

Tilstandsrapport



Enebolig



Storgata 38, 8430 MYRE



ØKSNES kommune



gnr. 65, bnr. 51

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20840-1321

Referansenummer: HZ1070

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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 • tilleggssbygg 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 strakstiltak 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

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND

Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje, stedvis etterslep på vedlikehold og utidsmessighet samt stedvis div. skader og defekter.

Boligens 1. etg. har tidligere vært benyttet til frisørsalong.

Ut ifra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket 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 sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med stålplater. Befart fra bakkenivå. Steinbelagte plater på takoverbygg inngang i 1. etg.

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i stål og plast. Stedvis snøfanger.

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2009 og stedvis malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass fra 1980/1981.

Boligen har hovedytterdører i teak og aluminium. Malte balkongdører i tre fra 2009 og 1982.

Balkong med utgang fra stue er utført i trekonstruksjon tekking og påliggende spaltegulv. Balkong med utgang fra soverom er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og malt strie.

Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat og vinylbelegg.

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

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

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med panel, malte plater

og stedvis betong. Himling er utført med himlingsplater. Overflater på gulv utført med betong, fliser, laminat og vinylbelegg. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fukttinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble målt 9,9%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Lakkert tretrapp mellom etasjene med ilagt vinylbelegg i trinnene. Boligen har profilerte dører med trekarmer. Stedvis slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom fra byggeår. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse. Våtrommet er fornyet etter byggeår.

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

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er 8%. Kritisk grense er ca. 20%.

Annet rom med sluk

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

Overflate vegger på våtrom er utført med pusset grunnmur og panel. Overflate himling er utført med himlingsplater.

Betonggulv med terrazzobelegg.

Det er sluk fra byggeår. Terrazzobelegg på gulv.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Det er foretatt fuktmåling i nedre del av veggpanel i rommet. Målt verdi er 8,2%. Kritisk grense er ca. 20%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og aquastop.

Ventilator med avtrekk til friluft.

1. etg.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater og fliser på gulv. Himling er utført med himlingsplater.

Toalett og servant. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, stedvis pexrør. Det er montert vannmåler.

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Sannsynlig soillrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i bod i 1. etg samt 2 stk. i oppholdsrom i 1. etg. Produksjonsår på pumpene er 2021 på pumpene i bod og i oppholdsrom. Ukjent alder på pumpe nr. 2 i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder med ukjent alder er på ca. 200 liter montert i annet rom med sluk i 1. etg. samt 1. stk. varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 120 liter som er montert i toalettrom i 1. etg.

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

Automatsikringer og skrusikringer.

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

Røykvarsler i gang i 2. etg og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Betonggrunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med asfalt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger

bekreftede/godkjente plantegninger fra kommunalt arkiv.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

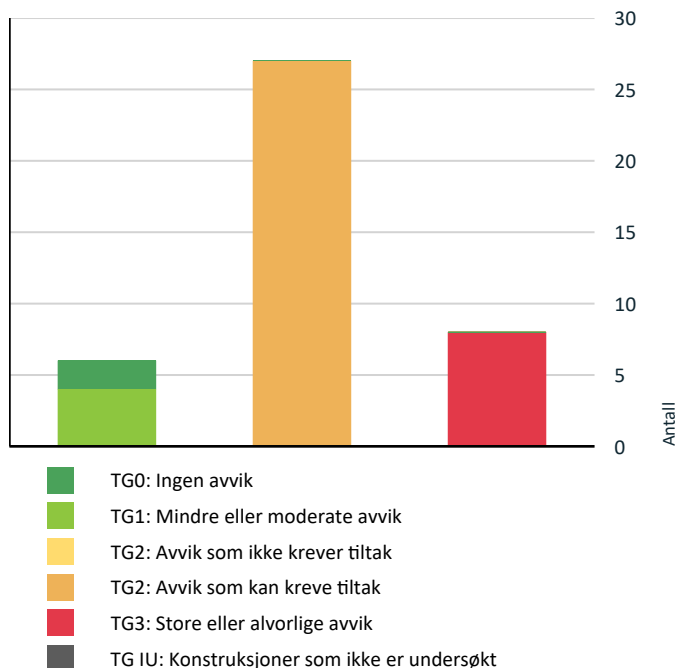
Fremlagte fasadetegninger viser etablering av balkong og takoverbygg over inngangsdør i 1. etg. mot hovedgata.

Tegninger er dat. 18.01.1982. Det er 2 vinduer i 1. etg. på fasade nord som ikke er inntegnet. Forholdene må avklares.

Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

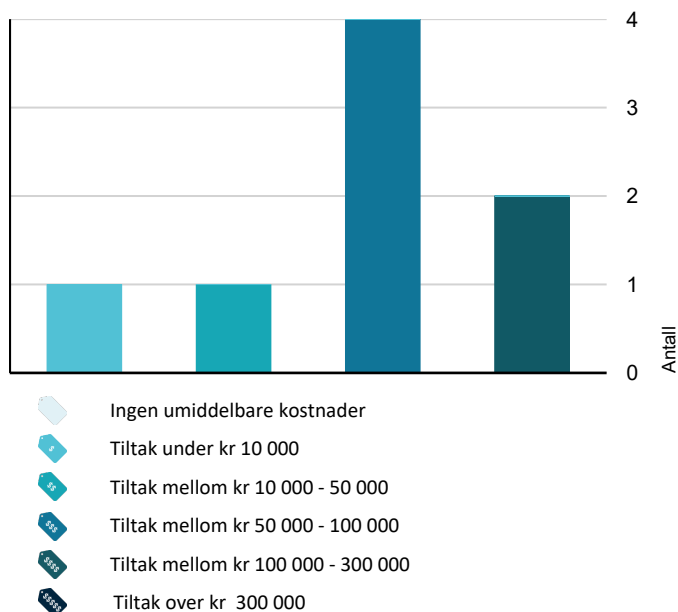
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Ett rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet at det var avlåst og anbefales nærmere undersøkt.

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

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks. Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Innredning - oppholdsrom 1. etg. [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Iht tidligere takst, forutsettes korrekt.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis preges av div. skader og defekter.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis skiftet bordkledning 2013 - stedvis skiftet vinduer 2009 - skiftet balkongdør i stue 2009 - stedvis fornyet overflater 2016-2020
---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med stålplater. Befart fra bakkenivå. Steinbelagte plater på takoverbygg ved inngang i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er også naturlig ved skifte av takteking at undertak også skiftes.



! TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i stål og plast. Stedvis snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Taktekke og beslag er snødekket og tilstand er utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglende og utilstrekkelig lufting bak bordkledning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsuke iht. gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

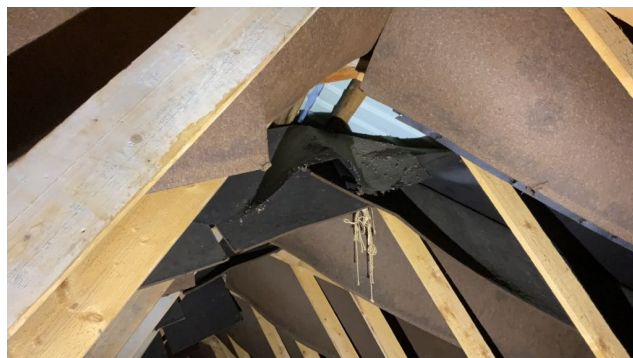
Undertak med asfaltplater med pålagt papp der asfaltplater/papp har falt ned i mange av feltene mellom takstolene. Manglende undertak medfører fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved kondensering mot taktekke. Lufteventiler i røstvegger mangler netting noe som har medført at fugler har hatt adgang og tilhold inne på kaldloft. Det er registrert betydelige mengder avføring fra fugler under disse ventilene på isolasjonen samt at det er registrert i øvrige deler av kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak ved utbedring av registrerte avvik innen rimelig tid. Grunnet redusert befaringskontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adgang/gulv) anbefales loftsrom/takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på undertaksplater som er falt ned.

Tilstandsrapport



Eksempel på undertaksplater som er falt ned.



Eksempel på avføring fra fugler.



Eksempel på avføring fra fugler.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2009 og stedvis malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass fra 1980/1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Stedvis er utvendig tetting rundt vinduer innsatt i betongvegg utilstrekkelig. Utførelsen medfører fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Vinduer i 1. etg. har oppnådd forventet levetid. Stedvis er vinduer kledd igjen på innsiden i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdører i teak og aluminium. Malte balkongdører i tre fra 2009 og 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Manglende beslagsløsning over og under dør medfører fare for fukt inn i konstruksjonen.

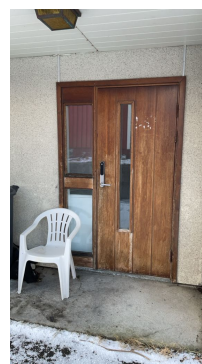
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett/beslag og dørromramming/bordkledning.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører nærmer seg tid for utskifting. Det bør monteres beslag med tilfredsstillende utførelse over og under dører som ivaretar bortledning av nedbør.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue er utført i trekonstruksjon tekking og påliggende spaltegulv. Balkong med utgang fra soverom er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

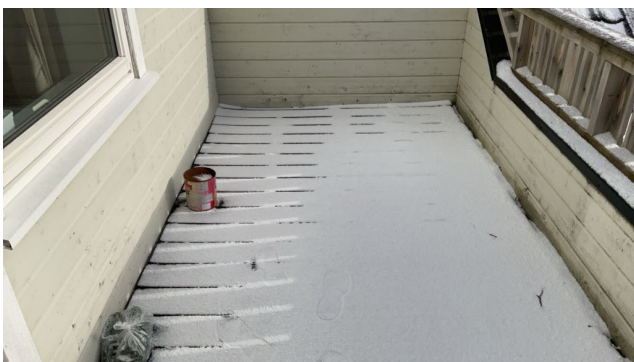
Tettesjikt lar seg ikke kontrollere da det er skjult av tredekket på balkong med utgang fra stue. Balkong med utgang fra stue er snødekket noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt. Innfesting av rekkverk på balkong med utgang fra soverom er innfestet gjennom papptekking. Utførelsen medfører fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak. Balkong er snødekt og nærmere undersøkelser må til når den er snøfri. Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik.



Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og malt strie. Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

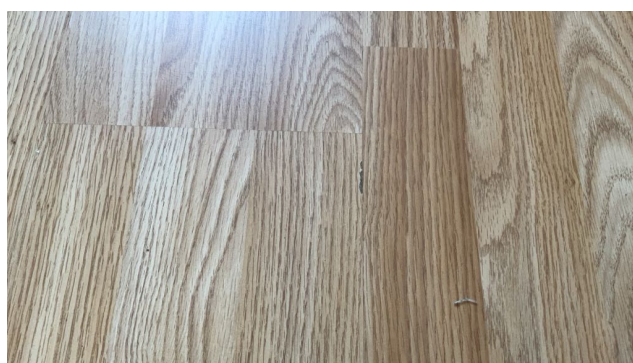
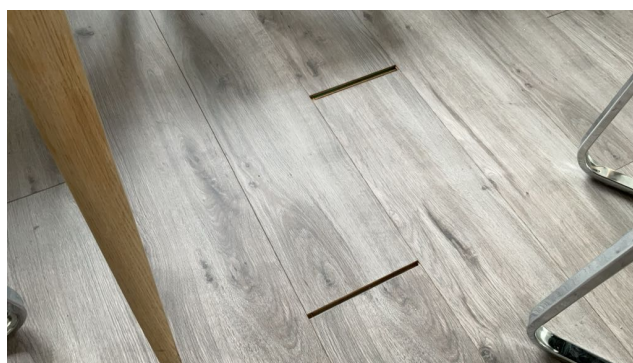
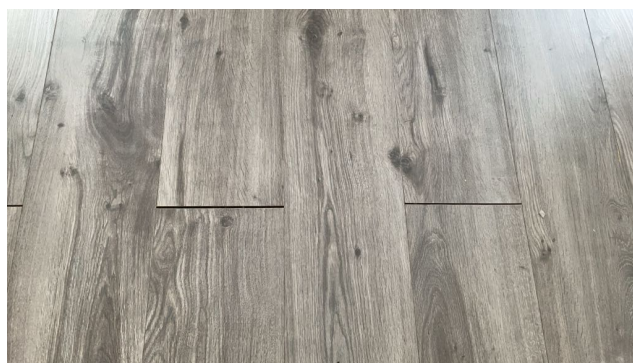
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis sprekker i veggoverflate samt at laminatskjøter er sklidd fra hverandre og svellskader i laminatgulv. Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

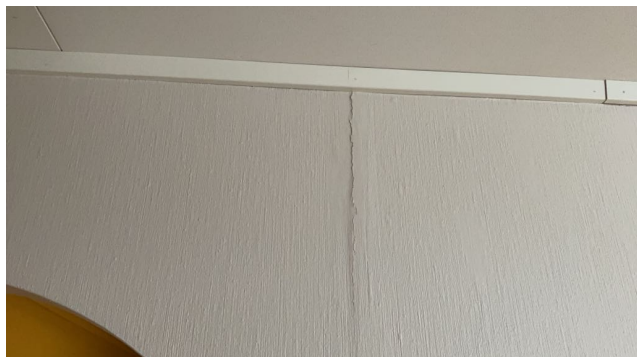
I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av innvendige flater.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2. etg. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv i stuen i 2. etg. Det er stedvis knirk i etasjeskille. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik ved renovering.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med panel, malte plater og stedvis betong. Himling er utført med himlingsplater. Overflater på gulv utført med betong, fliser, laminat og vinylbelegg. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fukttinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble målt 9,9%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis merker etter tidligere installasjoner. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader og behov for tiltak. Spesielt ved montert bæresøyle i oppholdsrom der gulvfliser er knekt og har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av registrerte avvik. Nærmere undersøkelser for å avklare omfang av skader og eventuelle tiltak for utbedring. Bruk av 1. etg. er avgjørende for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjene med ilagt vinylbelegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

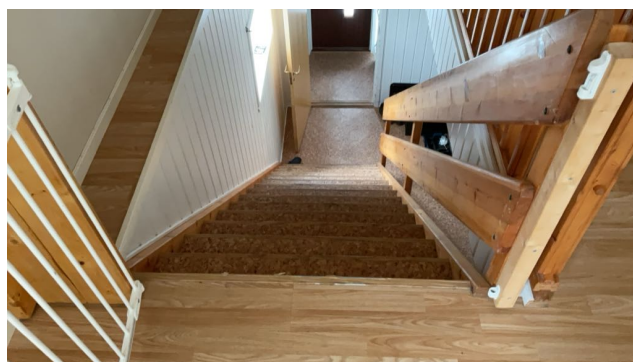
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er stedvis knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med utbedring av registrerte avvik.



Innvendige dører

Boligen har profilerte dører med trekarmner. Stedvis slette dører.

Vurdering av avvik:

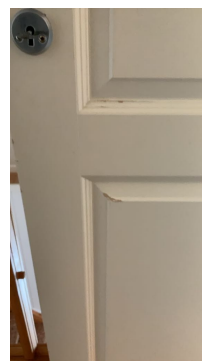
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Fuktskader på dør til bad/vaskerom i 2. etg. Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

I forbindelse med eierskifte er det naturlig med utskifting/utbedring av innvendige dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1980. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse. Våtrommet er fornyet etter byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

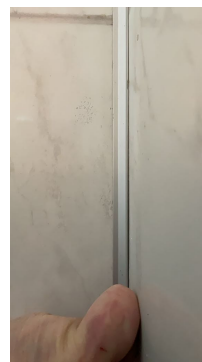
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Platene er montert uten bruk av sokkellist samt utilstrekkelig fugging i skjøter og hjørnelister. Anløp til delaminering/fuktskade i plateskjøt ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Vær oppmerksom ved bruk. Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungere med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utilstrekkelig fall. Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone på vegg. Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Utførelsen av våtromsplater medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene. Platene er montert uten bruk av sokkelist, manglende fusing av plater i skjøter og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig med oppgradering av innredning og utstyr.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er ikke funksjonstestet. TG satt pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare tilstanden på mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er 8%. Kritisk grense er ca. 20%.



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Våtrom fra byggeår 1980. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med pusset grunnmur og panel. Overflate himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anløp til fuktskjolder på panel ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med terrazzobelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Forventet levetid er oppnådd på terrazzobelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk hvis det skal benyttes til vaskerom/våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk fra byggeår. Terrazzobelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er fylt med byggeskum. Dette medfører at sluk ikke kan inspiseres som forutsatt. Det er ikke tettesjikt på vegger.

