Tilstandsrapport

Enebolig
Lifjordveien 884, 8432 ALSVÅG
ØKSNES kommune
gnr. 82, bnr. 5

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1317 **Eiendomsverdi ref nr:** NQ6746

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig i landlige omgivelser. Det er satt opp tilbygg i 2 omganger; tilbygg med VF og bad/vaskerom rundt 1977, og tilbygg med soverom "på 2000-tallet" (ifølge kontaktperson). Siden verken kontaktperson eller hjemmelshaver bodde i boligen på den tiden, vil alle årstall være omtrentlige. Året 1977 er relativt sikkert, siden de fleste vinduene er fra 1976/77 og kontaktperson mener årstallet stemmer med det han kan huske.
Opprinnelig byggeår er satt til 1940. Dette er gjort av takstingeniør ut fra opplysninger i gammel grunnbok hentet fra Nasjonalarkivet. Årstallet må betegnes som omtrentlig.
Det later til at deler av det som er gjort, er utført av personer med manglende kompetanse/forståelse av byggfaget. Konsekvenser av det som er blitt gjort, er i flere tilfeller ikke vurdert.
Det må påregnes en god del arbeid og kostnader med å utbedre avvik. Det mest prekære er taktekke på hovedtak, som har til dels store skader. Videre må hele konstruksjonen på tilbygget med soverom vurderes. Riving av denne delen kan ikke utelukkes.
I tillegg til at bad/vaskerom trolig er fra 1977, er det også flere andre avvik. Dette medfører at hele badet med stor sannsynlighet må rives og bygges opp på nytt fra grunnen av.
Ut fra at det er flere omfattende skader/avvik, vil ikke alle små avvik nødvendigvis nevnes i hvert enkelt tilfelle. Dette gjelder spesielt hvis små avvik "automatisk" vil bli utbedret når/hvis større avvik utbedres.
Ut fra en total vurdering, må boligen betegnes som et oppussingsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Tak
På hovedtaket er det pappshingel, ifølge kontaktperson fra 70-tallet. Pappshingel er lagt uten underlagspapp.
Overflaten ble besiktiget fra taket (del mot vest samt mønet).
På tak over VF og bad/vaskerom er det "grov" asfaltpapp. Det er mulig denne er lagt over eldre pappshingel, alder er ikke kjent. Ut fra tilstand på pappen, kan den godt være lagt samtidig som tilbygg med soverom ble satt opp (rundt 2008). Dette er imidlertid ikke bekreftet.
Over tilbygg med soverom er det anlagt altan. Dette er som et uluftet tak å regne og er derfor også behandlet som et tak.
På hovedtaket er det ikke takrenner/nedløp. Taket har en "stjerneform" som gjør at alt vannet renner ned i kilrenner.
Nedre del av skorstein har beslag i metall. På øvre del er det lagt "dekorstein". Det er montert pipehatt og elektrisk vifte, trolig mtp trekk.
På tilbygg over VF og bad/vaskerom er det takrenner og nedløp i plast. Metallrenner på tilbygg med soverom.

Yttervegg
I opprinnelig del er det ifølge kontaktperson tømmervegger fra byggeår. Eventuell mengde isolasjon er ikke kjent.
På begge tilbygg er det isolert yttervegg av bindingsverk, etter byggeårenes normale oppbygning.
Utvendig er bygningen kledd med liggende kledning.

Dører og vinduer
På loft er det malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
2-lags vinduer mot nordvest fra 1976, 3-lags FK-vinduer mot nordøst uten synlig merking.
Dør med glassfelt fra loftstue til altan.

I 1.etg er det 2-lags vinduer fra 1976 (VF, bad/vaskerom), 1977 (stue/kjøkken, soverom) og 2008 (soverom i tilbygg).
Tett inngangsdør i teak med glass sidefelt. Dekor i sidefelt. Alder er ikke kjent, men trolig 1977.
Verandadør i tre med glassfelt uten synlig merking.

Tett ytterdør i tre til kjeller.
I kjeller er det trevindu, delvis ubehandlet.

Annet utvendig
Altan mot sørvest, adkomst fra loftstua.
Trapp i tre (vanger/rekkverk) og strekkmetall (trinn) til hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater loft
Gulv: Parkett
Vegger: Panel. På vegg mot sørvest er det lagt en form for bredt panel som er slemmet/strukturmalt.
Himling: Panel

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på bad/vaskerom, belegg i VF og tregulv i stue/kjøkken. Laminat i resterende rom.
Vegger: Panel på alle vegger. Unntaket er i hall, der det er en form for dekorstein på vegg mot soverom.
Himling: Panel på bad/vaskerom, VF og i soverom i tilbygg. I resterende rom (opprinnelig del) er det synlige bjelker med panel i mellomrom.

Overflater kjeller
Gulv: Betong og stedlige masser
Vegger: Betong og lettklinker
Himling: Panel

Etasjeskillere
Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag. Det ser ikke ut til å være isolasjon mellom etasjene.
I eldste del i 1.etg er det etasjeskiller i tre etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.
Tilbygg med VF og bad/vaskerom ligger på betongkonstruksjon uten inspeksjonsmuligheter.
Gulv i tilbygg med soverom er bjelkelag i tre (stubbloft-konstruksjon som bæres utvendig av drager, lagt på betongfundamenter.
Gulv i bad/vaskerom er hevet ca 8 cm i forhold til hall.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonsperre. På kart fra NGU er området definert som "usikker" mtp radon aktsomhet.

Pipe og ildsted
Det var på befaringen ikke mulig å fastslå nøyaktig type/oppbygging av pipa. Ifølge kontaktperson er det mest sannsynlig pipe i lettklinker, som ble satt opp da boligen ble ombygd (rundt 1977).
Pipa er i 1.etg og på loft kledd inn med dekorstein. Sotluke i hall i 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig er pipa kledd delvis med dekorstein, delvis med beslag av metall. Det er montert pipehatt med elektrisk vifte (trolig for å få bedre trekk).
Åpen kombipeis (olje/ved) i stue, 1.etg. Åpen peis i loftstua. Begge er kledd med dekorstein.
Begge er ifølge kontaktperson montert av tidligere hjemmelshaver.
Enkelte deler i jern er også laget (dreiet) av tidligere hjemmelshaver.

Innvendig trapp
Åpen trapp i tre mellom 1.etg og loft. Malte vanger, det er lagt teppe i trinn.

Innvendige dører
Det er fyllingsdører i tre, glassfelt på dør mellom VF og gang. Nyere, lakkert fyllingsdør i tre til soverom i tilbygg. Åpent mellom hall og stue/kjøkken.
De fleste dørene er "rosemalt"/dekorert. Glassfelt har også dekor.

Skap og reoler
Ca 1 m garderobeskap i VF.
Ca 1,85 m garderobeskap i tre på soverom i tilbygg.
Ca 1,2 m eldre klesskap, ca 32 cm dypt, i soverom opprinnelig del.

Varme generelt
Gulvvarme på bad/vaskerom.
Åpen kombipeis (olje/ved) i stua, åpen peis i loftstua.
Varmepumpe (Panasonic, 2023) i stua.

VÅTROM

Gå til side

Nøyaktig byggeår for bad/vaskerom er ikke kjent, men ifølge kontaktperson ble tilbygget satt opp på 1970-tallet. Selv om rommet kan ha blitt pusset opp etter dette, er rommet etter alt å dømme fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra en total vurdering må hele rommet pusses opp fra grunnen.
Ut fra manglende fliser inne i dusjhjørnet, er det grunn til å tro at det kan være skader i konstruksjonen bak.

