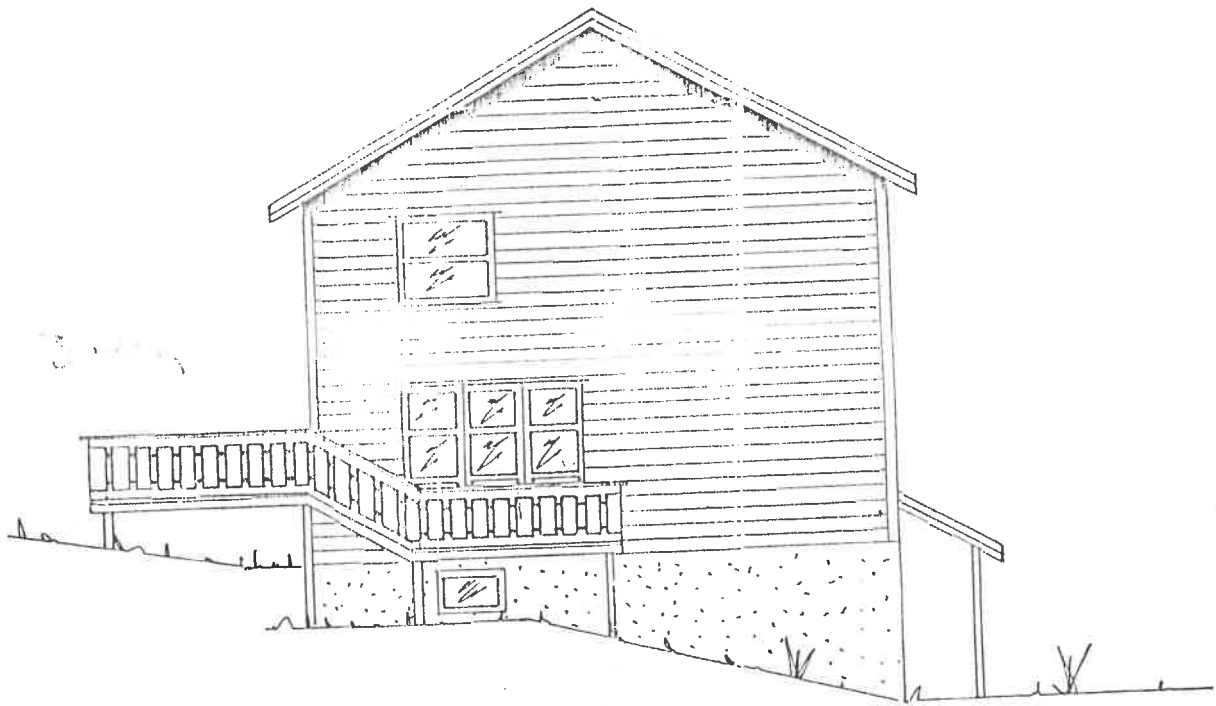
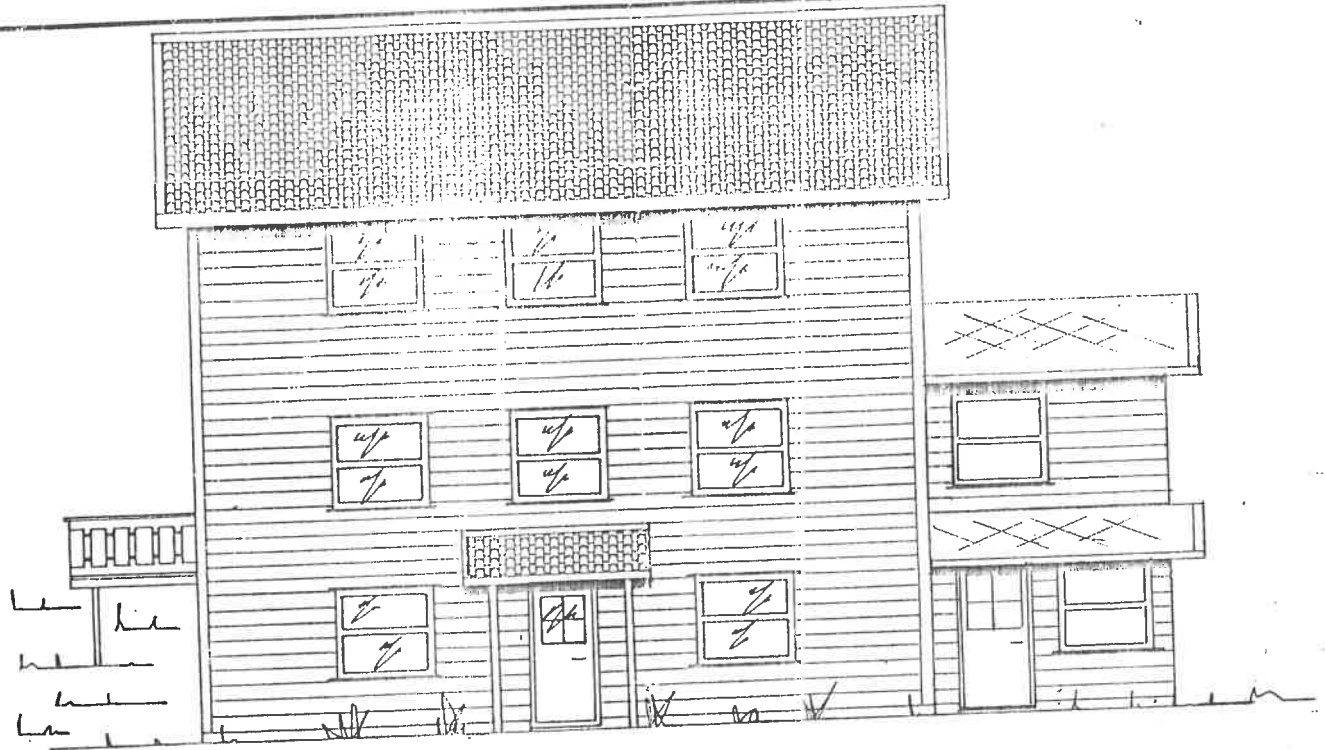
Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