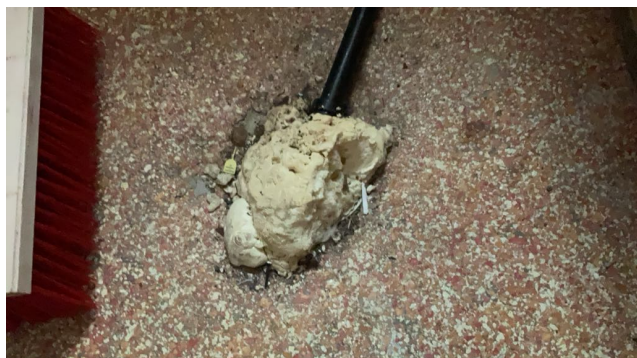
Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Stedlige forhold medfører at nærmere undersøkelser vedrørende utførelse rundt sluk må utføres.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Skal rommet benyttes som våtrom bør det monteres mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i nedre del av veggpanel i rommet. Målt verdi er 8,2%. Kritisk grense er ca. 20%.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Innredning - oppholdsrom 1. etg.

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

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ved eierskifte naturlig med oppgradering av kjøkkeninnredning til dagens standard og funksjoner skal rommet benyttes som kjøkken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og aquastop.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i sokkellist og dekkisider på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying/utbedring av innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater og fliser på gulv. Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader på veggflater ved servant etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av overflater.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og servant. Opplegg for vaskemaskin.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, stedvis pexrør. Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

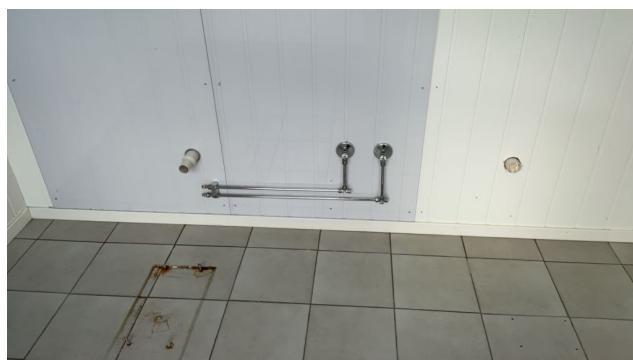
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Innstøpte kobberrør uten ekspansjonsfuger i betongen kan medføre fare for rørbrudd over tid. Vannrør er ikke tilfredstillende klamret/sikret etter demontering av tidligere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør er ikke blindet etter demontering av diverse av innredninger i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved eierskifte er det naturlig med tiltak på avløpsanlegget.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Mangelfull ventilasjon kan medføre innvendig kondensering på glassruter. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i bod i 1. etg samt 2 stk. i oppholdsrom i 1. etg. Produksjonsår på pumpene er 2021 på pumpene i bod og i oppholdsrom. Ukjent alder på pumpe nr. 2 i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med ukjent alder er på ca. 200 liter montert i annet rom med sluk i 1. etg. samt 1. stk. varmtvannsbereider fra 2013 er på ca. 120 liter som er montert i toalettrom i 1. etg.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

Automatsikringer og skrusikringer.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1980

Iflg. elektrisk sjekklister fra rekvirent.

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

Ukjent

Iflg. elektrisk sjekklister fra rekvirent.

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

Ukjent

Iflg. elektrisk sjekklister, fra rekvirent. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Ja

Iflg. sjekklister fra rekvirent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Iflg. sjekklister fra rekvirent.

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

Ukjent

Iflg. sjekklister fra rekvirent.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Ja

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

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

Ja Manglende deksel i sikringsskap samt hull i siden på et sikringsskap er utløsende for TG 3.

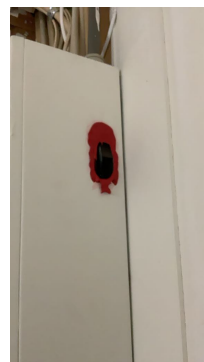
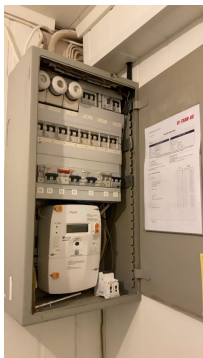
På bakgrunn av alder og registrerte avvik på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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.

Estimert kostnad er relatert til utbedring av påviste avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i gang i 2. etg og brannslukningsapparat.

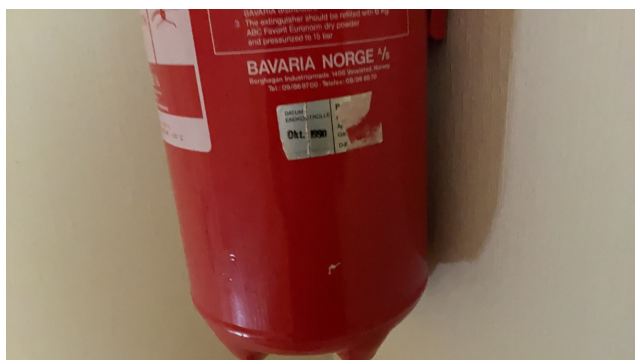
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det er ikke gjennomført kontroll av brannslukningsapparat iht. forskrift. Eier skal sørge for at manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
Eier skal sørge for at manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ja Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade. Stedvis er det lagt gamle bølgeblikplater på grunnmur som tilbakefylte masser er anlagt mot. Det er ikke tilfredsstillende utførelse og avslutning slik at nedbør trenger inn bak disse platene.

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.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Ved eierskifte er det naturlig å foreta utbedring av bygningens drenerende system. Bruken av 1. etg er avgjørende for eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert sprekke/defomasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Stedvis riss/sprekker i betongoverflaten som kan være symptom på svikt i grunnmur. Medfører fare for at fukt kan trenge inn og forårsake skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av grunnmur. Nærmere undersøkelser må til for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på riss/sprekker i mur.



Eksempel på riss/sprekker i mur.



Stedvis er det utsiging av masser under grunnmuren.

! TG 2 Terrenghorhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med asfalt.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. 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. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, 3 Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Vindfang, Bod, Toalettrom, Annet rom med sluk, 2 Oppholdsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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 5 050 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 0,6 da., med påstående enebolig er beliggende i sentrum av Myre.

Bolig gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis preges av div. skader og defekter.

Sørvendt hovedfasade. Eiendommen grenser til hovedvei med de ulemper dette medfører av trafikkstøy.

Boligens 1. etg. har tidligere vært utleid og benyttet til frisørsalong. Skal etasjen benyttes til boligformål må det påregnes betydelige kostnader med oppgradering og ombygging for å tilfredsstille dagens krav.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.	14 700
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	11 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	10 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

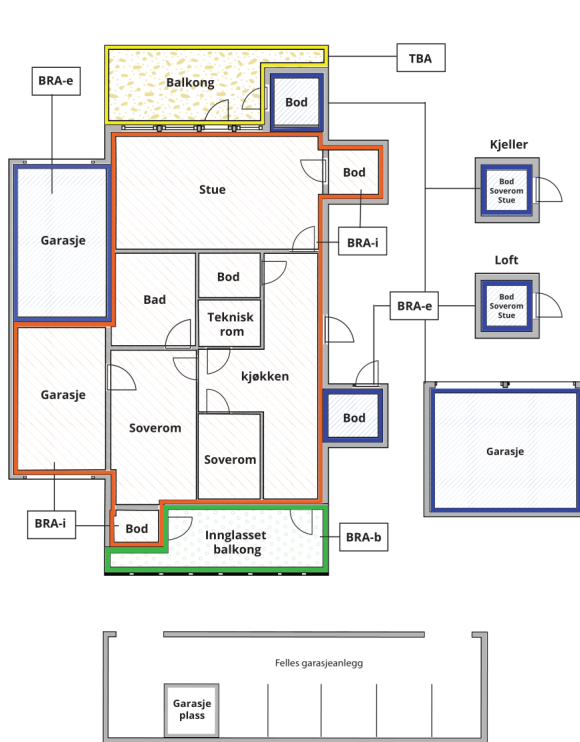
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	133			133	
1. Etasje	124			124	
SUM	257				
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Annet rom med sluk, Gang, Bod, Oppholdsrom, Oppholdsrom, Gang 2, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente plantegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Fremlagte fasadetegninger viser etablering av balkong og takoverbygg over inngangsdør i 1. etg. mot hovedgata. Tegninger er dat. 18.01.1982. Det er 2 vinduer i 1. etg. på fasade nord som ikke er inntegnet. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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:

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	248	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	65	51		0	643.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Storgata 38							
Hjemmelshaver							
Øksnes Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom er beliggende i lett hellende terreng i sentrum på Myre.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg samt div. service- og næringstilbud.
Eiendommen grenser mot offentlig veg, som den også har adkomst fra. Det må påregnes noe trafikkstøy.

Myre er kommunesenter i Øksnes, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt.
Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: b
Planidentifikasjon: 2022004

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025		Fremvist	10	Nei
Ordrebekreftelse	27.02.2025		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	19.03.2025		Fremvist	3	Nei
Situasjonskart			Fremvist		Nei
Rekvirent			Ingen		Nei
Kommunal info fra Ambita	21.03.2025		Fremvist	31	Nei
Tidligere takst	30.08.2020		Fremvist	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ1070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Storgata 38, 8430 MYRE

15 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 38	Storgata 38	

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?

01.09.2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Zietz, Andreas

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

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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Generelle funn

1. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder utjevningsforbindelse til vannrør, må etterses av installasjonsvirksomhet. Det ble målt til 26V mellom jordskinne og vannrør.

2. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder tilknytning til jordelektrode, må etterses av installasjonsvirksomhet. Det ble målt 26V mellom jordskinne og terreng på utside av bolig.

Stue

3. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt på vegg i jordet utførelse uten jordforbindelse, var montert i rom med stikkontakter i ujordet utførelse.

Kjøkken

4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.



Kommentar:
Gjelder skjøteledning til kjøleskap, tilknyttet stikkontakt i ujordet utførelse

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

Fjerning av feil og mangler som framkom på tilsynsrapport fra EL-tilsynet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL-Team AS; Sortland

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjegg/Sølvkre i liten omfang, disse ble bekjempet med spesielle feller

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Zietz, Andreas

Date

2025-07-15

Identification



bankID Zietz, Andreas



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Zietz, Andreas

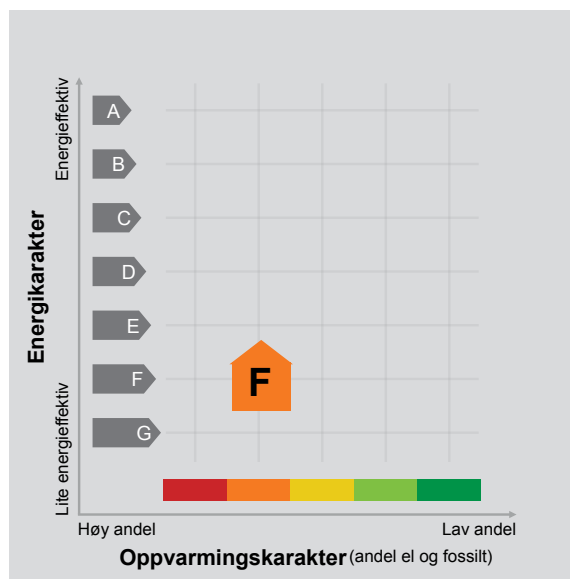
15/07-2025
13:10:23

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Storgata 38
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	190095819
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-149516
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet

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 med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	257
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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: Varmepumpe

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs**Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



**Utdrag av
Rettsbok**

for

Nordre Vesterålen jordskifterett,

DAGBOKFØRT
02.10.79 07734
SØRRENSKOVEREN I
VESTERÅLEN

År 1979 den 2. oktober ble jordskifterett holdt for Myre,
gnr. 65 i Øksnes herred i kommunestyresalen i Rådhuset, Myre
Rettens formann: Jordskiftedommer A. D. Johansen.

Jordskiftemenn : 1. Gårdbruker Reidar Larsen, Alsvåg.

2. " Fred Karlsen, Alsvåg.

Protokollfører : Jordskiftetekniker Jan W. Pedersen.

Sak nr. 14/1979.

Saksøker: Turid Johansen, eier av gnr. 65, bnr. 51.

Saksøkte: 1. Olav Johnsen, " " " 65, " 188.

2. Øksnes kommune, " " " 65, " 199 og 202.

Sak nr. 16/1979.

Saksøker: A/S Nordlandsbanken, eier av gnr. 65, bnr. 86.

Saksøkte: 1. Kristian Steffensen, " " " 65, " 120.

2. Olav Johnsen, " " " 65, " 188.

Sakene gjelder: Saksøkerne har i krav av 19/8 1979
og 24/8 1979 krevd grenseangssak for fastlegging av sine
tomtegrenser og mulig regulering av disse.

Til stede: Turid Johansen, Olav Johnsen, Arvid Larsen
for Øksnes kommune, Dagfinn Endresen for A/S Nordlandsbanken,
og Kristian Steffensen.

1. Jordskiftemann Nørmann Nilsen, Gisløy, og

4. varamann Asbjørn Johansen, Klo,

- 2 -

er henholdsvis av velferdsgrunner og slektskapsforhold forhindret fra å gjøre tjeneste som jordskiftemenn. 2. varamann Reidar Larsen, Alsvåg, er derfor innkalt og møter som jordskiftemann i denne sak.

Rettens formann leste opp §§ 106 - 108 i domstolsloven. Verken rettens medlemmer eller partene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring som jordskiftemenn.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning, og rettens formann erklærte retten for lovlig satt.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 1: Krav om grensegangssak fra Turid Johansen, dat. 19/8 1979.

Dok. nr. 2: Krav om grensegangssak fra A/S Nordlandsbanken v/ O. Aasmoe, dat. 24/8 1979.

Dok. nr. 3: Gjenpart av innkalling til rettsmøtet i dag, dat. 6. september 1979, med oppnevning av jordskiftemenn, vedlagt Postverkets kvittering av samme dato for innleverte rek. brev med innkalling til sakens parter.

Dok. nr. 4: Gjenpart av innkalling av jordskiftemenn, dat. 6. september 1979.

Dok. nr. 5: Kopi av særutskrift fra Øksnes formannskap av 20/9 1979 med oppnevning av Arvid Larsen til å møte i jordskifteretten den 2/10-79.

Dok. nr. 6: Fullmakt fra A/S Nordlandsbanken v/ O. Aasmoe til Dagfinn Endresen, dat. 2. oktober 1979.

Dok. nr. 7: Kopi av skylddelingsforretning for gnr. 65, bnr. 51 av 12. juli 1946, tinglyst 30/5 1947.



- 3-

Dok. nr. 8: Kopi av skylddelingsforretning for gnr. 65,
bnr. 86 av 18. april 1950, tinglyst 3/6 1950.

Dok. nr. 9: Kopi av skylddelingsforretning for gnr. 65,
bnr. 120 av 22. juli 1952, tinglyst 26/7 1952.

Dok. nr. 10: Kopi av kart-og oppmålings-samt skylddelings-
forretning for gnr. 65, bnr. 188 av 12/9 1956,
tinglyst 30/10-56.

Dok. nr. 11: Kopi av kart-og oppmålings-samt skylddelings-
forretning for gnr. 65, bnr. 199 av 22. nov.
1956, tinglyst 8/1 1957.

Dok. nr. 12: Kopi av kart-og oppmålings-samt skylddelings-
forretning for gnr. 65, bnr. 202, av 22. nov.
1956, tinglyst 29/4 1957.

De framlagte dokumenter ble lest opp i nødvendig
utstrekning.

Videre hadde en til stede kartutsnitt i målestokk
1:1000 fra Øksnes Ingeniørkontor og kartutsnitt av jord-
skiftekart opptatt 1956-57 i målestokk 1:2000 for de tomte-
områder sakene gjelder.

De møtende parter uttalte seg vedrørende de aktuelle
saker.

Jordskifteretten sammen med partene foretok befarings-
i marka. Det ble påvist hvor en tidligere åpen grøft mellom
hovedbrukene, bnr. 7 og 22, hadde gått i terrenget. Videre
påviste den tidligere eier av bnr. 199, Harry Johannessen,
hvor han mente grensene for dette bruk gikk.

Jordskiftetretten fant at både de reelle og formelle
betingelser var til stede for fremme av begge grensegangssakene.

I samsvar med de framsatte krav ble det derfor gjort
slikt

- 4 -

vedtak:

Sak nr. 14/1979 som er forlangt av Turid Johansen i krav av 19/8 1979 og sak nr. 16/1979 som er forlangt av A/S Nordlandsbanken i krav av 24/8 1979, blir å fremme.