Det er panel på både vegger og innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 4 cm fall fra dør til sluk.
Rommet har sluk i plast med slukforlenger. Det var på befaringen ikke mulig å se membran ved sluk, eller ved rørgjennomføring for vaskemaskin og toalett.
Innredning med profilerte ("sjalusi") fronter i spon/finér. Benkeplate i stein (eventuelt kompositt-materiale). Ca 2,8 m benk med nedfelt servant, skap under benk. 2 stk 40 cm speilskap (16 cm dype) samt 1 stk 40 cm 1/2-høyt skap på benk. Innredningen står på sokkel, trolig i betong.
Ca 1 m klesskap av samme type, står også på sokkel. Ca 60 cm gulvstående klesskap av annen type. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med plastvegger/dører (står også på sokkel).
Det er 2 ventiler i yttervegg og 1 i himling. Det er imidlertid ingen luftelyr på taket, så det er usikkert om ventil i himling er tilkoblet noe.
Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørne. Dette er tidligere yttervegg og undertegnede traff det som sannsynligvis er bærende elementer i veggen. Det ble ikke foretatt ny hulltaking, men fuktmåling ble gjort i bærende element. Det ble måt opp mot 14 % RF. Dette er en del mer enn det som kan forventes av uttørket materiale (8 % eller lavere), men fremdeles innenfor det som defineres som tørt.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med profilerte, "rosemalte" fronter i tre/finér.
Benkeplate i stein eller kompositt-materiale.
Ca 3,6 m benk inkl 1 rund kum og en rund avrenning (á ca 48 cm).
Plass for oppvaskmaskin under benk samt komfyr og frittstående kjøleskap.
Ca 4,5 m overskap inkl skap for (eldre) avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kitchen Board over deler av benk, fliser over resten.

Mot stue er det en "øy" på ca 0,9x1,6 m, med samme utforming som resterende innredning.

Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Ingen hvitevarer følger med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. Alder ser til å være varierende, men er ikke kjent.
Innvendig stoppekran i kjeller. Der er det også noe som kan virke som en trykkmåler.
Grunnet lekkasje fra kobling til oppvaskmaskin, var vannet avstengt på befaringen. Vanntrykket ble derfor ikke testet.
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Alder er ikke kjent.
Ca 200 l VV-bereder plassert i kjeller.

Det er avtrekksvifte på kjøkken. resterende lufting via vinduer.
El-anlegg er noe under dagens standard mtp stikk og kurser. Trolig ble det meste av anlegget lagt nytt ifm tilbygg/oppussing rundt 1977. Videre ble det nok lagt noe nytt ifm tilbygg med soverom rundt 2008.
Sikringsskap i garderobeskap i VF.
Verken kontaktperson eller hjemmelshaver har inngående kjennskap til det elektriske anlegget.
Det ble på befaringen registrert én, relativt gammel, røykvarsler. Det er også et slokkeapparat uten synlig år.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Alder, type og tilstand på en eventuell drenering er ikke kjent. Det var ingen synlig grunnmursplast. Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell.
Grunnmur er i hovedsak av betong, mest sannsynlig med sparestein. Del mot nordvest var ifølge kontaktperson av naturstein, som på et tidspunkt ble støpt inn. Detaljer er ikke kjent.
Vegg mot nordøst og sørøst er av lettklinker. Utvendig pusset mot sørøst, kledd med Steni-plater (tilsv) mot nordøst.
Forstøtningsmur i naturstein langs hovedvei, fra hjørne mot øst og videre mot sørøst.
Terrenget umiddelbart på oversiden av boligen (sørvest) er flatt de siste 4-5 meterne. Videre mot vest/sørvest er det en del fall inn mot boligen.
Mot sørøst er det flatt, eller svakt fall mot muren.
Boligen har privat brønn som den deler med 2 andre husstander (ifølge kontaktperson 82/4 (Lifjordveien 887) og 82/22 (Lifjordveien 881)). Brønnen får vann fra elva, sannsynligvis nord/nordvest for boligen. Plassering og tilstand på brønnen er ikke kjent.
Det skal ifølge kontaktperson ikke påløpe kostnader for vann/brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Kontaktperson mener at det på grunn av dårlig trykk, er blitt montert en pumpe i en av de andre boligene tilknyttet brønnen, trolig i 82/4.

Det er ifølge kontaktperson avløp til septiktank på nedsiden av hovedveien. Plassering, type alder og tilstand er ikke kjent. Fra septiktank går det mest sannsynlig overløp til havet.
Det ser ut til å være nedgravd oljetank sørøst for boligen, det er i alle fall påfyllingsrør her. Alder, type og tilstand er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m²
Totalpris	750 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

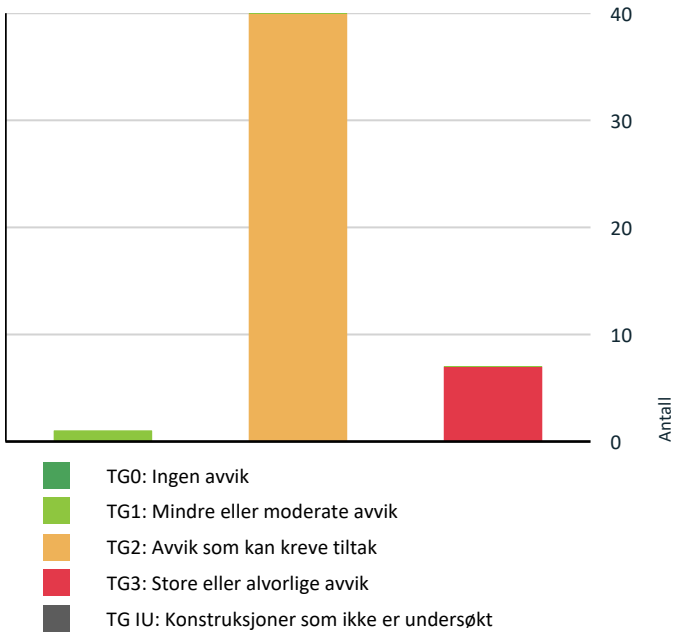
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte tegninger viser kun fasader og 1.etg (datert 06.06.2004). Det går ikke klart frem av tegning hva som skal gjøres (tilbygg, ombygging eller lignende).
Det er fremlagt ferdigattest fra 1981, men ikke for senere endringer/ombygging,

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

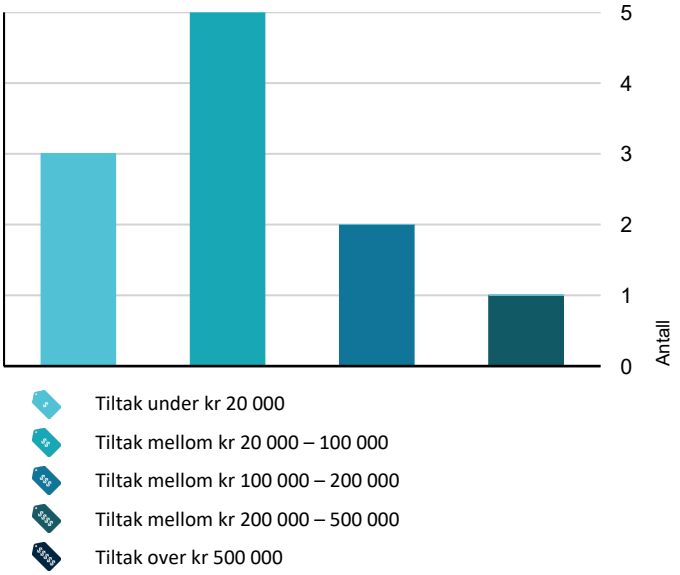
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - tilbygg med VF og bad/vaskerom	Gå til side
Utvendig > Taktekking - tilbygg med soverom	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag på tilbygg	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 1	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1.etg	Gå til side
Utvendig > Vinduer loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Dette gjelder kun på loft.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er ca 14,5 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
  Fri bredde i trapp er ca 69 cm, mellom vanger 65,5 cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Et stikk over kjøkkenbenk er "fuget fast", dette er ikke heldig.
- Stikk på kjøkken mangler deksel, dette bør monteres.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Antatt byggeår

Anvendelse
Boligen står for tiden tom

Standard
Nøktern standard

Vedlikehold
Det er en god del etterslep på vedlikehold, spesielt utvendig

Tilbygg / modernisering		
1977	Tilbygg	Tilbygg med VF og bad/vaskerom (ca årstall)
1977	Ombygging	Ombygging av eldste del, trolig inkl ny loftsetasje (ca årstall)
2008	Tilbygg	Tilbygg med soverom (ca årstall)

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
På hovedtaket er det pappshingel, ifølge kontaktperson fra 70-tallet.
Pappshingel er lagt uten underlagspapp.
Overflaten ble besiktiget fra taket (del mot vest samt mønet).
Det ser ut som det er 2 forskjellige takvinkler; 36-37 grader ene veien og ca 33 grader andre veien.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er hull og sprekker over hele taket (med unntak av felt mot vest).