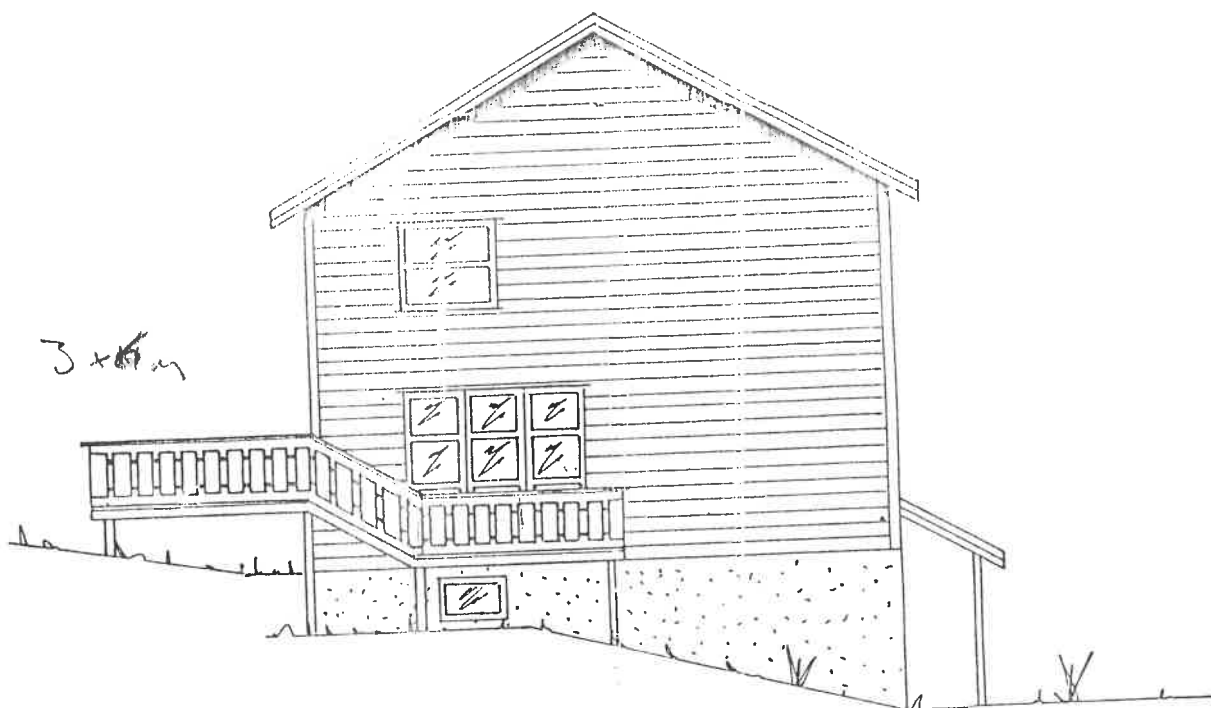
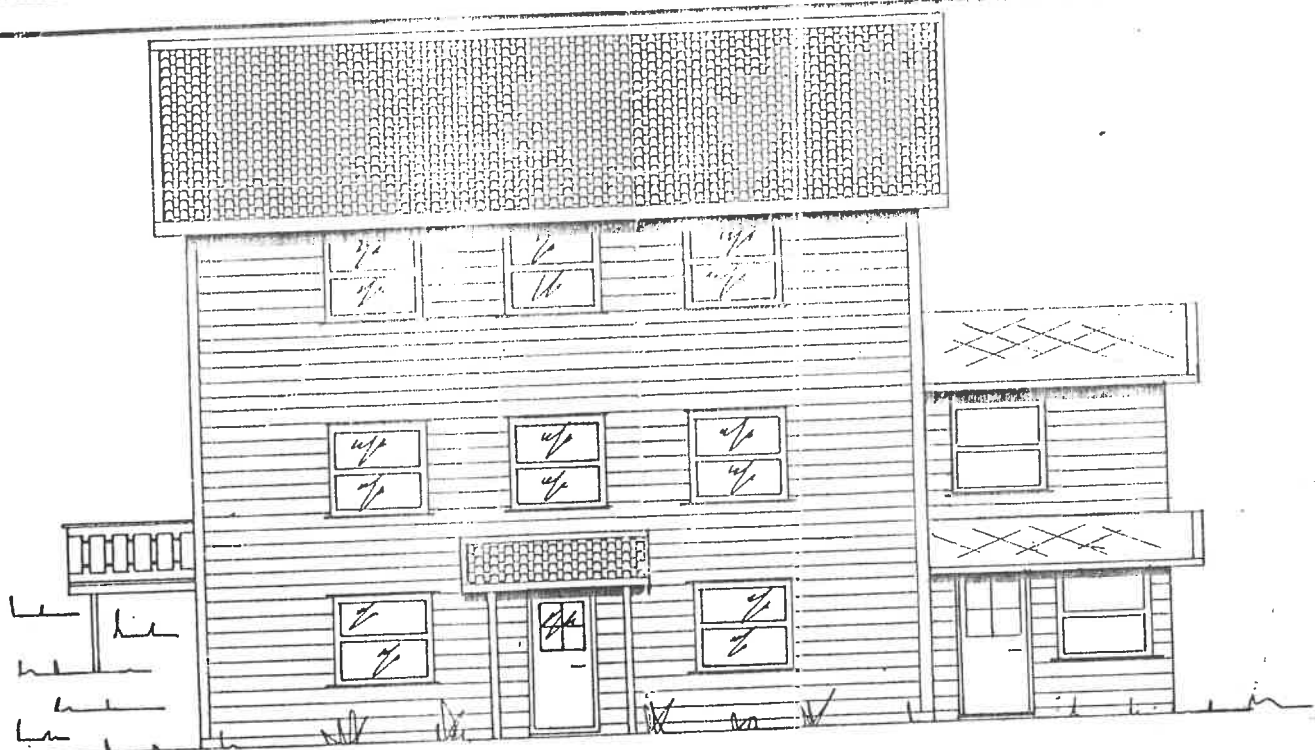
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert  
og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Sendes herr vegtilsynsmannen i .....  
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.