Under befaringen ble Dagfinn Endresen og Kristiøn Steffensen for henholdsvis bnr. 86 og 120, enige om grensas forløp i marka mellom disse to bruk. Etter at den opprinnelige grense mellom brukene var omtrentlig påvist, ble partene enige om en grenserregulering som går slik det oppsatte tregjerdet nå står mellom brukene.

For de videre grenser som de to sakene omfatter, ble disse på grunnlag av en rekke utmål etter partenes utsagn og påvisninger og ellers ut fra foreliggende skylddelingsforretninger og kartutsnitt, forsøkt rekonstruert i marka.

Etter interne forhandlinger i jordskifteretten la rettens formann fram for partene et kartutsnitt hvor de opprinnelige grenser som i disse grensegangssaker videre var aktuelle, var tegnet inn på kartet etter rekonstruksjon i marka. Etter at samtlige parter til bnr. 51, 86, 188, 199 og 202 hadde godkjent dette grenseforslag fra jordskifteretten som opprinnelige grenser mellom brukene, framsatte jordskifteretten ved rettens formann forslag til regulering av disse opprinnelige grenser. Dette reguleringsforslag gikk ut på at de tomtegrenser som går ut mot gate, plasseres mest mulig vinkelrett på gata og at det samtidig skjer et makebytte mellom partene hvor like stort areal går i bytte. De aktuelle parter samtykket alle i at grensene kunne bli fastlagt i overensstemmelse med reguleringsforslaget.

Videre ble Olav Johnsen og Dagfinn Endresen enige om at dersom den regulerte grense mellom bnr. 86 og 188 kom

- 5 -

nærmere oppsatt bygning på bnr. 86 enn 4 meter, skulle grensa flyttes slik at avstanden til nærmeste bygning på bnr. 86 ble 4 meter. Det areal som ved slik flytting av grensa ble tillagt bnr. 86 fra 188, skulle erstattes av eieren av bnr. 86 etter overenskomst med eieren av bnr. 188. Ved grensene regulering av grensa mellom bnr. 86 og 188, kom grensa 3,30 m fra oppsatt bygning på bnr. 86, og grensa er derfor i samsvar med overenskomst mellom partene, parallell- forskjøvet 70 cm til en avstand av 4 m fra bygning på bnr. 86. Lengden av denne grense, i henhold til reguleringskart, anslåes til ca.40 meter.

Når det gjaldt grensa for bnr. 202 mot bnr. 51 og 188, var partene enige om etter forslag fra jordskifteretten, at denne gikk i rett linje omtrent etter oppsatt nettingsgjerde fra sørvestre hjørne for bnr. 120 til nordøstre hjørne for bnr. 199. Både eieren av bnr. 188 og representanten for eieren av bnr. 202 har begge sagt seg interessert i at grensa blir fastlagt mellom disse bruk, og jordskifteretten vedtok å fremme dette som grensagangskrav i sak nr. 14/1979.

I henhold til foranstående avsa jordskifteretten enstemmig slik

kjennelse:

Sakene gjelder fastsettelse av tomtegrenser som eigdomsgrenser betraktet vedrørende bnr. 51, 86, 120, 188, 199 og 202 under Myre, gnr. 65 i Øksnes herred.

Grensene er med jordskifterettens mellomkomst bestemt fastlagt på grunnlag av partenes enighet om grensenes forløp i marka.



- 6 -

Slutning:

Eiendomsgrensene som sakene gjelder, fastsettes i overensstemmelse med følgende

grensebeskrivelse:

Grense nr. 1. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65 bnr. 199, Vesteng, på vestre side og gnr. 65, bnr. 51, Løvseth, på motsatte side, tar til i riksveiens nordre begrensningslinje og går med retning V 84^g N i rett linje til nedslått jernbolt (1), ca. 5,5 m fra fortauskanten, og 28,- m til nedslått jernbolt (2) i grensa mot bnr. 202.

Grense nr. 2. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65, bnr. 51, Løvseth, på søre side og gnr. 65, bnr. 202, Slettvoll, på motsatte side, tar til i grensemerke nr. 2 i grense nr. 1, og går med retning N 83^g Ø 22,4 m til nedslått jernbolt (3).

Grense nr. 3. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65, bnr. 51, Løvseth, på vestre side og gnr. 65, bnr. 188, Myrheim, på motsatt side, tar til i riksveiens nordre begrensningslinje og går med retning V 84^g N i rett linje til nedslått jernbolt (4), ca. 4,5 m fra fortauskanten, og 30,2 m til grensemerke nr. 3 i grense nr. 2.

Grense nr. 4. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65, bnr. 188, Myrheim, på søre side og gnr. 65, bnr. 202, Slettvoll, og gnr. 65, bnr. 120, Sørly, på motsatte side, tar til i grensemerke nr. 3 i grense nr. 2 og går med retning N 83^g Ø med bnr. 202 på nordre side, 28,1 m til nedslått jernbolt (5), og herfra med bnr. 120 på nordre side, med retning N 95^g Ø 5,1 m til nedslått jernbolt (6).

Grense nr. 5. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65, bnr. 188, Myrheim, på vestre side og gnr. 65, bnr. 86, Veivang, på



- 7 -

motsatte side, tar til i riksveiens nordre begrensingslinje, og går med retning V 87^g N i rett linje til nedslått jernbolt (7), ca. 8,5 m fra fortauskanten, og 29,8 m til grensemerke nr. 6 i grense nr. 4.

Grense nr. 6. Eiendomsgrensa mellom gnr. 65, bnr. 86, Veivang, på søre side, og gnr. 65, bnr. 120, Sørly, på motsatte side, tar til i grensemerke nr. 6 i grense nr. 4, og går med retning N 95^g Ø i rett linje 34,3 m til nedslått jernbolt (8), ca. 4 m fra vestre kant av veien til Strengelvåg, og videre i samme retning til veiens begrensingslinje.

De nedslåtte jernbolter er 16 m.m. kamstål som på toppen er påsatt rød plastkule med påskriften " Grense ".

De oppgitte avstander er horisontale mål og retningene er omtrentlige i forhold til sant nord (0^g) med sirkelinn-
deling 400^g.

Avstanden mellom grensemerkene 1 og 4 er 22,4 m og mellom grensemerkene 4 og 7, 31,6 m.

Grenseskisse vedlegges for grensene sakene gjelder.

Kostnadene ved sakene:

Jordskiftemann Larsen:

Godtgjørelse	kr. 100,-
Tillegg	" 52,-
Skyss	" 21,50
Arb. giveravgift	<u>" 12,-</u> kr. 185,50

Jordskiftemann Karlsen.

Godtgjørelse	kr. 100,-
Tillegg	" 52,-
Skyss	" 13,80
Arb. giveravgift	<u>" 12,-</u> " 177,80



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/7734/78
Attesteringsstidspunkt 2025-07-16 09:53

- 8 -

Tinglysing	kr. 195,00
Forkynning	" 50,00
Leie av rettslokale	" 100,00
Grensemerker	" 120,00
Til sammen	<u>kr. 828,30</u>

De samlede kostnader er fordelt skjønnsmessig i henhold til jordskiftelovens § 100, med utgangspunkt i grenselengde og antall grensepunkter. Det er foretatt slik fordeling:

Turid Johansen	for bnr. 51	skal betale	kr. 195,-
A/S Nordlandsbanken	" " 86	" " "	185,-
Kristian Steffensen	" " 120	" " "	68,30
Olav Johnsen	" " 188	" " "	195,-
Øksnes kommune	" " 199 og 202	skal bet.	<u>kr. 185,-</u>
Til sammen			<u>kr. 828,30</u>

De skyldige beløp skal under lovens tvang være betalt innen 15 - femten - dager fra vedtak av sakens forkynnelse, jfr. §§ 78 og 102 i jordskifteloven.

De ovenfor beskrevne grensegangssaker, sak nr. 14/1979 og sak nr. 16/1979, trer under rettslig tvang i kraft den 15. januar 1980.

De tinglyste utskrifter av sakene skal oppbevares hos eieren av gnr. 65, bnr. 51 for sak nr. 14/1979 og hos eieren av gnr. 65, bnr. 86 for sak nr. 16/1979 og være til felles bruk for de interesserte parter.

Kunngjøring av sakene skjer ved erkjent forkynning for partene eller deres fullmektiger ved opplesning av retts-



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/7734/78
Attesteringsstidspunkt 2025-07-16 09:53

- 9 -

boka for dette møtet.

Rettens formann redegjorde for ankereglene i henhold til jordskifteloven.

Retten hevet.

Myre den 2. oktober 1979.

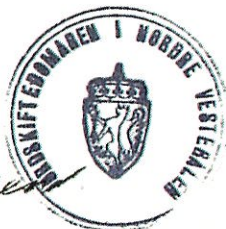
Atle Daae Johansen.
(sign.)

Reidar Larsen.
(sign.)

Fred O. Karlsen.
(sign.)

Rett utskrift bekreftes

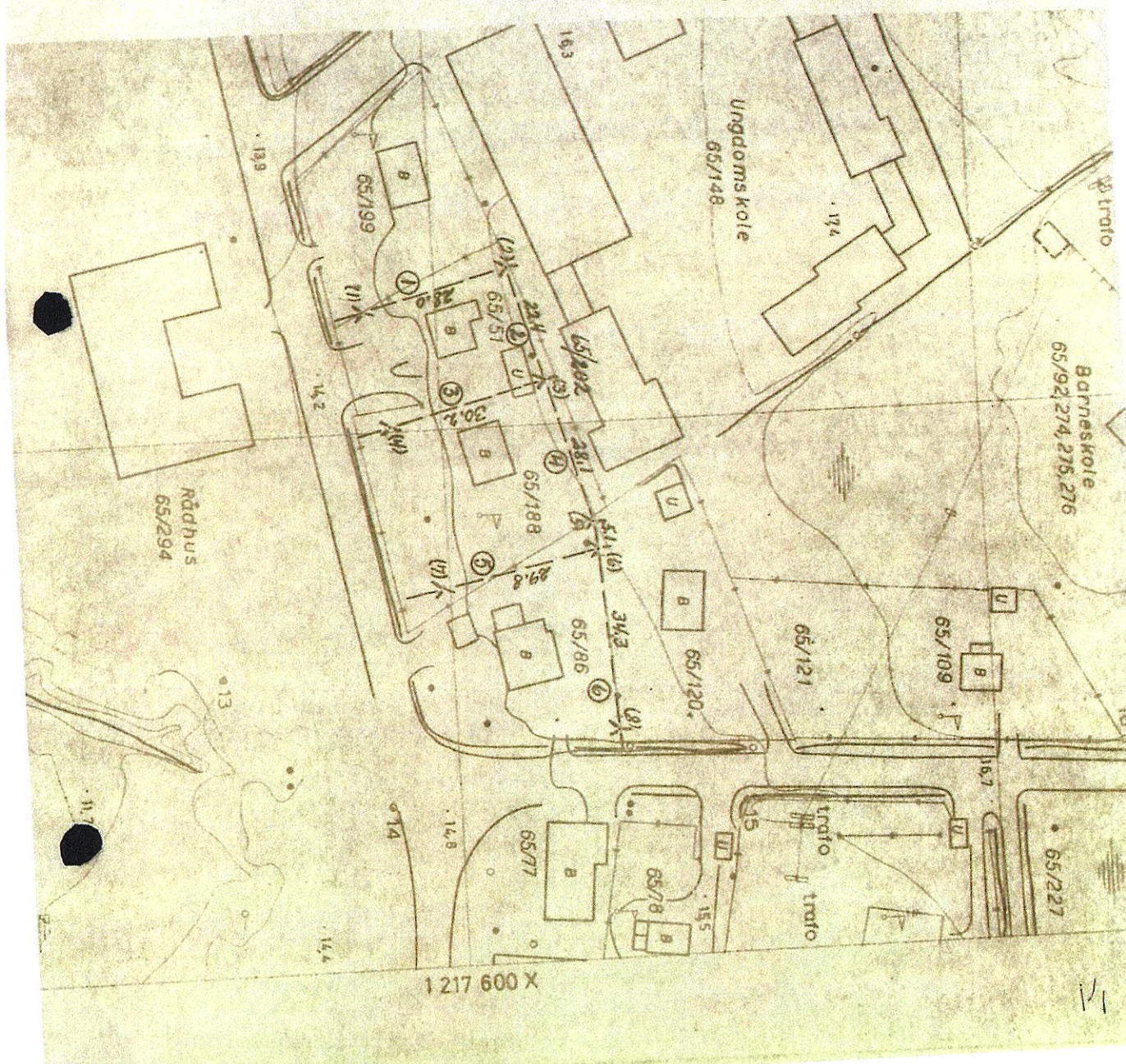
Atle Daae Johansen



K A R T U T S N I T T

pålagt tomtegrenser vedr. bnr. 51,
86, 120, 188, 199 og 202 under
Myre, gnr. 65 i Øksnes herred.
Sak nr. 14/1979 og sak nr. 16/1979
ved Nordre Vesterålen jordskifte-
rett.

Målestokk 1:1000





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/7734/78
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:53

Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV	uten grensejustering X med grensejustering
J.nr.	129/2002
Målebreve nr.	90134
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebreve over

Eiendom	Gnr.	15	Bnr.	134	Festenr.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	2357.2				

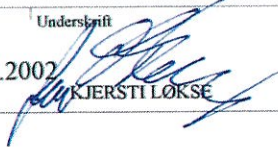
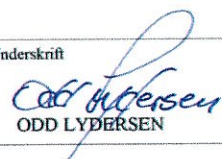
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebreve, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebreve som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.12.2002
Rekvirent	FRANK PAULSEN
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KARTFORRETNING M/GRENSEJUSTERING OVER GNR 15, BNR 134. Ved forretningen er 136.2 m2 overført fra 15/134 til 15/230. Ved forretningen er 135.9 m2 overført fra 15/230 til 15/134.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	17.12.2002		
		KJERSTI LØKSE	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringstempel

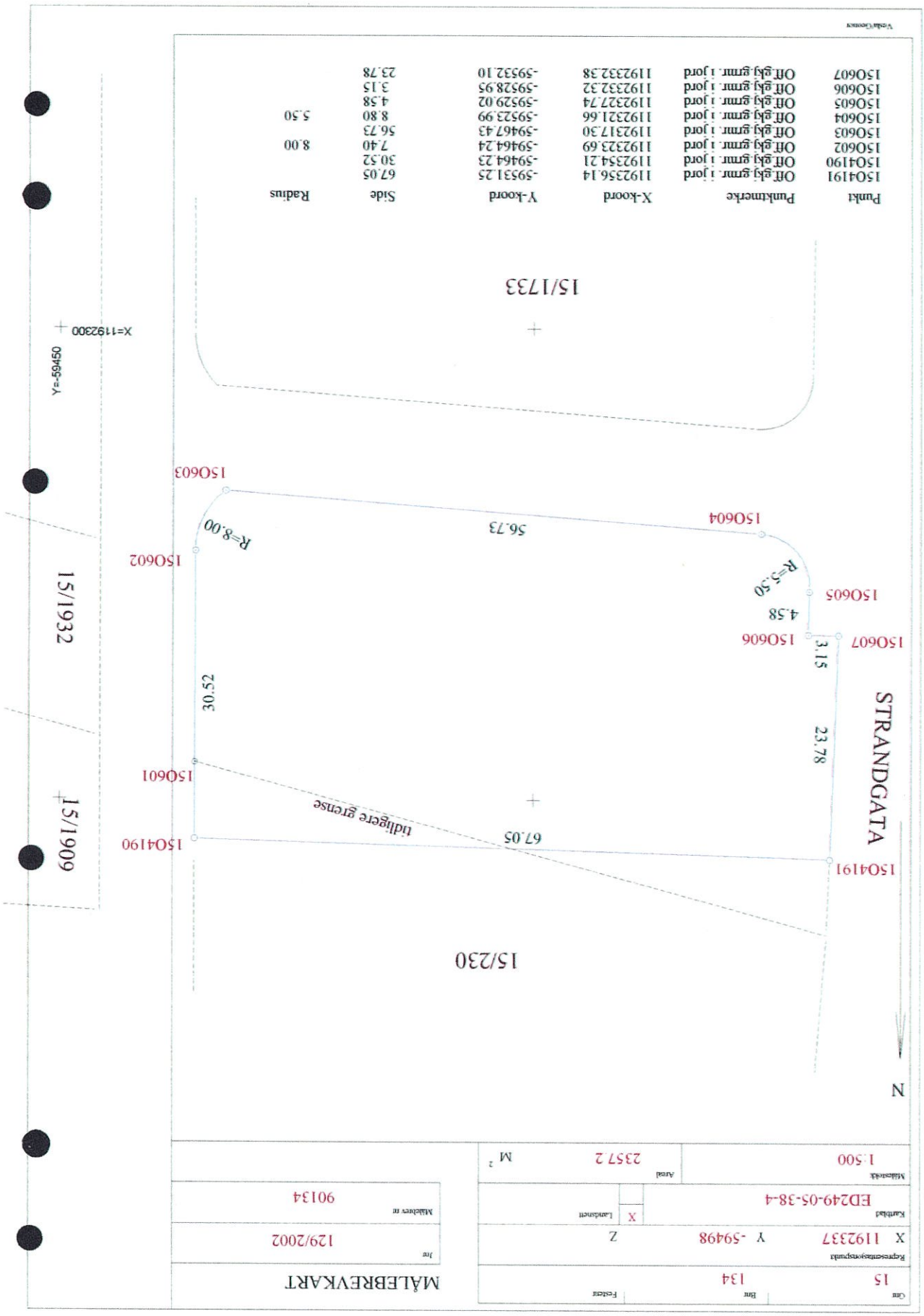
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
24 DES. 2002
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2583

Påtegninger (rettelser o.l.)