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Stedvis relativt my mose, spesielt i kilrenner. Mosen bidrar til slitasje på taktekket, og den holder på fuktigheten.

• Stedvis en del råte i vindskibord.

Konsekvens/tiltak

• Taktekket må byttes, men det bør gjøres umiddelbare tiltak (tetting) for å unngå videre skader i konstruksjonen under. Det er allerede skader på loft og i 1.etg som etter all sannsynlighet skyldes lekkasjer fra taket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Vindskibord bør byttes ifm nytt taktekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Taktekking - tilbygg med VF og bad/vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
På tak over VF og bad/vaskerom er det "grov" asfaltpapp. Det er mulig denne er lagt over eldre pappshingel, alder er ikke kjent. Ut fra tilstand på pappen, kan den godt være lagt samtidig som tilbygg med soverom ble satt opp (rundt 2008). Dette er imidlertid ikke bekreftet.
Kontaktperson mener at fuktskader i himling på bad/vaskerom skyldes lekkasjer fra overgang til tilbygg over soverom. Det kan imidlertid ikke utelukkes at skaden skyldes tidligere lekkasjer fra dette taket, siden det er lagt nyere taktekke her.

Vurdering av avvik:
• Ufagmessige/ufullstendige overganger til altan/tak over soverom.

Konsekvens/tiltak
• Overganger bør utbedres fagmessig.


Ufagmessige/ufullstendige overganger


Ufagmessige/ufullstendige overganger

TG 2 Taktekking - tilbygg med soverom

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Over tilbygg med soverom er det anlagt altan. Dette er som et uluftet tak å regne og er derfor også behandlet som et tak.
Denne konstruksjonen er en risikokonstruksjon, selv om alt utføres korrekt.
Takvinkel er maks 2-3 grader.
Oppgitt årsatall er omtrentlig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Takvinkel er langt under det som anbefales for tak med denne typen tekke. Det er lagt trelemmer på pappen, som bidrar til å holde på fukt. En del mose.

• Ut fra skader i himling på bad/vaskerom, er det mulig at overgang mellom de to takene ikke er utført korrekt. Dette ble imidlertid ikke påvist med 100 % sikkerhet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det anbefales nærmere undersøkelser. Hvis altan skal beholdes bør hele konstruksjonen bygges om. Riving av konstruksjonen (inkl rom under) kan ikke utelukkes.



Alt vann ledes via kilrenner



Skorstein

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

På hovedtaket er det ikke takrenner/nedløp. Taket har en "stjerneform" som gjør at alt vannet renner ned i kilrenner.
Nedre del av skorstein har beslag i metall. På øvre del er det lagt "dekorstein". Det er montert pipehatt og elektrisk vifte, trolig mtp trekk.
Årstall er omtrentlig.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Siden alt takvann ledes ned i kilrenner, er det heller ingen direkte tilkobling til evt drenerende system.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Taktekket må byttes før snøfangere monteres.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Taktekket må imidlertid byttes før dette monteres.

TG 2 Nedløp og beslag på tilbygg

Beskrivelse

På tilbygg over VF og bad/vaskerom er det takrenner og nedløp i plast. Metallrenner på tilbygg med soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Relativt store skader/mangler på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Takrenner og nedløp må utbedres/byttes.



Taknedløp mangler mot vest.

Tilstandsrapport



Skader i overgang mellom tilbygg. Endelokk mangler på metallrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over hoveddel er "stjerneformet" skrå himling over oppvarmet rom.
Konstruksjonen gjøre at mye varme samles under midten.
Konstruksjonen "ser bra ut" men er mindre bra mtp ENØK.
Årstall er omtrentlig.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Synlige skader ved hjørne mot nord og sør. Skader skyldes mest sannsynlig lekkasjer i taktekke.

Konsekvens/tiltak

• For å avdekke omfanget av skader inne i konstruksjonen, må deler av panel i himling ved hjørner mot nord og sør tas ned. Det kan ikke utelukkes at deler av kledning på vegg også må fjernes. Dette er nødvendig for å fastslå om det er skader i bærende konstruksjoner. Nøyaktig omfang er ikke kjent, men vil vise seg etter hvert som konstruksjonen avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over tilbygg med VF og bad/vaskerom er det saltak, trolig med plassbygde takstoler.
Det er ingen inspeksjonsmuligheter, så nøyaktig utførelse og isolasjonsmengde er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Skader i himling over bad/vaskerom kan skyldes utettheter i overgang mellom de to tilbyggene, eller eldre lekkasje fra tak over dette tilbygget. Siden himling på bad/vaskerom uansett må byttes, vil det trolig la seg gjøre å avdekke årsaken. Utførelse, lufting (evt mangel på dette), isolasjonsmengde mv, vil også kunne påvises.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over tilbygg med soverom er pulttak med minimalt fall. Det er ikke mulig å fastslå nøyaktig oppbygning uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra det som ble sett på befaringen, er det ingen lufting. Hvis isolasjon er lagt opp mot undertak ("gulv" på altanen) er dette ikke heldig. Det ligger tykk asfaltpapp på altanen, og dette puster ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I opprinnelig del er det ifølge kontaktperson tømmervegger fra byggeår.
Eventuell mengde isolasjon er ikke kjent.
Utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette varierer imidlertid, ingen lufting mot nordøst, noe lufting mot sørøst og deler mot sørvest.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Merker/småskader rundt verandadør på loft, det har trolig vært en bredere dør før.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Deler av kledning må byttes. Det bør imidlertid vurderes om det er fornuftig å ta enkelte bord eller hele veggen.

• Etablering av lufting kan tas ifm bytte av kledning, uansett om det bare tas enkelte bord eller hele veggen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Gnagesikring kan monteres ifm etablering av lufting/bytting av kledning.



manglende lufting og begynnende råte på vegg mot nordøst

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - tilbygg

Beskrivelse

På begge tilbygg er det isolert yttervegg av bindingsverk, etter byggeårenes normale oppbygning.
Utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Også her er det varierende lufting, stedvis bra, stedvis mindre bra.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Generell slitasje i kledning mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Bordkledning trenger generelt vedlikehold.



Eksempel på generell slitasje og råte, hjørne mot vest.

TG 2 Vinduer 1.etg

Beskrivelse

I 1.etg er det 2-lags vinduer fra 1976 (VF, bad/vaskerom), 1977 (stue/kjøkken, soverom) og 2008 (soverom i tilbygg).

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder vindu på badet (trolig grunnet lite bruk).

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• I de eldste vinduene er det noe overfladisk slitasje og harde pakninger. Det fleste pakningene er for kort nede. På de fleste vinduene er horisontal del under glassfelt "løsnet" og har seget i varierende grad. Ingen vinduer tar ennå.

• Lekkasje over vindu på soverom i tilbygg. Lekkasjen har medført fuktskade på utforinger. Mindre skade i underkant av omramming.

Konsekvens/tiltak

• Generelt trenger bevegelige deler jevnlig vedlikehold/smøring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• De eldste vinduene kan nok berges med vedlikehold (og evt bytte av pakninger), Hvis bordkledning byttes, kan det allikevel vurderes å skifte vinduer i samme operasjon.

• Det må undersøkes hva lekkasjen over vindu på soverom i tilbygget skyldes. Utvendig kledning må trolig fjernes for å komme til.



Lekkasje over vindu på soverom i tilbygg.



Glipp/åpning i omramming, eldre vinduer.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

På loft er det malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
2-lags vinduer mot nordvest fra 1976, 3-lags FK-vinduer mot nordøst uten synlig merking.

Vurdering av avvik:

• Vinduer mot nordøst har harde pakninger (som er litt for korte), mindre kondensmerker og noe flassing. Treg vrider på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Åpningsvinduer trenger noe generelt vedlikehold.

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det trevindu, delvis ubehandlet.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at vinduet er vanskelig å åpne og lukke. Vrider "sitter fast".

• Vinduet har noe slitasje og kondensmerker.

Konsekvens/tiltak

• Det er mulig at vrider kan løsnes med f.eks Tec7 (multi-spray), men bytting av vindu kan ikke utelukkes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tett inngangsdør i teak med glass sidefelt. Dekor i sidefelt. Alder er ikke kjent, men trolig 1977.
Verandadør i tre med glassfelt uten synlig merking. (Det er ingen utvendig veranda).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er fuktmerker opp i hjørner på utforing, samt nede på ene gerikten (dørlist) på verandadør.