2052-4P  
Duf. 10/10-4P  
Skylddelingsforretning

Lør dag den 20 sept. 19 47 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården A l s v å g  
g.nr. 81 br.nr. 1 av skyld mark 0,63 i Langenes  
herred. Forretningen er forlangt av Anna Eriksen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
Alle

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> for selgeren Rolf Paulsen  
og kjøperen Asbjørn Holm.

Mennene valgte til formann Joh. A. Rødsand.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Skillet går ut fra nedsatt merkestein i øv kant avde den dyrkede jord og går 20 m. i S.O. retning til nedsatt merkestein. Videre i S.V. retning 27 m. til nedsatt merkestein. Videre i N.V. retning 20 m. til nedsatt merkestein. Herfra i N.O. rething 32 m. til det først utgatte punkt. Den fraskilte parsell tillegges en torvteig stor 2½ da. Denne ligger ved side av Edgar Bjørkly, s torvteig. Den fraskilte parsell får beiterett for de på parsellen forede dyr. Den fraskilte parsell skal ha rett til veg over hovedbrukets grunn.

Anna Eriksen  
(Som Selger.)

Asbjørn Holm.  
(Som Kjøper.)

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anse til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? **Nei**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? **Nei**
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei**
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? **Nei**

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? **Parsekjen skal anvendes til byggetomt**
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

**Havnegangen**

kan benyttes i fellesskap av **selger og kjøper** idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del blev bestemt til **1 øre** ~~uten~~ **fradrag** i hovedbrukets skyld **63 øre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De <sup>n</sup> fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> **Aasgaard.**

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).  
<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.





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

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

Vi har bestemt, at *Joh. A. Rasmussen.* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Joh. A. Rasmussen.*  
*Joh. A. Rasmussen.*  
*Alf. Holm*

Antatt til tinglysing.....19..

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. *81* br.nr. *92*.

af 1881 i 119 1881 i  
af 1881 i 119 1881 i





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1868 - ØKSNES  
Gårdsnummer: 81  
Bruksnummer: 92

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.02.2025 kl. 10:22

Produsert av: May Britt Helgesen

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: ALSVÅG  
Etableringsdato: 10.10.1947  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                     | Areal    | Kommentar |
|---------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 81 / 92 | 595,7 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn               | Bruksenhet | Adresse                        | Andel |
|---------------|--------|----------------|--------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 140866         | JOHANSEN ANN-HELEN |            | ALSVÅGVEIEN 745<br>8432 ALSVÅG | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 090754         | JOHANSEN JAN       |            | ALSVÅGVEIEN 745<br>8432 ALSVÅG | 1 / 2 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7643497 | 511081 |       | 595,7 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

|             |            |
|-------------|------------|
| Skylddeling | 10.10.1947 |
|-------------|------------|

Skylddeling

| Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|----------|----------------|--------------|
| Avgiver  | 1868 - 81/1    | 0            |
| Mottaker | 1868 - 81/92   | 0            |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

07.04.2011

1868beu 07.04.2011

Annen forretningstype

| Rolle  | Matrikkelenhet     | Arealendring |
|--------|--------------------|--------------|
| Berørt | 1868 - Mnr mangler | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/1        | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/79       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/82       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/91       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/92       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/95       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/98       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/99       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/103      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/109      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/110      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/112      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/116      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/117      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/118      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/127      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/130      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/135      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/139      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/150      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/152      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/154      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/158      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/160      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/161      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/162      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/186      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/201      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/214      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/253      | 0            |

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing  
Status  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur Dato

| Rolle  | Matrikkelenhet | Arealendring |
|--------|----------------|--------------|
| Berørt | 1868 - 81/292  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/302  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/328  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/335  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/344  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/353  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/361  | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/371  | 0            |