--


Doknr: 7583 Tinglyst: 24.12.2002 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 51

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.07.2025 kl. 12:41

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LØVSETH
Etableringsdato: 30.05.1947
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 51	643,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		845152012	ØKSNE KOMMUNE		Storgata 27 8430 MYRE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7644903	503484		643,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	29.04.1957
-------------	------------

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 65/51	0
Mottaker	1868 - 65/202	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	30.05.1947				
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1868 - 65/7	0
			Mottaker	1868 - 65/51	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Storgata	1320	38		Grunnkrets 0205 Myre-Høydal	
			EUREF89 UTM Sone 33 7644907	503484	Stemmekrets: 8 Myre Kirkesokn: 10080601 Øksnes Postnr.område: 8430 MYRE Tettsted: 7843 Myre	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 095 819	Bebyggd areal:	152	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	132	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7644907 Øst: 503484	Bruksareal annet:	121	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	253	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	132	0	132	0	0	0	0	0
H01	0	0	121	121	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1320 Storgata 38	H0101	Annet enn bolig	121	4	Kjøkken	1	1	65/51
1320 Storgata 38	H0201	Bolig	132	4	Kjøkken	1	1	65/51

Oversiktskart for 65 / 51

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7644950

7644900

7644850

N

40m

503400

503450

503500

503550

503600

Teig 1 (Hovedteig)

65 / 51

±65 / 202

Målestokk 1:250

EUREF89 UTM Sone 33

7644920

7644910

±65 / 188

±65 / 199

7644900

7644890

N

10m

503460

503470

503480

503490

503500

503510

Areal og koordinater

Areal: 643,1

Arealmerknad:

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

Nord: 7644903

Øst: 503484

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7644887,25	503477,46	0,16	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7644887,40	503477,42	27,98	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
3	7644914,35	503469,90	22,39	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
4	7644921,11	503491,25	29,68	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
5	7644892,47	503499,02	19,69	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	7644887,90	503479,87	2,50	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

Godkjent av
Justisdepartementet
til innføring i
pantebøkene.

TELEGRAFVERKET
**Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag.**

2256 157 Vedlegg nr. 90

Grunneier (navn) Hartlaug Johnsen		Født (dato og år) 28/9-1909	
Eier av (gårdsnavn) Løvseth	G.nr. 65	Br.nr. 51	Kommune Øksnes

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester				Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog		Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.		28	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

28 m	à kr.	0.35	= kr.	9.80
	à kr.		= kr.	
	à kr.		= kr.	
	à kr.		= kr.	

I alt kr. 9.80

Summen med bokstaver

Nikroner ottiøre

som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Myre den, 25. juni 1957.

Sted, dato årstall.

For Telegrafverket

Nils Olsen (s)
Underskrift

H. Johnsen (s)
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Torstein Bergseng (s)

Sigfred Bremnes (s)

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Stolpenummer	
Vederlag ellers	Regnskapsført (måned og år)

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

ΔΟΤ

[illegible]

§ 7. Såfremt det til anlægs af telegraf, telefon eller anden meddelelsesmidler med hertil nødvendige sationer m. v. findes forpligtede at erhverve fremmede endom, kan sådan kræves afslået mod erstatning for skønnen.

§ 8. Telegrafværet er, forinden skønnen er afholdt, offentlig til, om nødvendigt ved fogedbemanding, å bli til i besiddelse af eller gitt forpanden rådighed over arbeide skal utføres.

§ 9. Skønnen efter denne lov avgis på landet av lensmænd og to skjønnsmænd. Varsel gis som ved innkallelse til forlikssrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlægs skal tas skjønnen for eiendommen under flere justisjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kræses særlige innskifter eller det i øvrig på grunn av særlige omsindigheder finnes hensiktsmessig, kan kongen på begjæring av nogen av partene opnevne en eller flere skjønnsmænd. Det avgitte skjønnen over enhver under denne avgitte kjennelse pålignes til høiere, hvor saken skal forles ved varslens utspil uten hensyn til høiere, sesjoner. Anker forlikssrådet.

§ 11. Omkostningene ved skønnen som opgis i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafværet. Hver av partene der skal utrede omkostningene ved skønnen i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal forledes, bestemmes av skjønnsmændene.

Ved over skjønnen betales omkostningene av eieren, skjønnen skjønnen er forlagt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafværet.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av kongen eller den han der til bemyndiget, helt eller delvis gjøres anvendelig til derom gjeldende lov. Konsesjonsaavens anvendelse av bestemmelser om ekspropriasjon i § 7 er betinget av vedkommende regjeringsdepartementet av tillatelse for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskønnen ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke overkieses forinden ny tillatelse er erthvervet. Likledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avskjønnen ikke er forlagt innen ett år efter skjønnen er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først overkieses efter nytt skjønnen i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartementet.

§ 13. De nærmere regler, som er forordnede i anledning av denne lovs gjennomførelse og anvendelse, gis av kongen eller den han der til bemyndiget.*

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves:

Kgl. res. 21. november 1905.

(*) Kgl. res. 21. november 1905.

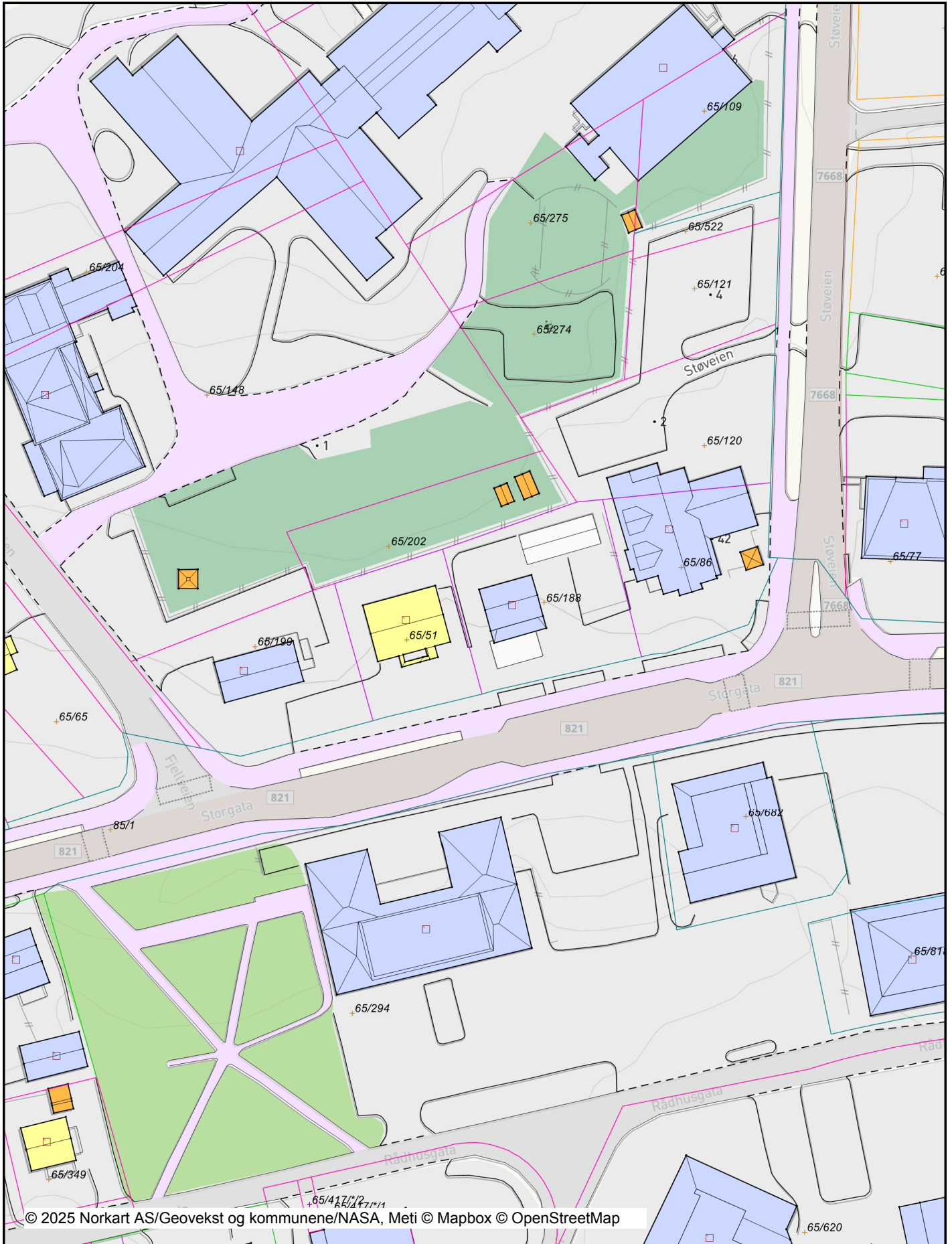


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje veg
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensing
-  Veg

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Skylddelingsforretning

Fri dag den 12. juli 1946 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Myrli*
g.nr. *65* br.nr. *7* av skyldmark *0.10* i *Øksnes*
herred. Forretningen er forlangt av *Pigård Bye*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har *Samtlige* følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmean

Ved forretningen møtte:³⁾ *Pulterum Pigård Bye og*
Kjøperum Hartlov Johnson.

Mennene valgte til formann *Jon. D. Johnson*

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Fra hovedbruketts østre grense
kjerne ved hovedveien ble det målt 30 m
langs denne vei, hvor vidnestein ble satt
ned, herfra går grensen i omtrent nord-
vestlig retning 50 m til nedsatt vidne-
stein, bærer i sørvestlig retning 20 m til
nedsatt vidnestein, herfra i sørøstlig
retning 50 m til nedsatt vidnestein ved

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten 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 1/6 1917 § 20, skal vedk. for 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 eiendomme 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 tilhøre inneholderen 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)

hovedveien, og videre langs veien 20 m til utgangspunktet.

Den fraskilte del blir 1 da.

Gjerdeplaket mot den fraskilte parsell er selvsen invidkommende.

Det fraskilte skal ha rett til å grave vannbrønn ellers på hovedbruket om nødvendig, samt å grave grøft for vannledning. Grøften skal tilsies og eventuell stein fjernes. De grøfter som er gravet i forbindelse med jorddyrkingen, og blir avskåret med vannledningen, må bli ordnet på en forsvarlig måte.

Tomter som måtte bli solgt heretter skal ha rett til å gjøre bruk av samme brønn og grøft som det her fraskilte, dog bare i tilfelle at det blir påkrevet.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet 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? _____
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~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *1 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *9 öre*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Lövseth.*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene bæres av kjøperen.

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

400

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 Kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Hølsen.
sign.

Eivind Johannessen.
sign.

Joh. D. Johansen.
sign.

Vedtatt:
Sigurd Bye.
sign.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 65 br.nr. 51

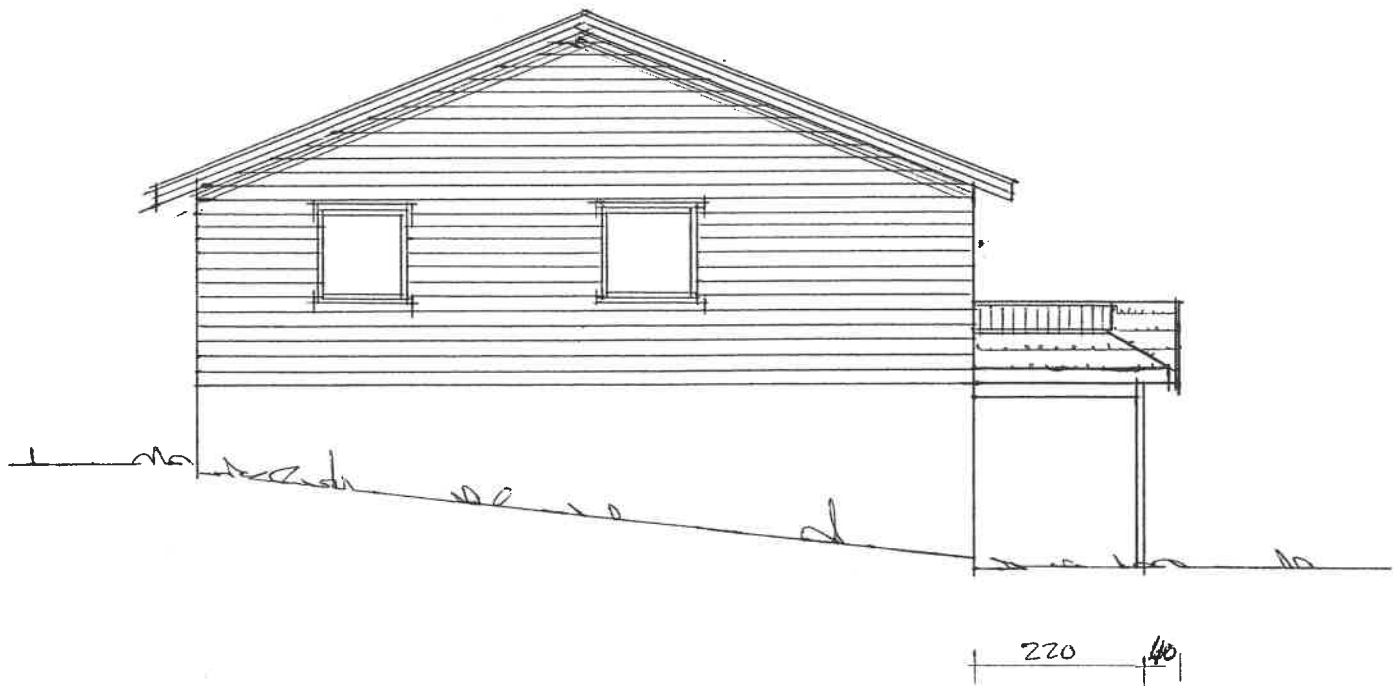
Rett fotostatisk kopi attesteres.

Gebyr betalt med kr 10,-. V

VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE, 26. juni 1979.

Roger Paulsen.
Roger Paulsen.
bem.





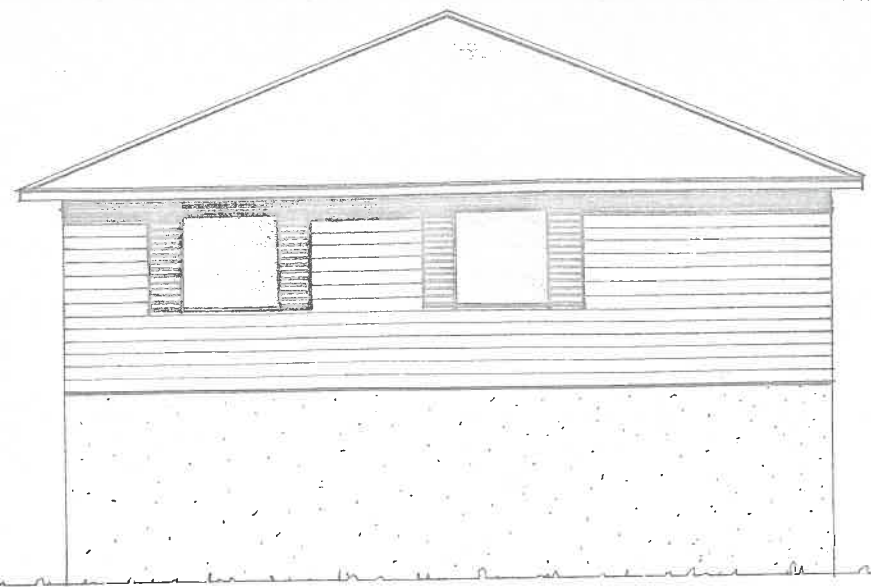


FASADE MOT GT. 1.