• Mye utvendig slitasje i begge dørene.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig omramming på verandadør må sjekkes og eventuelt utbedres.

• Begge dørene i 1.etg trenger utvendig vedlikehold. Det bør gjøres en totalvurdering på dør på soverom, om denne bør byttes.



Relativt mye utvendig slitasje på dør til soverom.

TG 2 Ytterdør loft

Beskrivelse

Dør med glassfelt fra loftstue til altan.
Døren er noe lavere enn "standard" (normalt 2,1 m, denne er 1,9 m).

Innvendig "terskel" er løs. Dette må betegnes som et mindre avvik.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• "Blæring" i maling på utforing tyder på en mindre lekkasje. Utvendig omramming klemmer dårlig mot karm.

• Mindre rester av byggeskum på karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser av utvendig omramming.

• Rester av byggeskum bør fjernes.



Blæring i maling på utforing, løs terskel til venstre

TG 2 Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Tett ytterdør i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdør har en del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjellerdør trenger noe vedlikehold.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan mot sørvest, adkomst fra loftstua.
Dekke av asfaltpapp, pålagt dekke i tre. Rekkverk i tre.

Deler av konstruksjonen er også beskrevet under "Taktekking - tilbygg med soverom".
Årstall er omtrentlig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting av rekkverket. På midten står rekkverket "løst" på dekket. Her er det nå presset ut.

• Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt. Det er fall på maks 2-3 grader. Avrenningen begrenses også av trelemmer og at det gror en del mose på dekket.

• Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak.

• Relativt mye slitasje i rekkverk. Rekkverks-bord er borte eller løsner. Stor åpning mot sørøst og nordvest.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.

• Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

• Rekkverket trenger vedlikehold/utbedringer.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

Hele konstruksjonen er en risiko-konstruksjon. Hele tilbygget bør vurderes. Det er skader i himling over bad/vaskerom som kan skyldes utettheter i overgang mot soverom. Det er manglende avrenning fra altanen og usikre overganger mot loftstua. Hvis man uansett velger å beholde tilbygg med soverom og altan, kreves det omfattende tiltak for å forhindre videre skader.
Se også "Taktekking - tilbygg med soverom".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rekkverk er presset ut og bøyer ned



Altan mot sørvest

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre (vanger/rekkverk) og strekkmetall (trinn) til hovedinngang.

Selv om det ikke nødvendigvis er et avvik, så er treverket ubehandlet og trenger vedlikehold.



Trapp til inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 1.etg er det flis på bad/vaskerom, belegg i VF og tregulv i stue/kjøkken. Laminat i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Noe buling på belegg i VF. Belegget har løsnet ved dør til hall, mindre skader i belegg i samme område.
- Laminat i soverom i tilbygg "reiser seg" noe i skjøt over et mindre område. Gulvlist mangler mot sørøst, samme rom.
- Laminat i hall ser ut til å være lagt oppå eldre teppe. Laminat mangler i hjørne under trappa. Generelt manglende finish i hall (ved trapp og terskler).
- En del slitasje, riper og merker i gulvbord, stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Belegg i VF må trolig byttes.
- Det er behov for en del utbedringer og vedlikehold.



Laminat mangler i hjørne under trappa.

TG 2 Overflater - gulv loft

Beskrivelse

Det er parkett på loftet.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe slitasje. Fuktskader ved hjørne mot sør og nord, mest mot nord. Her er det råtnet hull også i underlaget. Dette skyldes utettheter i taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er lite sannsynlig at det kan gjøres lokale utbedringer og samtidig beholde parketten som overflate. En mulighet er lokale utbedringer, samt å legge ny overflate (belegg eller tynn laminat). Bytting av parketten virker mer sannsynlig. Deler av underlaget (under parkett) må uansett utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade mot sør



Skade mot nord

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I 1.etg er det panel på alle vegger. Unntaket er i hall, der det er en form for dekorstein på vegg mot soverom.
Panel i himling på bad/vaskerom, VF og i soverom i tilbygg. I resterende rom (opprinnelig del) er det synlige bjelker med panel i mellomrom.
Noe oppsprekking i bjelker pga tørking, dette må betegnes som forventet.

Vurdering av avvik:

• I hovedsak normal bruksslitasje.
Råteskade i himling i hjørne mot nord. Dette skyldes utettheter i taktekke.
Fuktmåling viser forhøyet fuktverdi i vegg i området under.

• Himling i kjøkken er "delvis" malt.

• En del bom, oppsprekking i fuger, flis som løsner og flis som har falt av over benk på kjøkkenet.
Noe synlig festing av Kitchen Board.

• Fuktmerker i panel på soverom i tilbygg. Dette skyldes lekkasje over vinduet. Fukt bak kledningen kan ikke utelukkes.

• Stedvis noe oppsprekking i panel, feks i VF og hall.

Konsekvens/tiltak

• Panel må byttes i himling i skadet område. Det er ikke sikkert at panel på vegg må byttes, men for å avdekke skadeomfang i veggen, må deler rives uansett. Siden dette er hjørnet der kjøle-/fryseskap har stått, er det mulig det kan gjøres et avgrenset inngrep.

• Fliser på kjøkken må fjernes og erstattes med f.eks Kitchen Board.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskade i himling ved hjørne mot nord.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger loft

Beskrivelse

I loftstua er det panel på vegger og i himling.
På vegg mot sørvest er det lagt en form for bredt panel som er slemmet/strukturmalt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Dette gjelder ved hjørner mot nord og sør. Se også "Takkonstruksjoner/Loft".

• En del vertikal oppsprekking mellom panelbord mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I eldste del i 1.etg er det etasjeskiller i tre etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.
Tilbygg med VF og bad/vaskerom ligger på betongkonstruksjon uten inspeksjonsmuligheter.
Gulv i tilbygg med soverom er bjelkelag i tre (stubbloft-konstruksjon som bæres utvendig av drager, lagt på betongfundamenter.
Gulv i bad/vaskerom er hevet ca 8 cm i forhold til hall.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Skjevheter i alle rom. Størst skjevhet i soverom i tilbygg, med ca 2,7 cm. Høyest langs vegg mot eldste del, lavest ved yttervegg mot sørvest.
Skjevhet i stua på ca 2 cm, ca 1,8 cm i kjøkken.

• Etter at oppvaskmaskin var koblet fra, viste det seg at stoppekran til oppvaskmaskin ikke stengte helt. Det rant da noe vann ut på gulvet og videre ned i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i eldste del må betegnes som "normalt" ut fra alder. Det skjer sig i grunn under bærende vegger og normal nedbøyning/deformasjon at trematerialer. I soverom i tilbygg ser helning ut til å gå utover, og kan skyldes sig i fundamenter under drager. En eventuell oppretting vil være utfordrende.

• Det bør sjekkes (trolig best fra himling i kjeller) om det ble værende fukt i konstruksjonen/isolasjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller loft - 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag. Det ser ikke ut til å være isolasjon mellom etasjene.
Stedvis noe knirk.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Totalt ca 2 cm skjevhet. Høyest midt på vegg mot sørøst. Lavest ved peis, ved hjørne mot øst og ved verandadør.

Konsekvens/tiltak

• Det er "normalt" med noe sig og ujevnheter i såpass gamle bygg. Ingen umiddelbare tiltak anbefales.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonsperre.
På kart fra NGU er området definert som "usikker" mtp radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det var på befaringen ikke mulig å fastslå nøyaktig type/oppbygging av pipa. Ifølge kontaktperson er det mest sannsynlig pipe i lettklinker, som ble satt opp da boligen ble ombygd (rundt 1977).
Pipa er i 1.etg og på loft kledd inn med dekorstein. Sotluke i hall i 1.etg.
Utvendig er pipa kledd delvis med dekorstein, delvis med beslag av metall. Det er montert pipehatt med elektrisk vifte (trolig for å få bedre trekk).
Åpen kombipeis (olje/ved) i stue, 1.etg. Åpen peis i loftstua. Begge er kledd med dekorstein.
Begge er ifølge kontaktperson montert av tidligere hjemmelshaver.
Enkelte deler i jern er også laget (dreiet) av tidligere hjemmelshaver.
Det er ca 90 cm fra peis til pipe i 1.etg, type/utførelse på røykrør er ikke kjent.
Pipa er ikke ført ned til bakkenivå/kjeller. Det betyr at pipe (og ildsted) bæres av bjelkelaget. Pga tykk yttervegg i kjeller, tas kanskje litt av tyngden opp av denne.