**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

07.03.1960

1868beu 07.04.2011

Annen forretningstype

| Rolle  | Matrikkelenhet     | Arealendring |
|--------|--------------------|--------------|
| Berørt | 1868 - Mnr mangler | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/1        | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/79       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/82       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/91       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/92       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/98       | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/103      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/109      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/112      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/116      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/118      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/158      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/160      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/161      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/162      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/201      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/214      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/253      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/292      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/302      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/328      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/335      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/344      | 0            |
| Berørt | 1868 - 81/361      | 0            |

| Adresser    |                                    |                          |                               |        |                |                 |              |
|-------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|----------------|-----------------|--------------|
| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                 | Atkomstpunkt |
| Vegadresse  | Alsvågveien                        | 1431                     | 745                           |        | Grunnkrets:    | 0107 Alsvåg     | Nei          |
|             |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets:   | 8 Myre          |              |
|             |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33           |        | Kirkesokn:     | 10080601 Øksnes |              |
|             |                                    |                          | 7643502                       | 511091 | Postnr.område: | 8432 ALSVÅG     |              |
|             |                                    |                          |                               |        | Tettsted:      | 7842 Alsvåg     |              |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                      |   |                |     |                              |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---|----------------|-----|------------------------------|
| Bygningsnr:           | 190 113 167                          | 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: 7643502 Øst: 511091            | 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 745 | H0101             | Bolig           | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 81/92          |