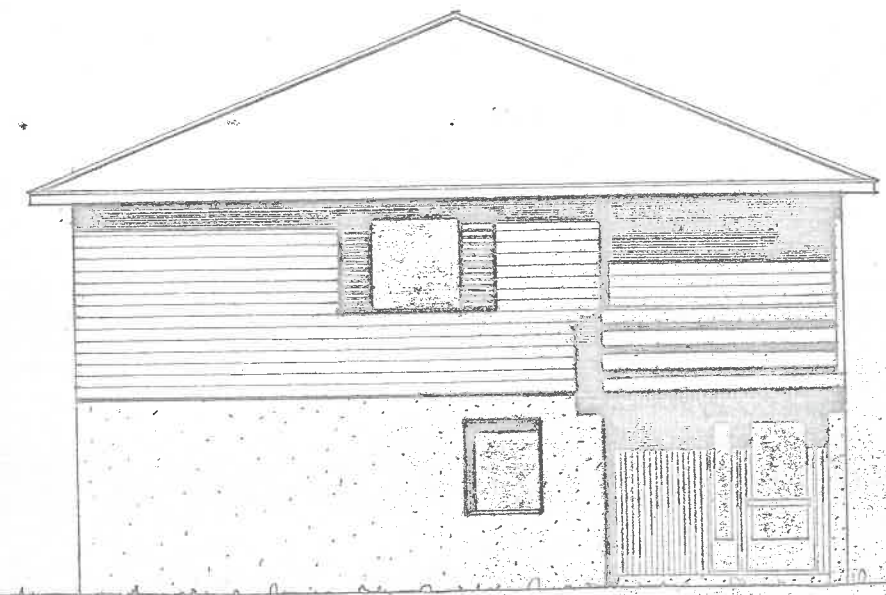


FASADE VEST.

Øksnes bygningsråd
behandlet som sak nr. 89/82
Godkjent



FASADE SØR.

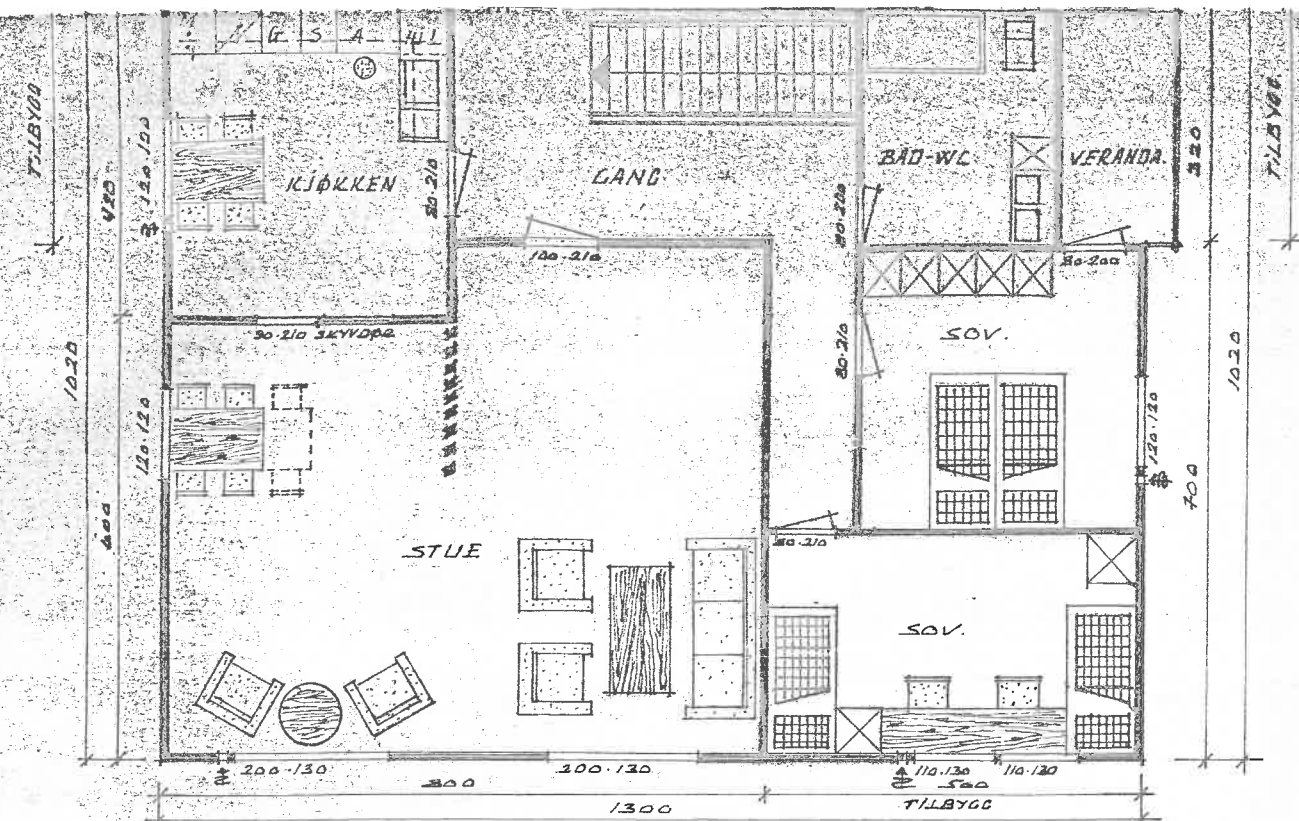


FASADE NORD.

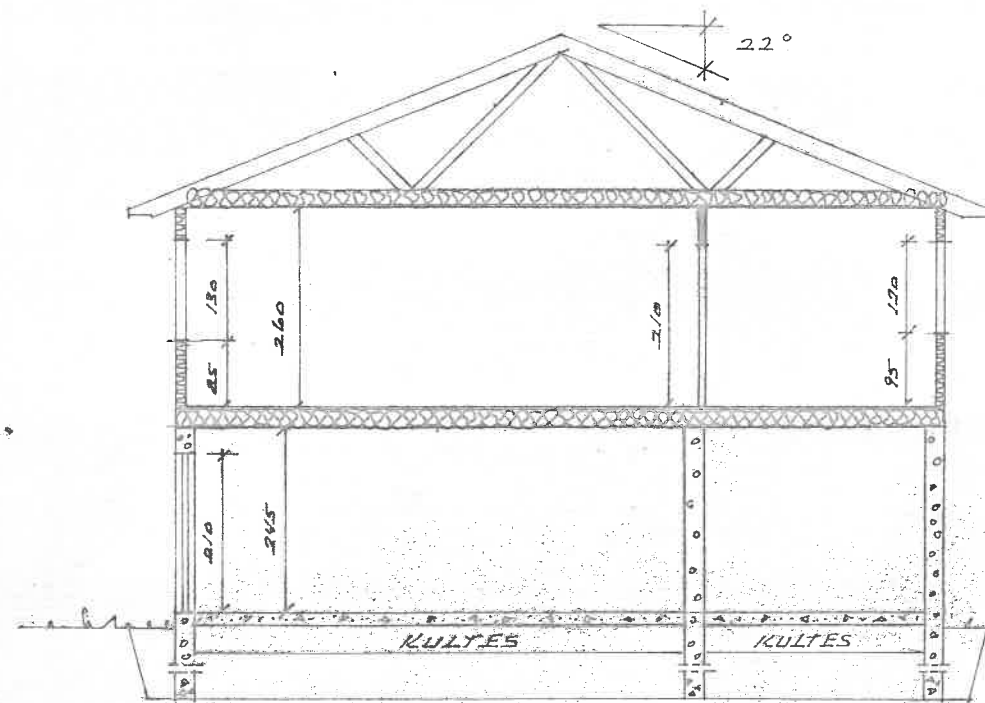
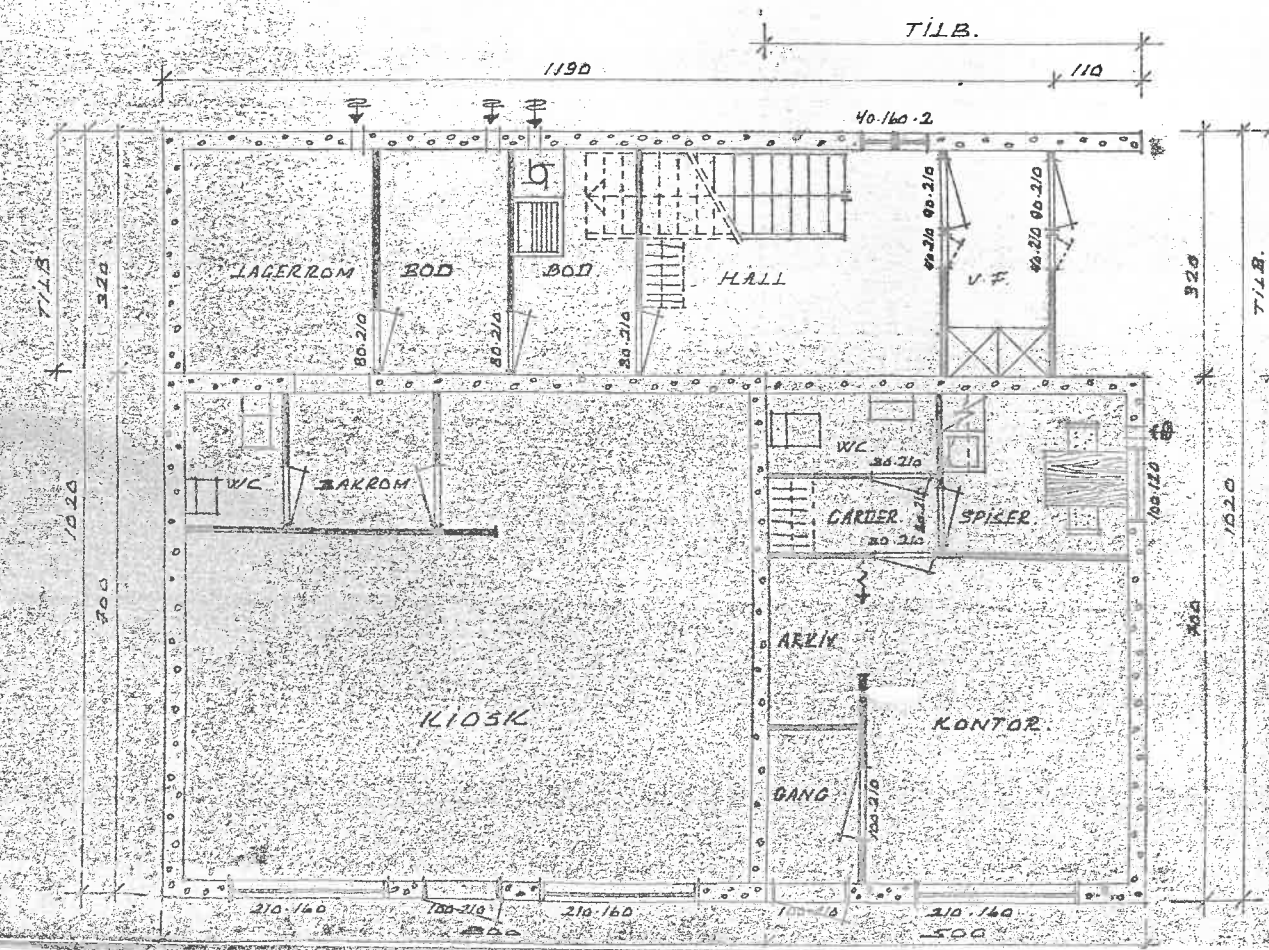
KURT HANSEN
8430 MYRE.

MÅL
1:100

TEGN. 18-1-82



PLAN 1. ETG.



SNITT.

Storgata 38

Nabolaget Myre - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Øksnes rådhus	1 min
Linje 862, 864	0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min

Skoler

Myre skole (1-10 kl.)	2 min
396 elever, 35 klasser	0.2 km
Sortland videregående skole - Filial ...	5 min
60 elever	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Øksnes kommune Storgata 27	2 min
Bunnpris Myre	4 min

«Det er stilt og rolig, og har en fantastisk utsikt ut mot Prestfjorden»
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

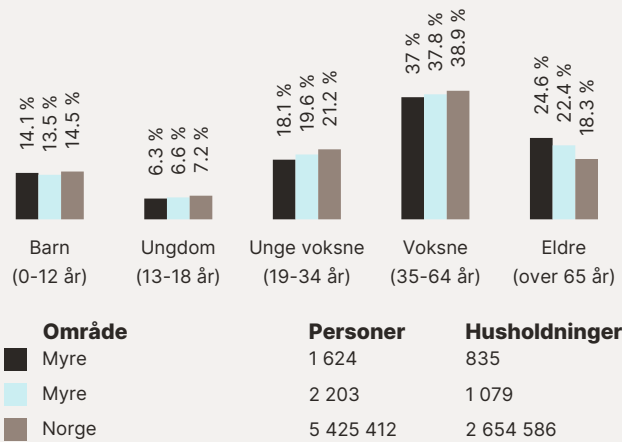


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myre bedriftsbarnehage (1-5 år)	4 min
37 barn	0.3 km
Trollskogen barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.8 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Myre	3 min
PostNord	0.3 km
Bunnpris Myre	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Gateparkering
Lett 86/100