Vurdering av avvik:

• Mindre oppsprekking mellom pipe og overkant av peis på loft. Også mindre sprekk i en dekorstein.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Dette gjelder kun på loft.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker bør holdes øye med (hvis peisen beholdes).

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller (ikke målbar) under eldste del.
Det er lagt et relativt tynt lag med betong på bakken.
Yttervegger i betong, trolig med sparestein, mot sørvest og nordvest.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Dette er en ikke målbar grovkjeller!
Dekke på bakken er i stor grad hygget opp/sprukket opp.
Stedvis skader i støpt overflate. Sprekk mellom gammel trapp og murvegg, enkelte mindre skader. Sprekk/åpning i lettklinker under vinduet.
Mindre fuktmerker i himling. Dette stammer fra en mindre lekkasje fra tilkobling for oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være opp til ny eier hva som eventuelt skal gjøre i kjeller. Det kan eventuelt støpes nytt gulv. Sprekkes bør følges med på/utbedres.



Fra kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom 1.etg og loft. Malte vanger, det er lagt teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

• Noe ujevn trinnhøyde (totalt ca 2,5 cm).

• Rekkverk mot trappstikk på loft er delvis noe "slarkete" pga noe manglende innfesting, stedvis er det for stor åpninger i forhold til dagens krav..

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er ca 14,5 cm.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
Fri bredde i trapp er ca 69 cm, mellom vanger 65,5 cm.

Konsekvens/tiltak

• Trinnhøyden er det lite å gjøre noe med, uten å bygge ny trapp.

• Rekkverk rundt trappstikk bør utbedres.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Trapp mellom etasjene



Rekkverk rundt trappstikk på loft

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er fyllingsdører i tre, glassfelt på dør mellom VF og gang. Nyere, lakkert fyllingsdør i tre til soverom i tilbygg. Åpent mellom hall og stue/kjøkken.
De fleste dørene er "rosemalt"/dekorert. Glassfelt har også dekor.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til soverom i opprinnelig del tar i karm oppe, døra lar seg ikke lukke. Døra mangler også gerikt (listverk) innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Dør til soverom i eldste del må justeres, demontering/remontering kan ikke utelukkes.



Dekor i glassfelt

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge kontaktperson ble det nylig (sent i august/tidlig i september) observert en mus på kjøkkenet.
Det ble på befaringen ikke observert mus eller fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert mus en gang på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 1 m garderobeskap i VF.
Ca 1,85 m garderobeskap i tre på soverom i tilbygg.
Ca 1,2 m eldre klesskap, ca 32 cm dypt, i soverom opprinnelig del.

Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Åpen kombipeis (olje/ved) i stua, åpen peis i loftstua.
Varmepumpe (Panasonic, 2023) i stua.

Selv om peis er koselig, og begge er pent utført, er varmeeffekten fra disse langt under det en moderne vedovn vil gi.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nøyaktig byggeår for bad/vaskerom er ikke kjent, men ifølge kontaktperson ble tilbygget satt opp på 1970-tallet. Selv om rommet kan ha blitt pusset opp etter dette, er rommet etter alt å dømme fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra en total vurdering må hele rommet pusses opp fra grunnen. Ut fra manglende fliser inne i dusjhjørnet, er det grunn til å tro at det kan være skader i konstruksjonen bak.

Kostnadsestimat som er satt på dette punktet skal dekke alt. Det er satt kostnader på underpunkter også, dette er fordi systemet krever det.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Uansett alder, er det såpass stor avvik i gulv, vegger og himling at en total oppussing er nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er panel på både vegger og innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Store fuktskader i himling. Dette skyldes enten utettheter i overgang mellom tak over bad/vaskerom og tak over soverom, eller eldre skader i tak over bad/vaskerom (taktekket er på et tidspunkt utbedret). Det er ukjent om det er skader/svekkelser i bærende konstruksjoner.

• Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger. Dette er i all hovedsak inne i dusjhjørnet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• Sokkelfliser løsner flere plasser. Grunnen kan være at de er limt rett på panel på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Hele himlingen må rives og isolasjon må trolig byttes.

• Fliser må rives, hele rommet må bygges opp på nytt.

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnad som er satt på dette punktet er kun fordi systemet krever det; hele kostnaden er tatt med under "Generell".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Skader i himling, bad/vaskerom


Eksempel på skader/manglende flis (hjørne i dusjhjørne)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 4 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ca 1 cm fall fra området et stykke fra sluk og ut mot yttervegg mot nordvest. En lekkasje fra vask, toalett eller vaskemaskin vil derfor trolig renne mot yttervegg, ikke mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har sluk i plast med slukforlenger. Det var på befaringen ikke mulig å se membran ved sluk, eller ved rørgjennomføring for vaskemaskin og toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnad som er satt på dette punktet er kun fordi systemet krever det; hele kostnaden er tatt med under "Generell".

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk på bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte ("sjalusi") fronter i spon/finér. Benkeplate i stein (eventuelt kompositt-materiale). Ca 2,8 m benk med nedfelt servant, skap under benk. 2 stk 40 cm speilskap (16 cm dype) samt 1 stk 40 cm 1/2-høyt skap på benk. Innredningen står på sokkel, trolig i betong.
Ca 1 m klesskap av samme type, står også på sokkel. Ca 60 cm gulvstående klesskap av annen type. Toalett, opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med plastvegger/dører (står også på sokkel).

Vurdering av avvik:

• Det er en del slitasje og skader i innredning under benk.

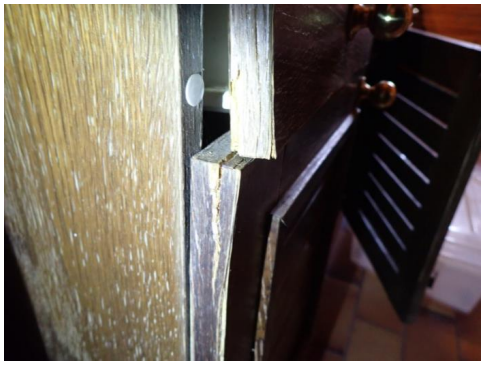
• I sokkel under innredning er det en god del bom/hullyd, og minst en flis har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Det er lite trolig at man finner erstatning for skadde deler, så det må påregnes at innredningen må byttes.



Innredning



Eksempel på skader i fronter

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er 2 ventiler i yttervegg og 1 i himling. Det er imidlertid ingen luftelyr på taket, så det er usikkert om ventil i himling er tilkoblet noe.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det anbefales montering av fuktstyrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørne. Dette er tidligere yttervegg og undertegnede traff det som sannsynligvis er bærende elementer i veggen. Det ble ikke foretatt ny hulltaking, men fuktmåling ble gjort i bærende element. Det ble måt opp mot 14 % RF. Dette er en del mer enn det som kan forventes av uttørket materiale (8 % eller lavere), men fremdeles innenfor det som defineres som tørt. Situasjonen bør følges med på.



Måling i bærende konstruksjon, opp mot 14 %


Boring traff sannsynligvis bærende elementer

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte, "rosemalte" fronter i tre/finér. Benkeplate i stein eller kompositt-materiale.
Ca 3,6 m benk inkl 1 rund kum og en rund avrenning (á ca 48 cm). Plass for oppvaskmaskin under benk samt komfyr og frittstående kjøleskap.
Ca 4,5 m overskap inkl skap for (eldre) avtrekksvifte.
Kitchen Board over deler av benk, fliser over resten.

Mot stue er det en "øy" på ca 0,9x1,6 m, med samme utforming som resterende innredning.

Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Ingen hvitevarer følger med.
Overflater generelt (gulv, vegger og himling) beskrives sammen med overflater for resten av etasjen.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i fronter, enkelte løse "midtstykker". Dører til hjørneskap var på befaringen demontert. Løst "skrog" mot plass for kjøleskap.