# Oversiktskart for 81 / 92

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33

7643550

7643500

7643450

N

40m

511000

511050

511100

511150

511200

81 / 92

7674

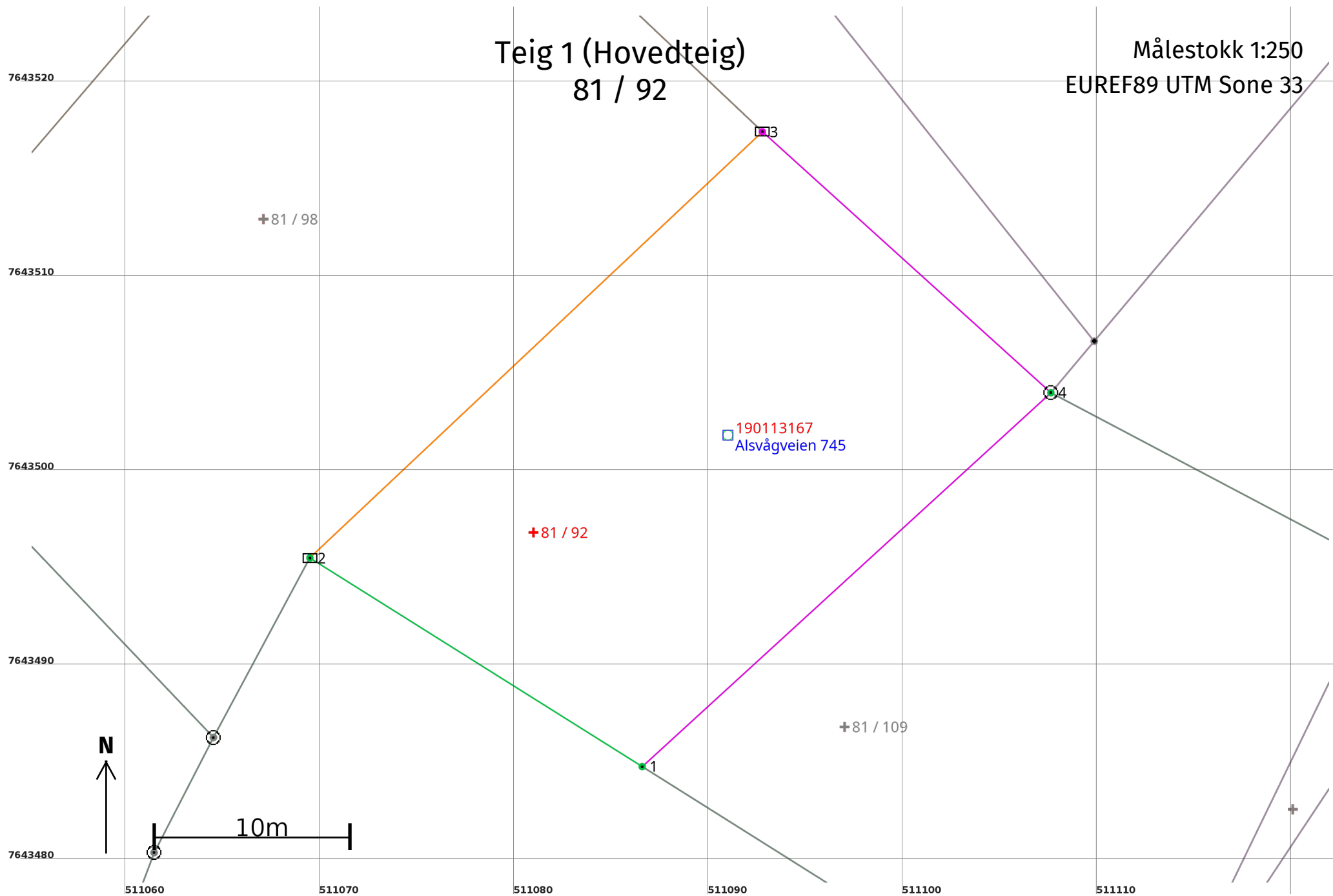
Kyllbergan

Arhågen

Arhågen

Alsvågveien

Arhågen



## Areal og koordinater

**Areal:** 595,7

**Arealmerknad:**

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

**Nord:** 7643497

**Øst:** 511081

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode                                                 | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| 1      | 7643484,96 | 511086,59 | 20,18                                 | Ukjent                                | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk<br>avstandsmåler | 13                       |        |
| 2      | 7643495,69 | 511069,50 | 31,96                                 | Jord Stein med kors og vitner         | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk<br>avstandsmåler | 13<br>500                |        |
| 3      | 7643517,60 | 511092,77 | 20,01                                 | Jord Stein med kors og vitner         | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:<br>Papirkopi   | 200                      |        |
| 4      | 7643504,18 | 511107,61 | 28,48                                 | Jord Offentlig godkjent grensemerke   | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk<br>avstandsmåler | 13<br>200                |        |

---

REGULERINGSBESKRIVELSE OG -BESTEMMELSER  
TIL REGULERINGSPLAN FOR ALSVÅG SENTRUM

**VIP**

VESTERÅLEN  
INTERKOMMUNALE  
PLANKONTOR

MYRE 05.04.84

ARK.NR.

---



## FORUTSETNINGER

Arbeidet med reguleringsplan for Alsvåg sentrum har pågått våren og sommeren 1983 ved Vesterålen Interkommunale Plankontor, og har tatt utgangspunkt i soneplan for Alsvåg vedtatt av kommunestyret sommeren 1979.

Denne planen har gitt rammer for arealbruken. Planen omfatter Alsvåg sentrum med boliger og privat/offentlig service, havna og industriarealene langs sjøen.

Det er tidligere laga reguleringsplan for Alsvåg nord (skoleområdet).

Formålet med planen er:

- 1) Klarlegge trasé for fylkesvegen gjennom Alsvåg sentrum med avkjørselsregulering, gang-/sykkelveger og fortau.
- 2) Klarlegge lokalisering av Almenningskai.
- 3) Klarlegge areal for industriutbygging, og sikre adkomst til alle deler av området.

## REGULERINGSBESKRIVELSE

Reguleringsplanen omfatter i alt ca. 180 daa.

Planområdet avgrenses i nord av grensene for reguleringsplanen "Alsvåg nord". I sør avgrenses planområdet av Oselva. I vest er plangrensa lagt slik at eksisterende bebyggelse er tatt med.

Planen dekker mange formål, og de ulike areal er i planforslaget avsatt slik:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Til boligformål                 | 46,1 daa |
| Til forretningsformål           | 11,7 daa |
| Til industriformål              | 40,2 daa |
| Til offentlige formål           | 11,7 daa |
| Til almenntilleggsformål        | 1,9 daa  |
| Til spasiellområde for bevaring | 5,4 daa  |
| Til friområde                   | 1,6 daa  |
| Til landbruksområde             | 23,1 daa |
| Til trafikkområde               | 4,7 daa  |

I tillegg kommer areal til veger og gangveger/fortau.

### Trafikksystem:

Fylkesvegen går sentralt gjennom området i retning nord/sør. Den eksisterende kurvaturen gir tildels svært uoversiktlige strekninger. I tillegg er forholdene for fotgjengere og syklister dårlige.

I samarbeid med vegmyndighetene har en kommet fram til de foreliggende løsningene:

Fylkesvegens kurvatur endres nord/vest for krysset med havnevegen, slik at den nye vegen legges nærmere sjøen. Den eksisterende vegen beholdes, og brukes som kombinert adkomstveg for boligene og gang-/sykkelveg. Adkomstvegen får forbindelse til fylkesvegen omtrent midt på, slik at trafikkmengden på adkomstvegen blir minst mulig.

Den kombinerte adkomstveg/gang- og sykkelvegen går over i fortau lenger sør, og dette går kontinuerlig langs fylkesvegen til kirka. Derfra bygges gang-/sykkelveg fram til Oselva.

På østre side av fylkesvegen anlegges fortau fra krysset med havnevegen til barnehagen. Vegene ned til havna er endra, slik at det nå er et rent T-kryss. Fra havnevegen bygges en ny adkomstveg til industriarealet, parallelt med fylkesvegen, og kommer innpå denne igjen ca. 100 m nord for Oselva.

I forbindelse med omlegging i krysset med havnevegen er det grunn til å understreke at alléen ned til Alsvåg hovedgård skal ivaretas så godt dette lar seg gjøre.

Offentlige parkeringsarealer er utlagt ved kirka og ved Alsvåg hovedgård. Denne siste er ment å dekke behovet for parkering for de nærmeste industri-bedriftene om dagen, og for Hovedgården utenfor arbeidstid.

Øvrig parkering i forretningsområdet forutsettes dekket på de enkelte eiendommer.

I havneområdet er avsatt 2,5 daa til almenningsskai. Der er vist en del nytt utfyllingsareal, men selve kaifronten er ikke tatt stilling til, hverken når det gjelder størrelse eller eksakt retning.