Sport



Myre skole
Aktivitetshall, ballspill 3 min 0.3 km

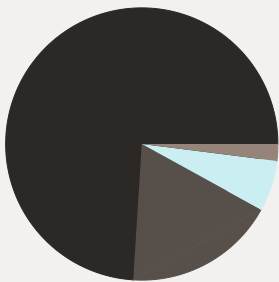


Øksneshallen
Aktivitetshall 6 min 0.5 km



Feel24 Myre 8 min

Boligmasse



74% enebolig
6% rekkehus
2% blokk
18% annet

Varer/Tjenester

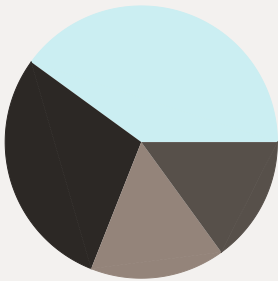


Apotek 1 Øksnes 4 min



Myre Vinmonopol 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

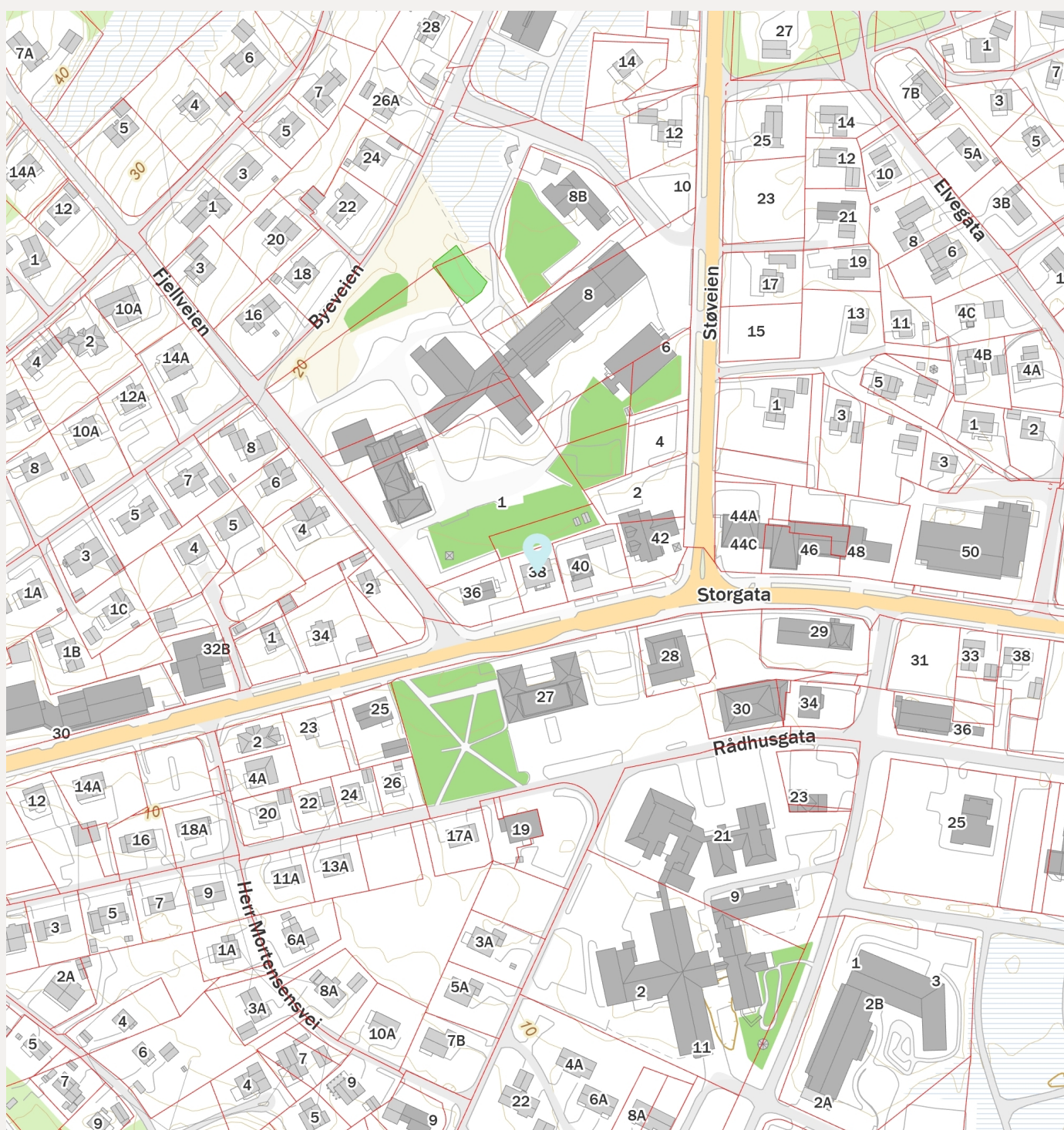
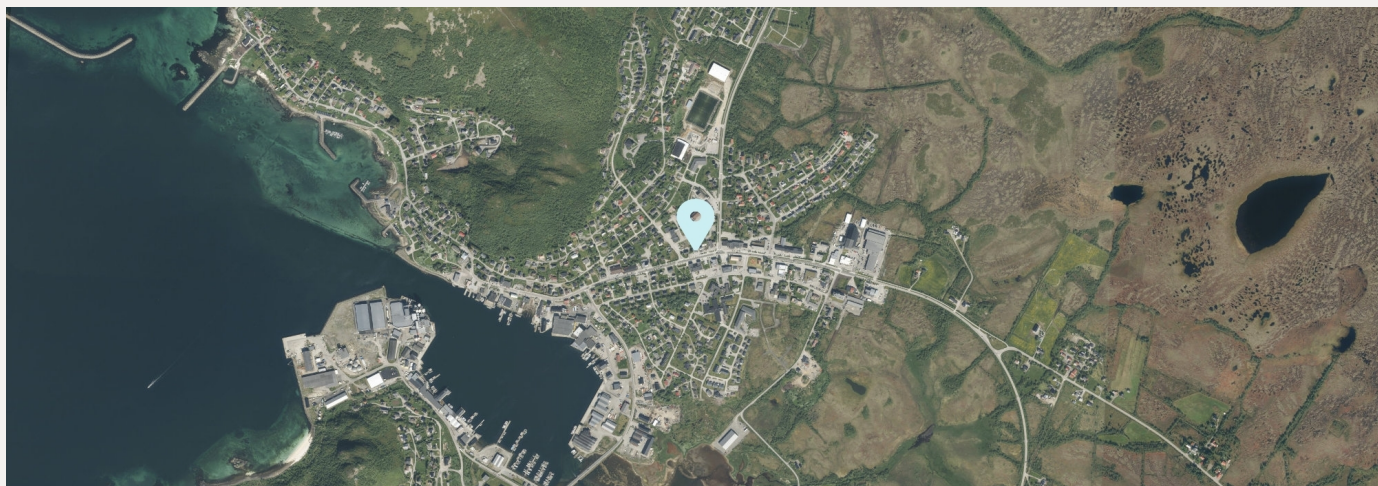


0% 50%

Myre
Myre
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Storgata 38

Nabolaget Myre - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Øksnes rådhus Linje 862, 864	1 min 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min

Skoler

Myre skole (1-10 kl.) 396 elever, 35 klasser	2 min 0.2 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	5 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Øksnes kommune Storgata 27	2 min
Bunnpris Myre	4 min

«Det er stilt og rolig, og har en fantastisk utsikt ut mot Prestfjorden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

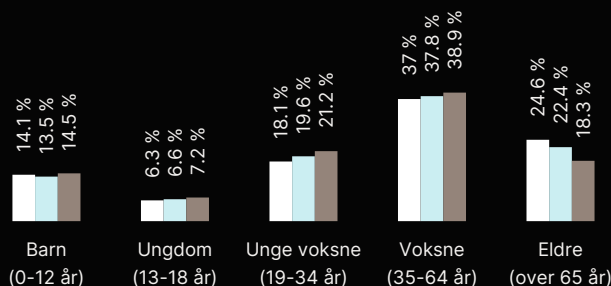


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myre	1 624	835
Myre	2 203	1 079
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 0.3 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Myre PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km



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



For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 51

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.07.2025 kl. 12:41

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LØVSETH
Etableringsdato: 30.05.1947
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 51	643,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		845152012	ØKSNE KOMMUNE		Storgata 27 8430 MYRE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7644903	503484		643,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	29.04.1957
-------------	------------

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 65/51	0
Mottaker	1868 - 65/202	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	30.05.1947				
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1868 - 65/7	0
			Mottaker	1868 - 65/51	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Storgata	1320	38		Grunnkrets 0205 Myre-Høydal Stemmekrets: 8 Myre Kirkesokn: 10080601 Øksnes Postnr.område: 8430 MYRE Tettsted: 7843 Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33 7644907	503484		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 095 819	Bebyggd areal:	152	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	132	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7644907 Øst: 503484	Bruksareal annet:	121	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	253	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	132	0	132	0	0	0	0	0
H01	0	0	121	121	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1320 Storgata 38	H0101	Annet enn bolig	121	4	Kjøkken	1	1	65/51
1320 Storgata 38	H0201	Bolig	132	4	Kjøkken	1	1	65/51

Oversiktskart for 65 / 51

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7644950

7644900

7644850

N

40m

503400

503450

503500

503550

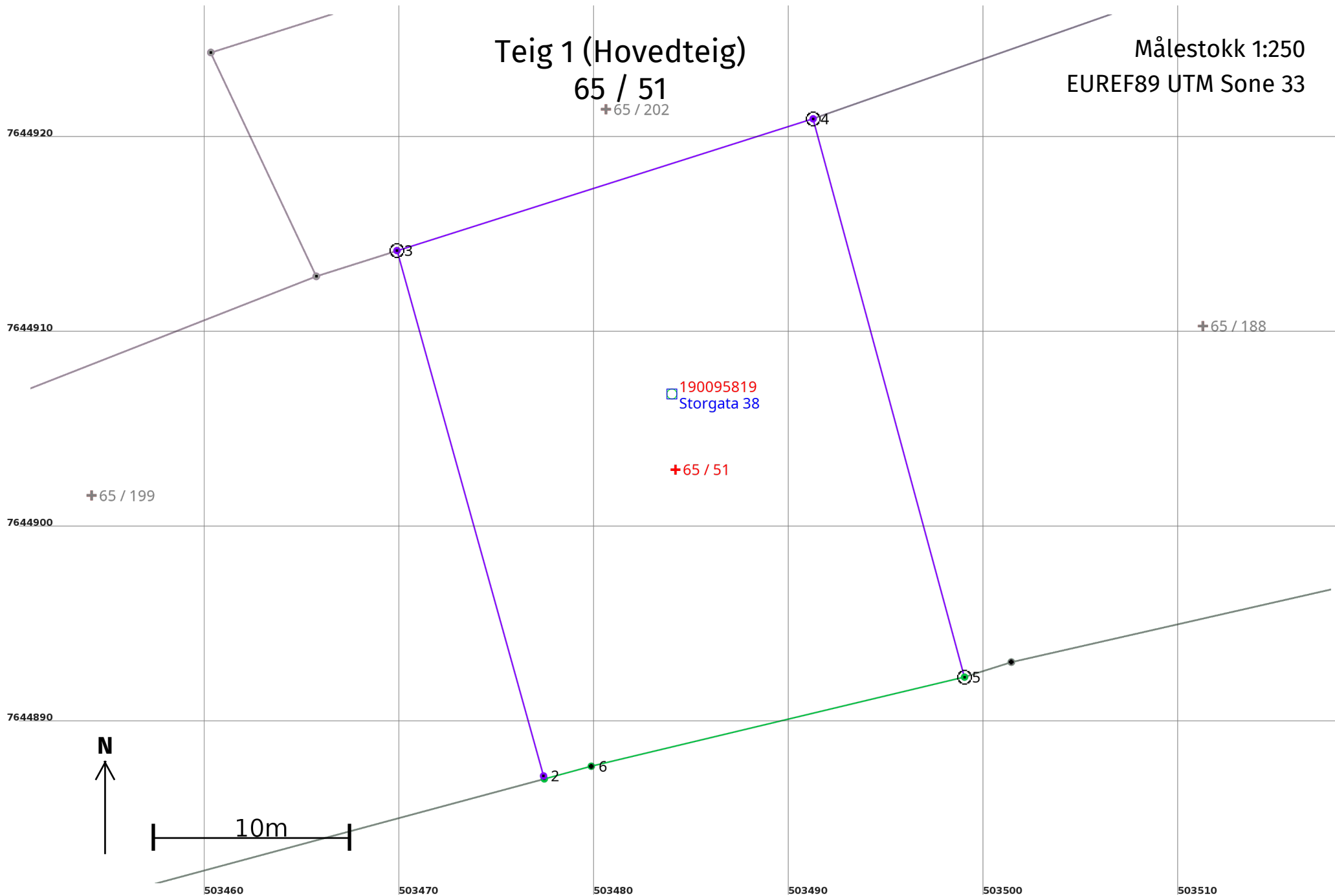
503600

Teig 1 (Hovedteig)

65 / 51

Målestokk 1:250

EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 643,1

Arealmerknad:

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

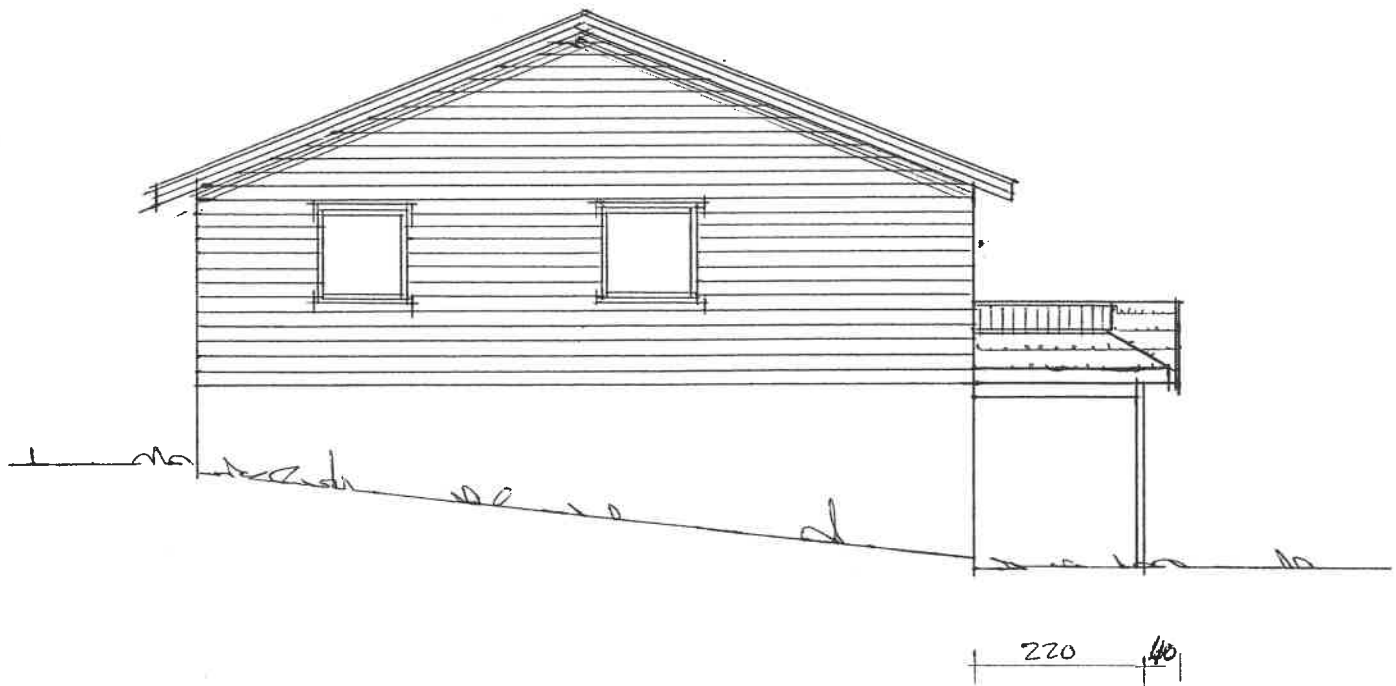
Nord: 7644903

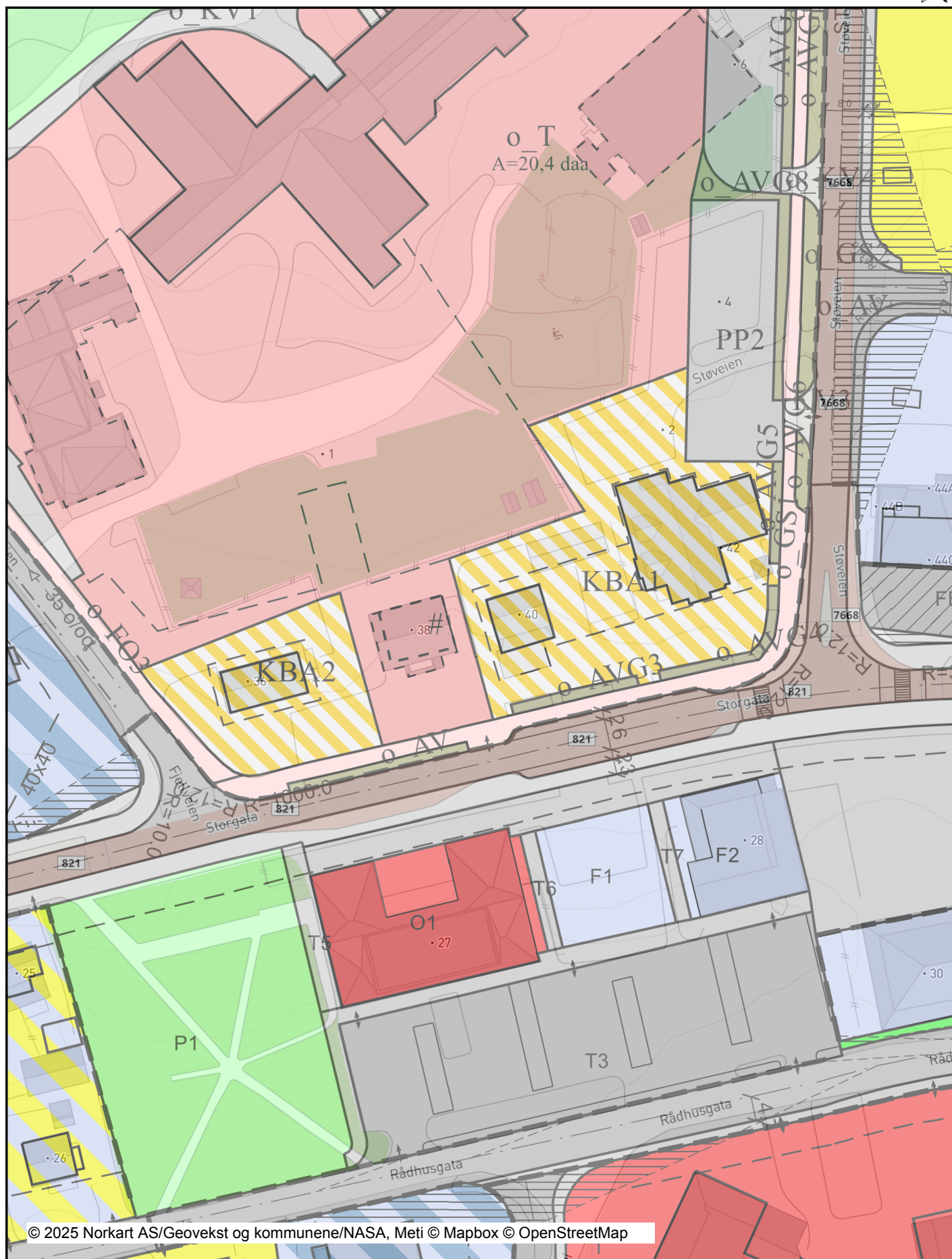
Øst: 503484

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7644887,25	503477,46	0,16	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7644887,40	503477,42	27,98	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
3	7644914,35	503469,90	22,39	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
4	7644921,11	503491,25	29,68	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	
5	7644892,47	503499,02	19,69	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	7644887,90	503479,87	2,50	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Bolig/Forretning
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25)

-  Tjenesteyting
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 25)

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR. 1)

-  Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 25)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ambita Kundeservice

Deres ref.