• Etter at oppvaskmaskin var koblet fra, viste det seg at stoppekran til oppvaskmaskin ikke stengte helt. Det rant da noe vann ut på gulvet og videre ned i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen trenger noe vedlikehold/utbedringer.

• Alle kraner i kjøkkenbenken bør sjekkes, bytting av enkelt kan ikke utelukkes; de har uansett nådd over halvparten av forventet levetid.


Kjøkkeninnredning


"Øy" mot stua

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenventilator er relativt gammel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. Alder ser til å være varierende, men er ikke kjent.
Innvendig stoppekran i kjeller. Der er det også noe som kan virke som en trykkmåler.
Grunnet lekkasje fra kobling til oppvaskmaskin, var vannet avstengt på befaringen. Vanntrykket ble derfor ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksvifte på kjøkken. resterende lufting via vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Ca 200 l VV-bereder plassert i kjeller.
Det er bryter merket varmtvannsbereder på kjøkkenet, det er ikke kjent om denne er koblet til berederen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• På befaringen lagde VV-bereder en del merkelige lyder ("klikking"). Det er ikke sikkert at dette er feil/avvik, men det kan være greit å få det sjekket av rørlegger. Dette kan f.eks gjøres nå stoppekraner i kjøkkenbenk sjekkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Noe under dagens standard mtp stikk og kurser. Trolig ble det meste av anlegget lagt nytt ifm tilbygg/oppussing rundt 1977. Videre ble det nok lagt noe nytt ifm tilbygg med soverom rundt 2008.
Sikringsskap i garderobeskap i VF.
Verken kontaktperson eller hjemmelshaver har inngående kjennskap til det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Et stikk over kjøkkenbenk er "fuget fast", dette er ikke heldig.
• Stikk på kjøkken mangler deksel, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Siden anlegget har en viss alder, og lite er kjent, vil det være en fordel med enn gjennomgang av kvalifisert person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det ble på befaringen registrert én, relativt gammel, røykvarsler. Det er også et slokkeapparat uten synlig år.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
• Selv om det er et slokkeapparat, er ikke alder kjent. Det anbefales å få montert nytt slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, type og tilstand på en eventuell drenering er ikke kjent.
Det var ingen synlig grunnmursplast.
Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Det gjøres oppmerksom på at ved etablering/utbedring av drenering, vil fuktnivået umiddelbart rundt boligen endre seg. Dette kan igjen medføre setninger i grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i hovedsak av betong, mest sannsynlig med sparestein. Del mot nordvest var ifølge kontaktperson av naturstein, som på et tidspunkt ble støpt inn. Detaljer er ikke kjent.
Vegg mot nordøst og sørøst er av lettklinker. Utvendig pusset mot sørøst, kledd med Steni-plater (tilsv) mot nordøst.

Vurdering av avvik:

• En del mindre avvik, støpeskjøt og "stein-reir" på mur mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• Avvik på mur mot nordvest innebærer ingen umiddelbar fare, men situasjonen kan følges med på.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i naturstein langs hovedvei, fra hjørne mot øst og videre mot sørøst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
Oppsprekking/synlig helning ut mot vei et stykke mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Hvis muren skulle rase ut, klan det i verste fall komme steiner ut i veien, som kan medføre skade. Muren bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Muren heller utover



Oppsprekking i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget umiddelbart på oversiden av boligen (sørvest) er flatt de siste 4-5 meterne. Videre mot vest/sørvest er det en del fall inn mot boligen. Mot sørøst er det flatt, eller svakt fall mot muren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak (f.eks avledningsgrøfter) ikke kan utelukkes. Eventuelle tiltak kan ses i forbindelse med drenering.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har privat brønn som den deler med 2 andre husstander (ifølge kontaktperson 82/4 (Lifjordveien 887) og 82/22 (Lifjordveien 881)).
Brønnen får vann fra elva, sannsynligvis nord/nordvest for boligen.
Plassering og tilstand på brønnen er ikke kjent.
Det skal ifølge kontaktperson ikke påløpe kostnader for vann/brønn.
Kontaktperson mener at det på grunn av dårlig trykk, er blitt montert en pumpe i en av de andre boligene tilknyttet brønnen, trolig i 82/4.

Det er ifølge kontaktperson avløp til septiktank på nedsiden av hovedveien. Plassering, type alder og tilstand er ikke kjent. Fra septiktank går det mest sannsynlig overløp til havet.
Ifm utbedring av hovedvei for en del (ca 30) år siden, skal avløpet gjennom vei ha blitt skadet. Dette er ifølge kontaktperson utbedret.

Vurdering av avvik:
- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er ifølge kontaktperson septiktank på nedsiden av hovedveien. Plassering, type alder og tilstand er ikke kjent. Fra septiktank går det mest sannsynlig overløp til havet.
Det foreligger ingen opplysninger om når tanken ble tømt sist.

Vurdering av avvik:
- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det ser ut til å være nedgravd oljetank sørøst for boligen, det er i alle fall påfyllingsrør her.
Alder, type og tilstand er ikke kjent.
Dagtank i skap på soverom, opprinnelig del. Tankmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Forskriften stiller krav til sanering av oljetanker over 3.200 l som er tatt ut av bruk. Størrelsen på oljetanken her er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
- Det foreligger ingen direkte pålegg fra kommunen om fjerning/sanering av tanken. Det gjøres oppmerksom på at det ved en eventuell lekkasje vil medføre store kostnader for å fjerne forurensede masser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Dette gjelder kun på loft.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er ca 14,5 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
Fri bredde i trapp er ca 69 cm, mellom vanger 65,5 cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Et stikk over kjøkkenbenk er "fuget fast", dette er ikke heldig.

Tilstandsrapport

• Stikk på kjøkken mangler deksel, dette bør monteres.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Taktekket må byttes før snøfangere monteres.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Taktekket må imidlertid byttes før dette monteres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Siden anlegget har en viss alder, og lite er kjent, vil det være en fordel med enn gjennomgang av kvalifisert person.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Selv om det er et slokkeapparat, er ikke alder kjent. Det anbefales å få montert nytt slokkeapparat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Enebolig: Loftstue, Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**750 000**
Konklusjon markedsverdi	**750 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lifjordveien 908 ,8432 ALSVÅG 122 m²	1958	5 sov	06-11-2024	690 000	**690 000**		690 000	**4 132**
2	Lifjordveien 881 ,8432 ALSVÅG 160 m²	1969	4 sov	29-11-2017	1 200 000	**1 125 000**		1 125 000	**7 031**
3	Lifjordveien 956 ,8432 ALSVÅG 97 m²	1984	3 sov	04-10-2017	1 050 000	**800 000**		800 000	**8 247**
4	Lifjordveien 913 ,8432 ALSVÅG 151 m²	1974	4 sov	08-10-2018	1 300 000	**1 250 000**		1 250 000	**8 278**
5	Lifjordveien 1067 ,8432 ALSVÅG 106 m²	1952	3 sov	01-03-2026	1 150 000	**1 075 000**		1 075 000	**8 532**
6	Lifjordveien 1206 ,8432 ALSVÅG 107 m²	1957	3 sov	09-04-2025	1 400 000	**1 450 000**		1 450 000	**9 295**
7	Lifjordveien 970 ,8432 ALSVÅG 161 m²	1976	3 sov	08-05-2025	1 750 000	**1 700 000**		1 700 000	**10 241**
8	Lifjordveien 1060 ,8432 ALSVÅG 155 m²	1978	3 sov	04-05-2025	2 100 000	**2 100 000**		2 100 000	**12 727**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring (stipulert av takstingeniør)	Kr.	10 000
Slamavgift, gjelder tømming hvert 2. år	Kr.	1 858
Feieavgift (stipulert av takstingeniør)	Kr.	850
Renovasjon (140 L)	Kr.	4 700
Normalt vedlikehold (etter oppussing)	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 050 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