## UTBYGGINGSOMRÅDER

### Boligområder.

I planområdet er ikke utlagt noen nye boligområder. Boligene er inntatt i planen hovedsaklig for å løse adkomstproblemene, og regulere avkjørsler.

### Forretningsområder.

Her er planforslaget identisk med soneplanen for Alsvåg, og det meste av arealet brukes til forretningsformål idag.

### Industriområder.

Området foreslått regulert til industriformål er noe mindre enn angitt i soneplanen. Endringa gjelder området mellom fylkesvegen og sjøen nord for almenningsskai.

### Offentlige formål.

Arealet avsatt til offentlige formål nyttes som idag til kirke, aldersheim og postkontor. Ved industrivegen er avsatt et mindre areal til trafostasjon.

### Almennyttige formål.

Areal avsatt til almenntilleggsformål nyttes til barnehage.

### Spesialområde for bevaring.

Kommunens eiendom Alsvåg hovedgård er bevaringsverdig bebyggelse. I tillegg til området for sjølve gården er avsatt et mindre strandområde, hvor det skal anlegges naust/båtplass for hovedgården.

Friområde.

I havna legges ut et mindre friområde grensende inn til bevaringsområdet. Friområde kan benyttes til naustbebyggelse ( erstatning for tapte nausttomter i industriområde) og ellers sikre almenhetens adkomst til sjøen.

Landbruksområder.

Det eksisterende gartneriet reguleres til landbruksformål.

I tillegg reguleres området mellom fylkesvegen og sjøen, nord for almenningskaia, til landbruksformål. Dette er tenkt brukt til ridesenter/rideskole.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Alsvåg,  
Øksnes kommune.

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrevedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det  
område som på plankartet er vist med regulerings-  
grense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder

Landbruksområder

Trafikkområder

Spesialområder

Friområde for flere eiendommer.

### 1. Byggeområder.

1.1 Boliger: Området skal nyttes til boligbebyggelse  
med tilhørende anlegg.

a) Bebyggelsen skal utformes som fritt-  
liggende bygninger.

Bygningene skal ha fortrinnsvis saltak, med  
takvinkel  $\geq 18^\circ$ .

b) Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i  
2 etasjer. Utnyttingsgraden for bolig-  
areal skal ikke overstige  $U=0,3$  av  
netto tomt, og brutto grunnflate ikke  
overstige 20 % av netto tomt.

c) Garasjer og boder skal ikke ha grunn-  
flate over 40 m<sup>2</sup>, og være tilpassa  
bolighuset m.h.t. materialvalg, form og



farge.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.2 Forretninger: Området skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

a) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak.

b) Forretningsbebyggelse kan oppføres i 2 etasjer + underetasje.

Bygningsrådet kan tillate at øverste etasje innredes til boligformål.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U=0,4$  av netto tomt.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsareal beregnes normalt som halvparten av utbygd forretnings-/lagerareal.

d) Bygninger kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.3 Industri: I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt

tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- c) Innenfor industriområdene kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden for industriområdet skal ikke samla eller for enkelteierdommer overstige  $U=1,0$ .
- d) Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

1.4 Offentlige formål: Områdene skal nyttes til de formål som er angitt på planen.

- a) Bebyggelsen kan være i 2 etasjer. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,3 av netto tomt og brutto grunnflate ikke overstige 20 % av netto tomt.

1.5 Almennyttig formål: Området skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg for Langenes menighet.

- a) Utnyttingsgraden skal ikke overstige  $U=0,3$  av netto tomt, og brutto grunnflate ikke overstige 20 % av netto tomt.

## 2. Landbruksområde.

Området L1 skal nyttes til gartneridrift, og det kan oppføres bygninger og anlegg i tilknytning til denne.

området L2 skal nyttes til ridesenter/ride-skole, og det kan oppføres bygninger og anlegg i tilknytning til denne.

## 3. Trafikkområder.

Områdene skal nyttes til kjøreveger og gang-/sykkelveger der ikke annet er angitt på planen.

- a) De tillatte avkjørsler til fylkesvegene er særskilt avmerka på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende veg eller felles avkjørsel.
- b) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.
- c) Fellesarealet skal nyttes til fellesavkjørsel.

## 4. Spesialområde.

### 4.1 Bevaringsverdig bebyggelse og fredet gårdshaug:

Området nyttes til kommunens eiendom Alsvåg hovedgård, og område for tilhørende naust/båtstø.

- a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles.

- b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Før bygningsrådet behandler byggeom melding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.
- d) Inngrep i gårdshaugen kan bare skje i samråd med Tromsø museum, etter bygningsrådets godkjenning.  
Bygningsmessige inngrep som bare berører eksisterende bygninger (ikke nybygg og tilbygg) omfattes ikke av bestemmelsen § 4d.

##### 5. Friområde.

Området skal benyttes til naustområde.

# FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.
- d) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfesta, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 23.1.85



*Davis Johansen*  
Davis Johansen  
Kst.