Vår ref.
25/1061 - 2

Dato
23.07.2025

Svar på bestilling av meglerpakke Gbnr. 65/51

Vedlagt oversendes etterspurte dokumenter.

Kopi av ev. reguleringsplan m/best. for området:

Vedlagt

Kopi av grunnkart/ situasjonskart:

Vedlagt

Kopi av målebrev/ skylddeling:

Vedlagt

Kopi av ferdigattest/ midl. brukstillatelse:

Ikke i vårt arkiv

Utskrift av Matrikkelen:

Vedlagt

Feier: Ingen anmerkning

Kopi av godkjente plantegninger:

Vedlagt

Kommunale avgifter pr. år (2025):

kr. 11.244,90

Eventuell restanse kommunale avg.:

kr. 0,-

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Med hilsen

May-Britt Helgesen
Konsulent post/arkiv

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Storgata 27
8430 Myre

Telefon

76 18 50 00

Bankgiro

4612.35.51494

Org. nummer

845 152 012

Epost

post@oksnes.kommune.no

Hjemmeside

www.oksnes.kommune.no

Vedlegg
Reg.plan
Reguleringsbestemmelser Kultur- og skolekvartalet
Skylddelingsforretning
Tegning 2
Tegning
Kartutsnitt
Matrikkelrapport

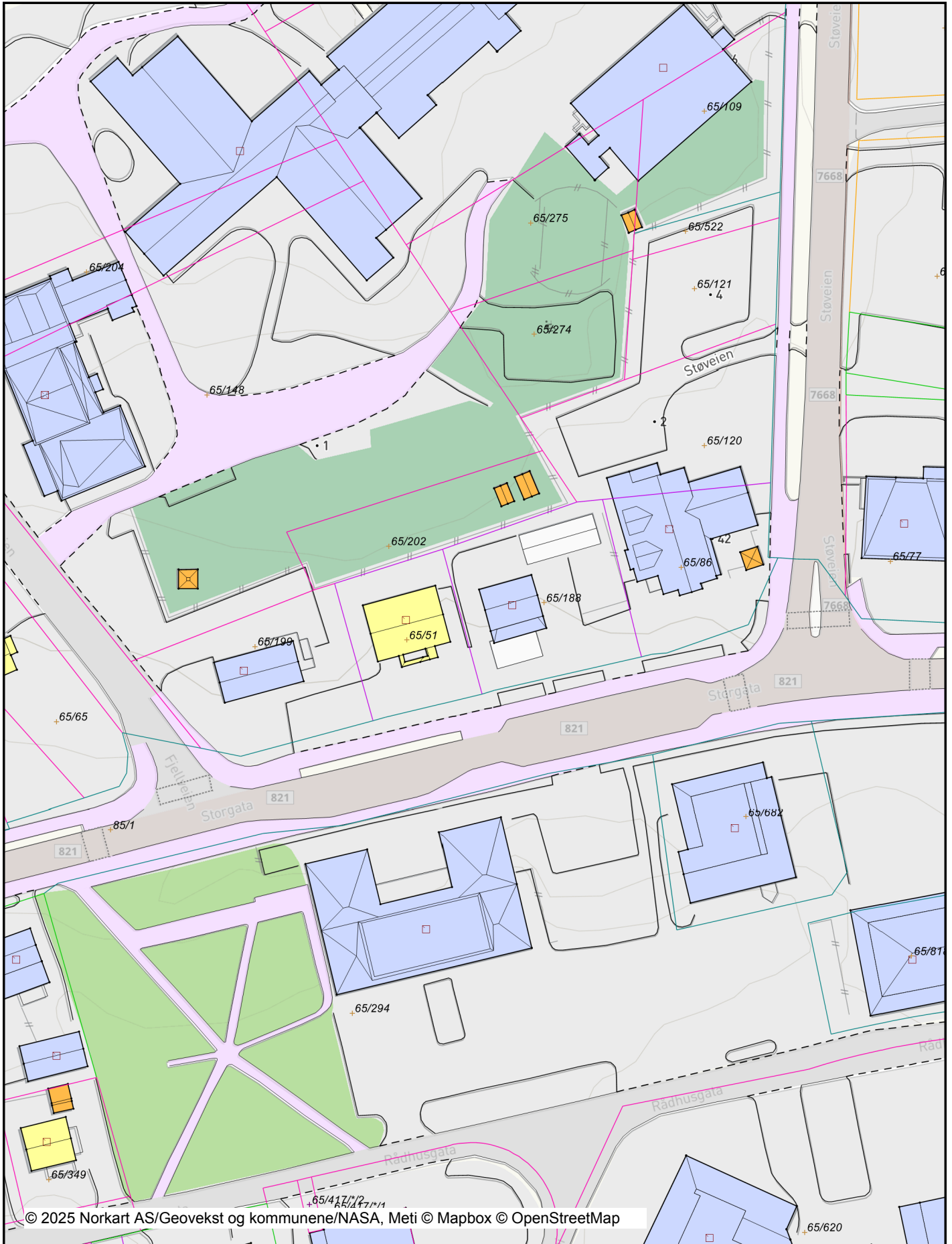


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje veg
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensing
-  Veg

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Skylddelingsforretning

Fri dag den 12. juli 1946 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Myrli
g.nr. 65 br.nr. 7 av skyld mark 0.10 i Øksnes
herred. Forretningen er forlangt av Pigård Bye

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ^{samtlig} følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmean

Ved forretningen møtte:³⁾ Petteren Pigård Bye og
Kjøperen Hartlov Johnson.

Mennene valgte til formann Jon. D. Johnson

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Fra hovedbruketts østre grense
kjerne ved hovedveien ble det målt 30 m
langs denne vei, hvor vidnestein ble satt
ned, herfra går grensen i omtrent nord-
vestlig retning 50 m til nedsatt vidne-
stein, der i sørvestlig retning 20 m til
nedsatt vidnestein, herfra i sørøstlig
retning 50 m til nedsatt vidnestein ved

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyldde-
lingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for
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 sam-
vittighetsfullt og etter beste overbevisning. del. 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opp-
lyses, 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 eiene
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 tilhke 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)

hovedveien, og videre langs veien 20 m til utgangspunktet.

Den fraskilte del blir 1 da.

Gjerdeplaket mot den fraskilte parsell er selvsen invidkommende.

Det fraskilte skal ha rett til å grave vannbrønn ellers på hovedbruket om nødvendig, samt å grave grøft for vannledning. Grøften skal tilsies og eventuell stein fjernes. De grøfter som er gravet i forbindelse med jorddyrkingen, og blir avskåret med vannledningen, må bli ordnet på en forsvarlig måte.

Torner som måtte bli solgt heretter skal ha rett til å gjøre bruk av samme brønn og grøft som det her fraskilte, dog bare i tilfelle at det blir påkravet.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet 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? _____
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~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *1 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *9 öre*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Lövseth.*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene bæres av kjøperen.

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

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være 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 Kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Hølsen.
sign.

Eivind Johannessen.
sign.

Joh. D. Johansen.
sign.

Vedtatt:
Sigurd Bye.
sign.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 65 br.nr. 51

Rett fotostatisk kopi attesteres.

Gebyr betalt med kr 10,-. V

VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE, 26. juni 1979.

Roger Paulsen.
Roger Paulsen.
bem.



Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Myre, gnr. 65 bnr. 51, 63, 86 mfl.

Kultur- og skolekvartal Øksnes kommune

Nasjonal arealplan-ID 1868_2022004

Saksnummer	Arkivsaksnr. 22/579
Siste revisjonsdato bestemmelser	06.okt.2023
Vedtatt av kommunestyret	26.10.2023

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av nytt kultur- og skolekvartal på omtrent 4000 kvadratmeter, med tilhørende anlegg, kjøretilkomst fram til bygget og med friområde rundt. Planen skal bidra til å legge til rette for et flerbruksbygg som kobler ny og eksisterende undervisning og kulturliv sammen. Kvartalet skal være tilgjengelig for lokalbefolkning med god universell utforming, og god kommunikasjon med den eksisterende skolen.

1.2 For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 01.03.2023.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	20,4
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2)	3,7
Sum areal denne kategori:	24,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (5)	1,3
2012 - Fortau (5)	1,0
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	0,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (12)	1,0
2082 - Parkeringsplasser (4)	3,5
Sum areal denne kategori:	7,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	5,8
Sum areal denne kategori:	5,8
Totalt alle kategorier: 37,6	
Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	Areal (daa)
1 - Utforming	0,1
Sum areal denne kategori:	0,1
Totalt alle kategorier: 0,1	

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Universell utforming

§2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og utbygging av bygg, ramper og uteareal. Universell utforming og tilgjengelighet skal redegjøres for, og avvik skal dokumenteres.

§ 2.2 Estetisk utforming

§2.2.2 Tiltakene skal gis en utforming med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet. Materialer og detaljer som benyttes skal ha lang levetid og være miljøvennlige.

Uteområdene mellom byggene skal opparbeides og bindes sammen med kultur- og undervisningsbyggene ved bruk av vegetasjon, ramper og oppholdssoner. Illustrasjonsplan datert 28.02.2023 skal følges, og ved avvik behøver begrunnelse.

§ 2.3 Terrengbehandling

§2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal store trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad beholdes

Fellesareal og ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon må bevares i størst mulig utstrekning.

Inngrepsarealer som skal tilbakeføres, skal revegeteres og/eller tilbakestilles til sin opprinnelige form, overflate, uttrykk og materialitet.

Overgang mellom inngrep og eksisterende terreng skal gjøres så naturlig som mulig, og gis et estetisk uttrykk som harmoniserer med områdets karakter og landskap.

Det er aktsomhet- og meldeplikt ved grunnarbeid ift.ev. funn av kulturminner.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§2.4.1 Overvann skal håndteres lokalt på tomten, og fordrøyes slik at avrenningen ikke belaster eksisterende overvannsnett mer enn i dag. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan for utbyggingsprosjektet, som viser lokal drenering og overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunens fagavdeling for vann og avløp, og følge med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.5.1 Det skal vises aktsomhet i anleggsfase, og det er meldeplikt ved ev. funn av kulturminner.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§2.6.1 Byggegrensen fremgår av plankart datert 27.02.2023.

Byggegrense innenfor område o_T er vist som avgrensing mot sør og mot vest. Reguleringer mot nord og øst er fastsatt i bestemmelsesområde iflg. §4

Tekniske anlegg/ konstruksjoner kan legges utenfor byggegrenser dersom de er lagt under terreng.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§2.7.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for utbyggingen. Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes.

§ 2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§2.8.1 Krav og sikringstiltak etter retningslinjer i veileder fra NVE, *Flaum og skredfare i arealplaner*, skal følges.

§ 2.9 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§2.9.1 Det skal vurderes om kultur- og skolekvartalet skal kobles til fjernvarme.

§ 2.10 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.10.1 Vurdering av fare for kvikkleireskred innenfor planområdet er vurdert i egen rapport jf. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det er ikke påvist fare for kvikkleireskred. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser. Denne skal vises til ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt T, KBA 1, KBA 2)

§ 3.1.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttelsesgrad på områder for bygg og anlegg er gitt for hvert felt i %-BRA

Tenkt plan for hver 3,0 m høyde regnes ikke med for kulturhuset.

O_T	20.800m ²	maks BRA = 55%
-----	----------------------	----------------

KBA 1	2.728m ²	maks BRA = 80%
-------	---------------------	----------------

KBA 2	1.022m ²	maks BRA = 45%
-------	---------------------	----------------

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Område o_T skal ha opparbeidelse av uteområder med høy kvalitet. Det skal utarbeides landskapsplan før søknad om rammetillatelse. Utearealene skal underdeles og tilpasses særskilte behov knytte til hvert skoletrinn, samt for fellesområde. Mot Storgata skal uteområdet gis en fast, byromsmessig karakter med fast belegg av god kvalitet.

§ 3.1.1.2.b Område KBA 1 skal ha opparbeidelse av uteområder med høy kvalitet. Det skal utarbeides landskapsplan før søknad om rammetillatelse

§ 3.1.1.2.c Område KBA 2 skal ha opparbeidelse av uteområder med høy kvalitet. Det skal utarbeides landskapsplan før søknad om rammetillatelse

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Område o_T skal ikke ha særskilte areal for parkering. Parkering er lagt til områdene o_PP1, PP2, o_PP3, o_PP4. Sykkelparkering/ - skur skal plasseres innenfor området, i tilknytting til de respektive innganger. Sykkelparkering skal vises i landskapsplan.

§ 3.1.1.3.b På område KBA 1 kan det opparbeides inntil 12 parkeringsplasser innenfor formålet. Sykkelparkering/ - skur skal plasseres formålstjenlig nær innganger og vises i landskapsplan. Sykkelparkering må løses i samsvar med krav i Kommuneplanens arealdel.

§ 3.1.1.3.c På område KBA 2 kan det opparbeides inntil 6 parkeringsplasser innenfor formålet. Sykkelparkering/ - skur skal plasseres formålstjenlig nær innganger og vises i landskapsplan. Sykkelparkering må løses i samsvar med krav i Kommuneplanens arealdel.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

På område o_AVG 1 skal det legges inn renovasjonsløsning med bunntømte containere. Det skal legges opp til fire fraksjoner, og containere skal tilfredsstille krav fra Renovest, og løsning avklares med Renovest. Renovasjonsteknisk plan må utarbeides før søknad om rammetillatelse.

§ 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Til rammesøknad skal det utarbeides takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi og plan for overvannshåndtering

1. Utomhusplan

Utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200 skal sendes inn ved søknad om godkjenning av tiltak. Utomhusplanen skal ha kotehøyder og skal vise/utgreie for:

- - Parkeringsareal
 - - Forstøtningsmurer
 - - Gangareal
 - - Beplantning
 - - Sikringsgjerde
 - - Belysning
 - - Møblering
 - - Sykkelstativ / sykkelstur
 - - Renovasjonsløsning
 - - Eksisterende og fremtidige terrenginngrep
 - - Fallretninger av overflatevann
 - - Drenering
 - - Flomveier
 - - Vegetasjon
 - - Materialvalg
- - Utforming
 - - Tiltak for forbedring av lokalklimatiske forhold

§ 3.1.2 Arealformål felt o_T, KBA 1, KBA 2

Felles for områdene.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.2.1 Adkomst

Innenfor planområdet skal alle arealer være offentlig tilgjengelige. Adkomster til bygninger skal være lett lesbare fra offentlig ferdselsareal, og ha universell tilgjengelighet.

Adkomst fra Støvegen skal skje via avkjørsel mot vest og inn mot o_PP3. o_PP3 skal gjennomgå Hjertesoneprosjekt for detaljutforming av trafikkforhold, bussadkomst og biladkomst. Fra Fjellveien er det adkomst til parkering o_PP1, samt kjørevei o_KV1 inn på skoleområdet. Adkomst for gående fra Storgata skjer via plassdannelse inn mellom kulturhus og barneskole, også fra fortau langs Fjellveien og mot inngang til Kulturhus.

§ 3.1.2.2 Tilgjengelighet

Det skal være universell tilgjengelighet til alle funksjoner innenfor planområdet. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller hindringer for almen ferdsel. Unntak fra dette er avgrensing av barnehagens uteområde

§ 3.1.2.3 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

I område FRI skal eksisterende vegetasjon opprettholdes. Unntatt fra dette er for område PP4

§ 3.1.2.4 Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

Barnehagens uteområde skal inngjerdes med funksjonelt gjerde. Det skal ellers ikke settes opp hindringer for offentlig ferdsel.

§ 3.1.2.5 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

Områder innenfor o_T samt områdene FRI, KV1, KV2, FO 01-07, PP1, PP3 og PP4 skal være offentlig tilgjengelige og omfattes av offentlig vedlikehold.

§ 3.1.2.6 Takform og/eller møneretning

Bebyggelsen kan ha tilnærmet flate tak.

§ 3.1.2.7 Materialbruk

Materialbruk skal ha høy og varig kvalitet. Materialbruken skal ha taktile kvaliteter og berøringskvaliteter og et variert uttrykk som visuelt deler volumer opp i tilpasset skala. Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes.