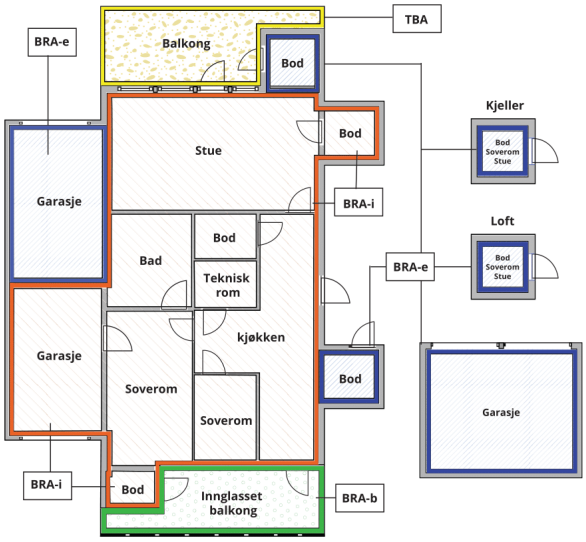
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34			34
1. Etasje	69			69			69
Kjeller						17	17
SUM	**103**					**17**	**120**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Høyde i kjeller er ca 1,8 m, arealet er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger viser kun fasader og 1.etg (datert 06.06.2004). Det går ikke klart frem av tegning hva som skal gjøres (tilbygg, ombygging eller lignende).
Det er fremlagt ferdigattest fra 1981, men ikke for senere endringer/ombygging,

Nyere håndverkstjenester

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Ole Sigurd Hay	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	82	5		0	199672.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lifjordveien 884

Hjemmelshaver
Solheim Bjørg Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet ved Steinsvika i Lifjorden, i Alsvåg. Det er ca 4,7 km til Alsvåg sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Privat, fra brønn

Tilknytning avløp

Privat, til septiktank med overløp til havet.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området satt av til "LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse".

Om tomten

Relativt plant, delvis gruset område ved vei og rett nordvest for boligen. Noe grøntareal sør for boligen. Resten av tomten er naturtomt.
Det er synlige åpninger (trolig i skjøt) på stikkrenne som går langs hovedveien, lite overdekning. Stikkrennen tilhører trolig eier av hovedveien, men vil kunne bli et fremtidig problem hvis de ødelegges.

Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Kontaktperson har, på vegne av hjemmelshaver, lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.
Ut fra Kartverket sin nettside, ser det ut som "Litjøya" også hører til eiendommen. Ut fra kart hentet fra Gårdskart, hører øya IKKE til eiendommen.
Trolig er øya del av felles utmarksområde, delt med 2 andre eiendommer.

Bebyggelsen

Kun selve boligen. Omkringliggende bebyggelse er bolig- og fritidseiendommer.

Konsesjonsplikt

Tomten er ca 199,8 dekar. Ut fra konsesjonslovens paragraf 4-4, kreves det konsesjon for bebygd eiendom som er over 100 dekar.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				10 000

Kommentar
Premie stipulert av takstingeniør, ingen opplysninger foreligger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	03.09.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	06.06.2004		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	23.09.2026	Mindre justeringer i teksten etter at det ble fremlagt en tegning (etter at rapporten var ferdigstilt).

For gyldighet på rapporten se forside

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

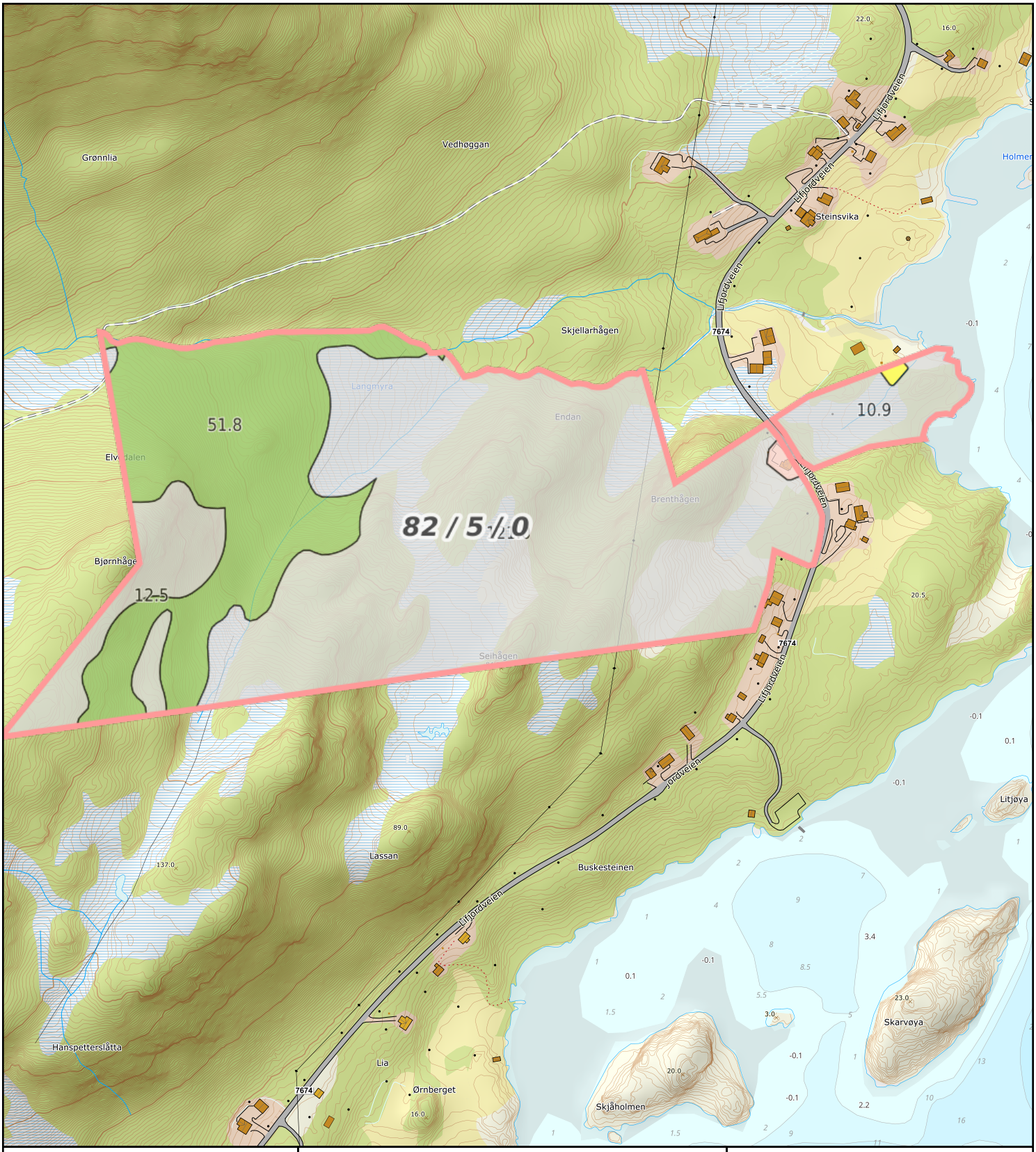
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 03.09.2026 11:39
Eiendomsdata verifisert: 03.09.2026 11:38

GÅRDSKART 1868-82/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
82/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