*Bernard Weicke*  
Bernard Weicke

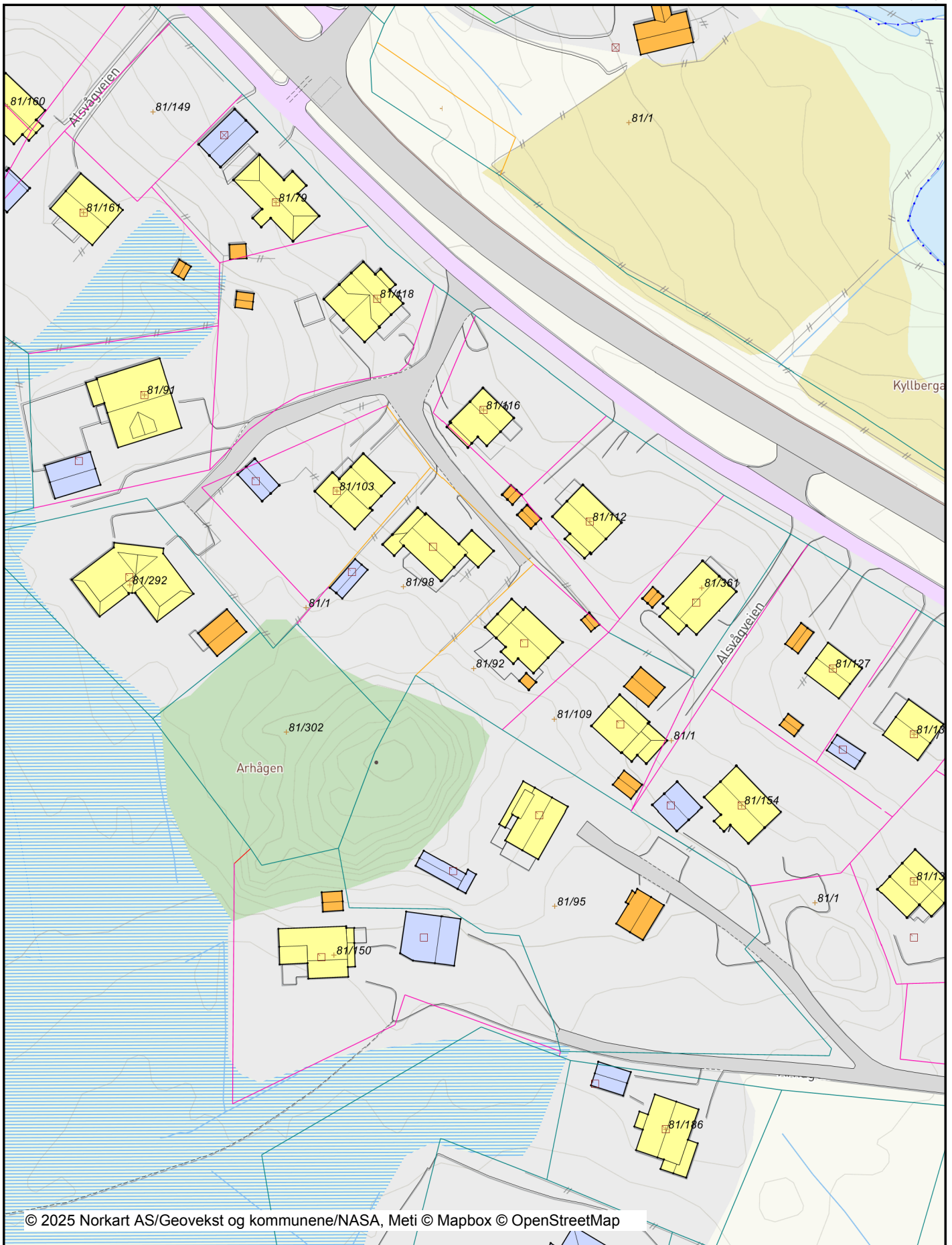


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.02.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 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

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkart
-  Skissensgyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

### TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti

### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensning
-  Veg

### Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### Bygninger

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



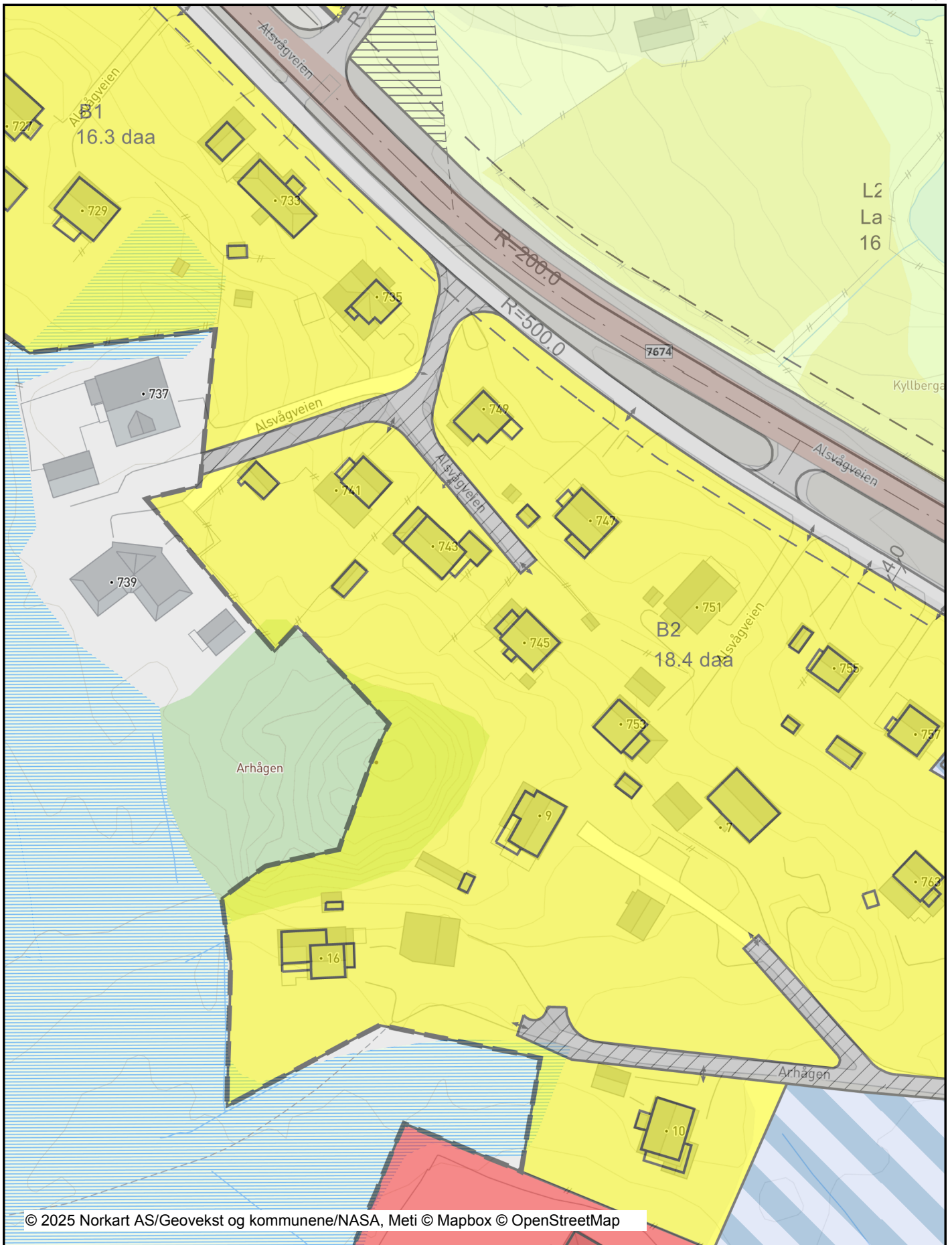


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.02.2025

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

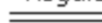
### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)

### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25, Landbruksområder)

-  Landbruksområder
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Frisiktsone ved veg
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Forretning/Kontor

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, Grense for restriksjonsområde)

-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).





### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# Alsvågveien 745

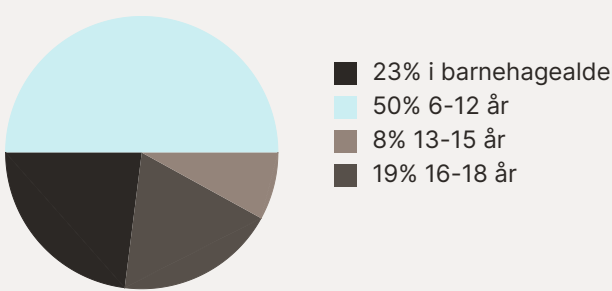
## Offentlig transport

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 🚶 Alsvåg                      | 6 min 🚶      |
| Linje 862, 864                | 0.4 km       |
| ✈ Stokmarknes lufthavn Skagen | 57 min 🚗     |
| ✈ Svolvær lufthavn Helle      | 2 t 20 min 🚗 |

## Skoler

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Alsvåg skole (1-7 kl.)                   | 9 min 🚶  |
| 48 elever, 4 klasser                     | 0.7 km   |
| Myre skole (1-10 kl.)                    | 10 min 🚗 |
| 396 elever, 35 klasser                   | 8.6 km   |
| Sortland videregående skole - Filial ... | 11 min 🚗 |
| 60 elever                                | 8.9 km   |
| Sortland videregående skole              | 37 min 🚗 |
| 650 elever, 32 klasser                   | 36.8 km  |

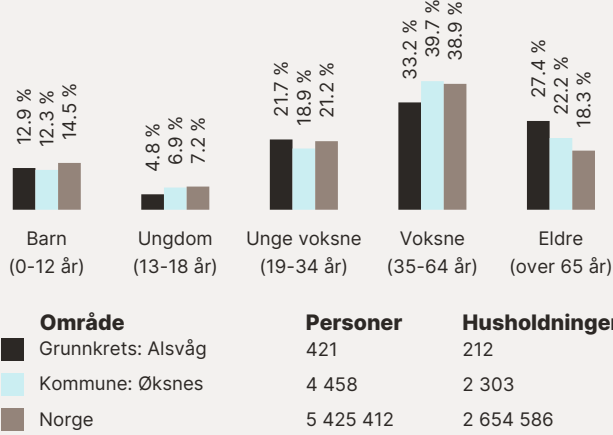
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Ørntua barnehage (1-5 år) | 8 min 🚶 |
| 29 barn                   | 0.6 km  |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Coop Extra Myre         | 9 min 🚗  |
| Post i butikk, PostNord | 8.1 km   |
| Bunnpris Myre           | 10 min 🚗 |
| PostNord, søndagsåpent  | 8.3 km   |

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 🏃 Alsvåg idrettsanlegg             | 9 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.7 km   |
| 🏃 Sørvåg aktivitetsanlegg          | 4 min 🚗  |
| Ballspill                          | 3 km     |
| 🏊 Feel24 Myre                      | 11 min 🚗 |