§ 3.1.3 Arealformål felt o_T

Utforming (§12-7 nr. 1):

§3.1.3.1 Type bebyggelse

Feltet er avsatt for bebyggelse til undervisning, oppvekst og kultur

§ 3.1.2.8 Byggehøyder

Bebyggelse i feltet kan ha maksimal byggehøyde på

Kote +25.70 Maks takhøyde – Barneskole

Kote +28.80 Maks takhøyde – Teknisk rom

Svalganger som kobler kulturhuset og barneskolen sammen med eksisterende skole har en kotehøyde på +20.70 for overkant dekke. Rekkverk kommer i tillegg og avsluttes på kote +21.70.

Kote +25.70 Maks takhøyde - Kulturhuset

Kote +27.30 Maks takhøyde – Teknisk rom

Kote +27.80 Maks takhøyde – Kultursal

§ 3.1.4 Arealformål felt KBA 1

Utforming (§12-7 nr. 1):

§3.1.4.1 Type bebyggelse

Feltet er avsatt for blandet sentrumsformål. Formål skal være publikumsrettet.

§3.1.4.2 Byggehøyder og takform

Bebyggelse i feltet kan ha maksimal byggehøyde på kote +25.0 .

Tak skal utformes med saltak. Det er tillatt med arker og oppbygg. Disse skal underordnes hovedtakform.

§3.1.4.3 Byggegrenser

Eksisterende bygg er vist i plankart. Ved nybygg skal dette avgrenses innenfor byggegrenser vist i plankart

Lette midlertidige konstruksjoner

§ 3.1.5 Arealformål felt KBA

Utforming (§12-7 nr. 1):

§3.1.5.1 Type bebyggelse

Feltet er avsatt for blandet sentrumsformål. Formål skal være publikumsrettet.

§3.1.5.2 Byggehøyder og takform

Bebyggelse i feltet kan ha maksimal byggehøyde på kote +25.0 .

Tak skal utformes med saltak. Det er tillatt med arker. Disse skal underordnes hovedtakform

§3.1.5.3 Byggegrenser

Eksisterende bygg er vist i plankart. Ved nybygg skal dette avgrenses innenfor byggegrenser vist i plankart

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, AVG, PP)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Områdene o_KV, o_FO og o_PP skal utformes med fast belegg og markert kantavslutning.

Områdene skal ha universell utforming

§ 3.2.1.1.b Område o_AVG skal plantes til med stedegen vegetasjon eller polinatorvennlig frøblanding

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (innenfor felt o_T, KAB,FRI)

Grøntområder skal være allment tilgjengelige

§ 3.3.1.1 Krav og vilkår til opparbeiding

Innenfor formålet FRI er det tillatt å opparbeide turstier og tilhørende konstruksjoner. Enkel tilrettelegging av egnede områder for opphold og rekreasjon er tillatt.

Normal skjøtsel og vedlikehold, herunder hogst av skog er tillatt.

§ 3.3.1.2 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides landskapsplan for alle grønt- og uteområder.

§ 4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde i område #1 kan det oppføres paviljong for utstilling, med høyde inntil 5.5m

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

-

§ 5.2 Før rammetillatelse (felt o_T, KBA 1, KBA 2)

Landskapsplan skal utarbeides for alle bygge- og anleggsområdet for søknad om rammetillatelse.

For felt o_T skal det utarbeides geoteknisk rapport med retningslinjer for eventuelle tiltak.

§ 5.3 Før igangsettingstillatelse (felt o_T, KBA 1, KBA 2)

-

§ 5.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_T, KBA 1, KBA 2)

Uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før bebyggelse kan taes i bruk

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

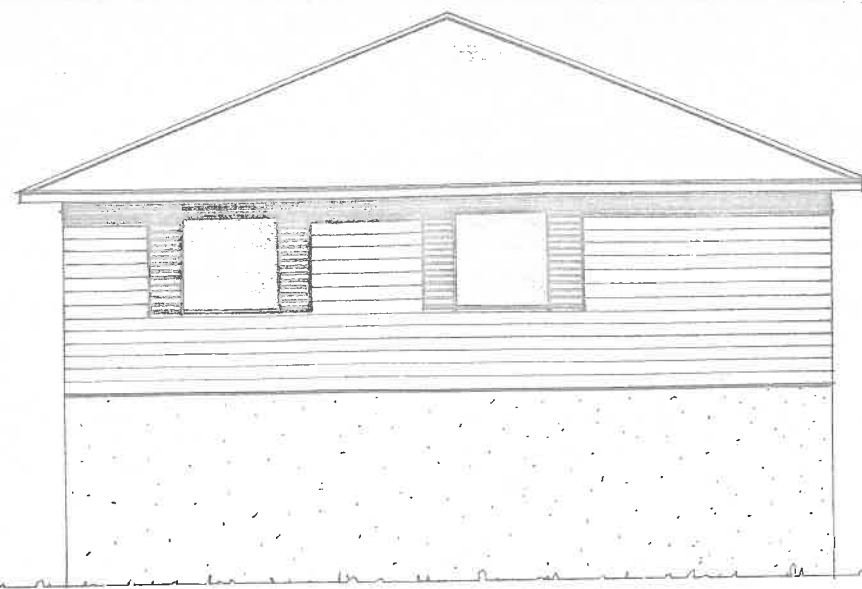


FASADE MOT GT. 1.

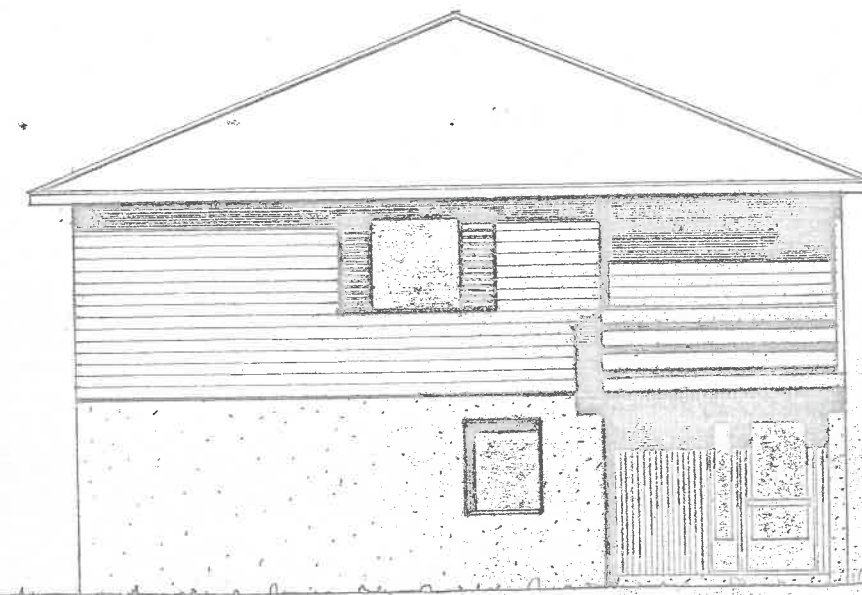


FASADE VEST.

Øksnes bygningsråd
behandlet som sak nr. 89/82
Godkjent



FASADE SØR.

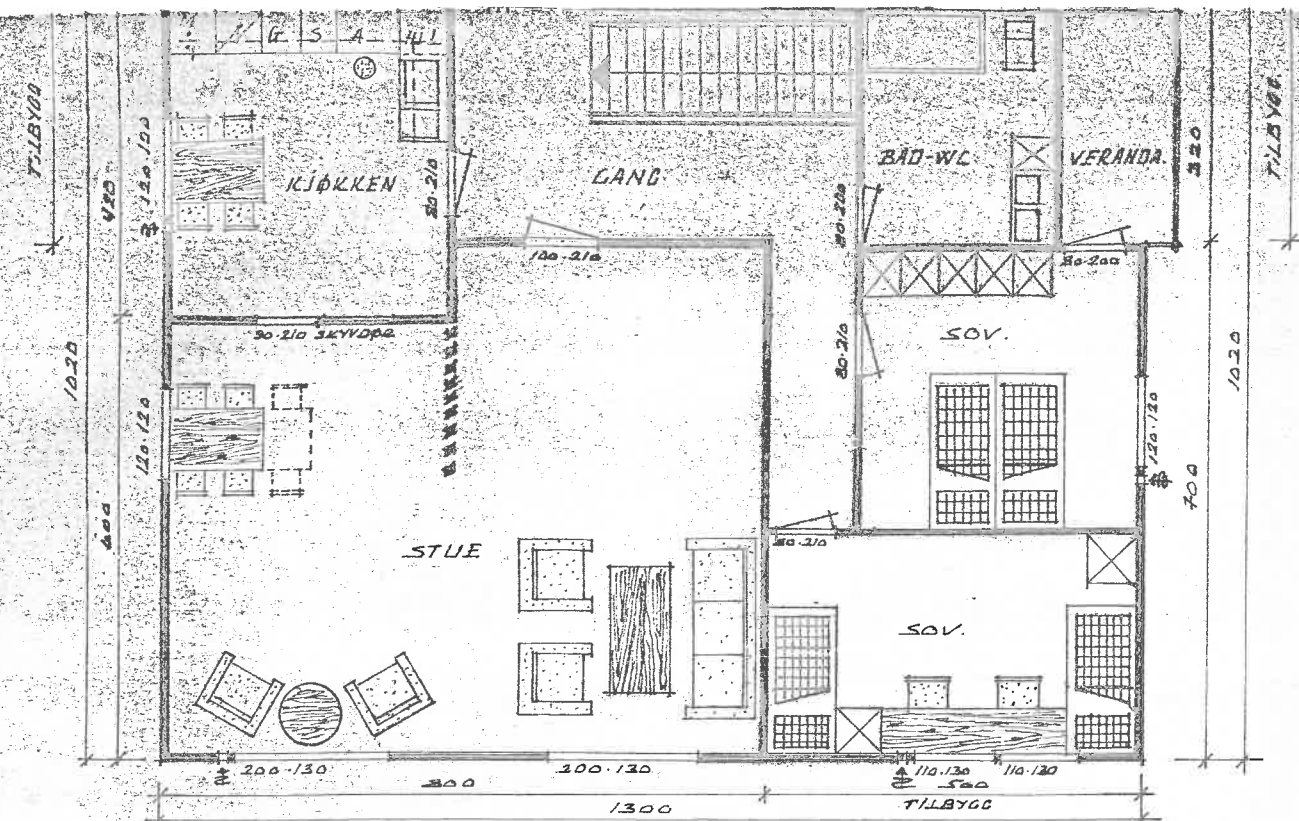


FASADE NORD.

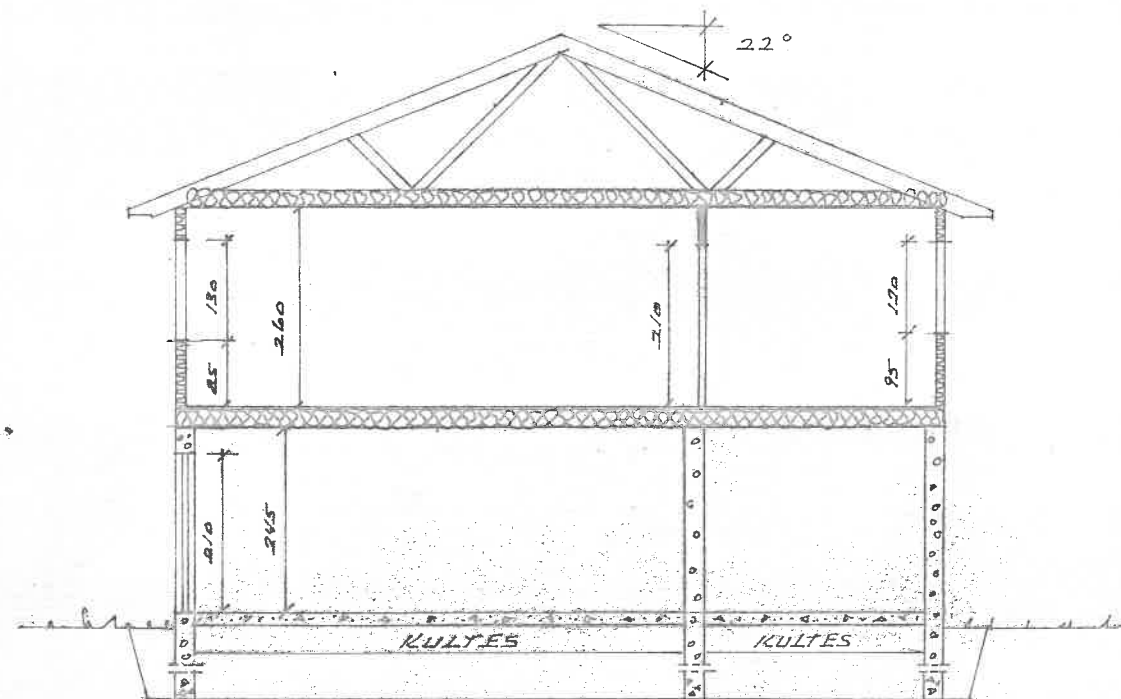
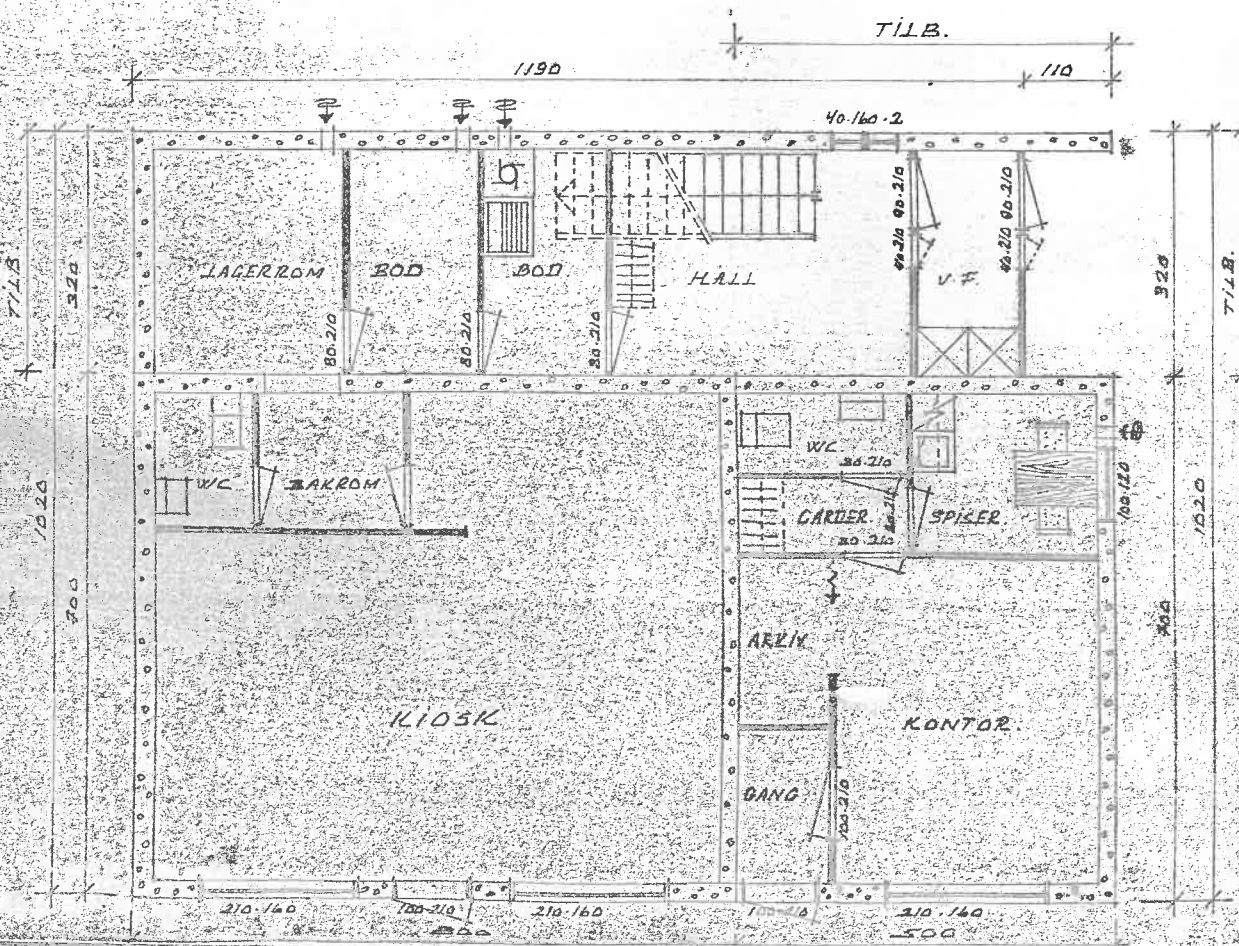
KURT HANSEN
8430 MYRE.

MÅL
1:100

TEGN. 18-1-82



PLAN 1. ETG.



SNITT.