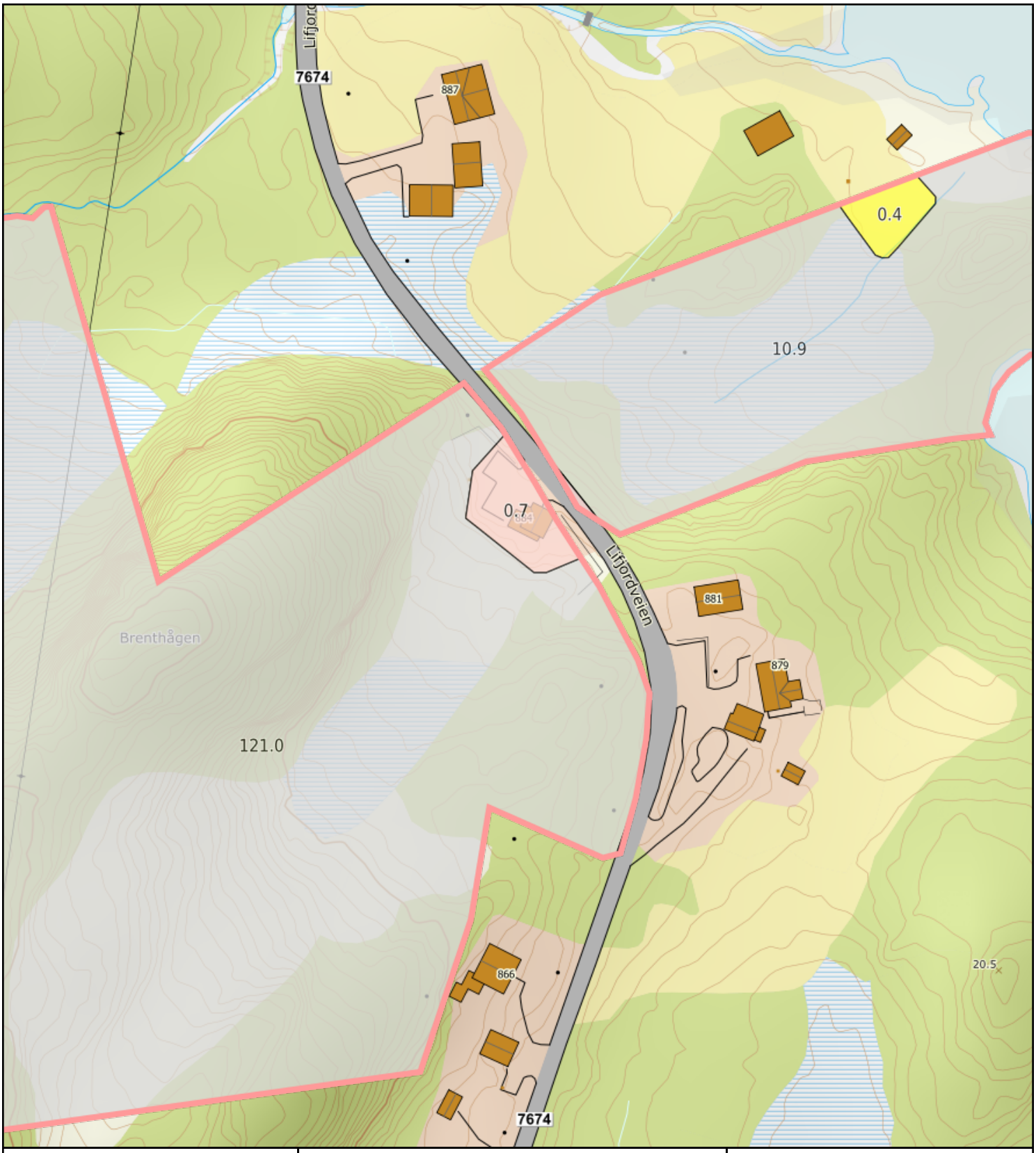
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.4	
Innmarksbeite	0.0	0.4
Produktiv skog *	51.9	51.9
Annet markslag	146.8	
Bebygd, samf., vann, bre	0.7	147.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	199.8	199.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 03.09.2026 11:39
Eiendomsdata verifisert: 03.09.2026 11:38

GÅRDSKART 1868-82/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
82/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.4	
Innmarksbeite	0.0	0.4
Produktiv skog *	51.9	51.9
Annet markslag	146.8	
Bebygd, samf., vann, bre	0.7	147.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	199.8	199.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 03.09.2026 11:40
Eiendomsdata verifisert: 03.09.2026 11:38

GÅRDSKART 1868-82/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
82/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.4	
	Innmarksbeite	0.0	0.4
	Produktiv skog *	51.9	51.9
	Annet markslag	146.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.7	147.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	199.8	199.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

75260147

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

LIFJORDVEIEN 884

Postadresse (må fylles ut)

8432 Alsvåg

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

BJØRG IRENE SOLHEIM

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

95877395

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Overtatt 2004

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

1993 - April 2026

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Lekasje i tak på bad soverom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Tak Bad og tilbygg

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Jord Kjeller

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ⊘ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ⊘ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ⊘ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ⊘ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

~~Jord Kjeller~~

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Vann er Privat vannverk er delt 3 Hustander på

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Kloakk rør gjennom veien var skiftet for ca 30 år siden

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ⊗ Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det er observert Mus På Kjøkken en gang

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- [x] Ja ca 2000 -
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er bygd på et tilbygg. Vet ikke om det er godkjent

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- [x] Ja
- [ ] Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

Vet ikke. For tidligere eier

22.2 Årstall

etter 2000

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- [ ] Ja
- [x] Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- [ ] Ja
- [x] Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- [ ] Ja
- [ ] Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

○ Ja

⊘ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

⊘ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Alsvåg Dato: 3/9-2026 Sign: Bjørg Irene Solheim

Lifjordveien 884

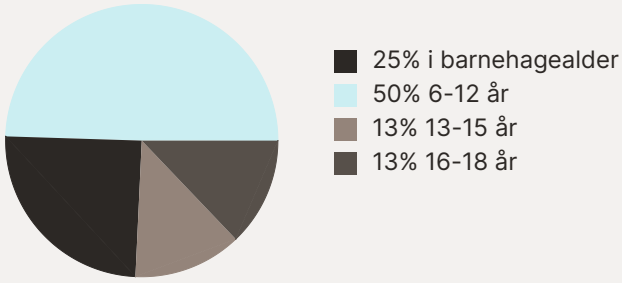
Offentlig transport

Lia Linje 862, 864	7 min 0.6 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	45 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 49 min

Skoler

Alsvåg skole (1-7 kl.) 49 elever, 5 klasser	6 min 5.5 km
Myre skole (1-10 kl.) 381 elever, 31 klasser	14 min 13.4 km
Sortland videregående skole - Filial... 60 elever	15 min 13.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	27 min 31.6 km

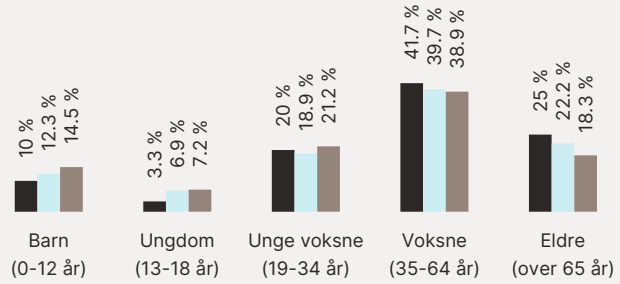
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Toftenes	119	66
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørntua barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 5.5 km
Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 13.6 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 14.2 km

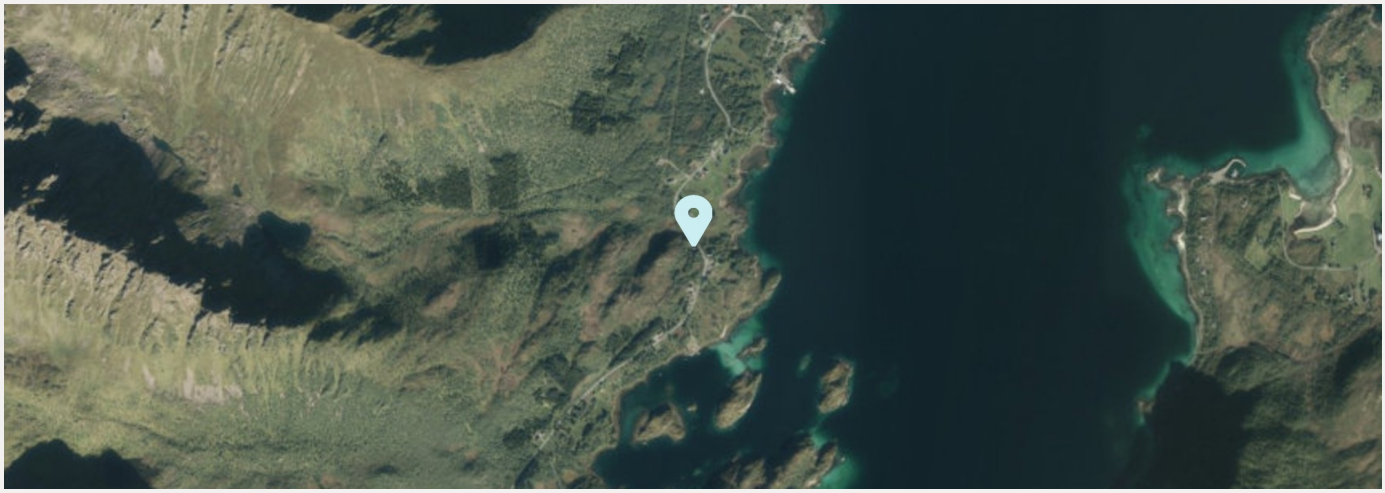
Dagligvare

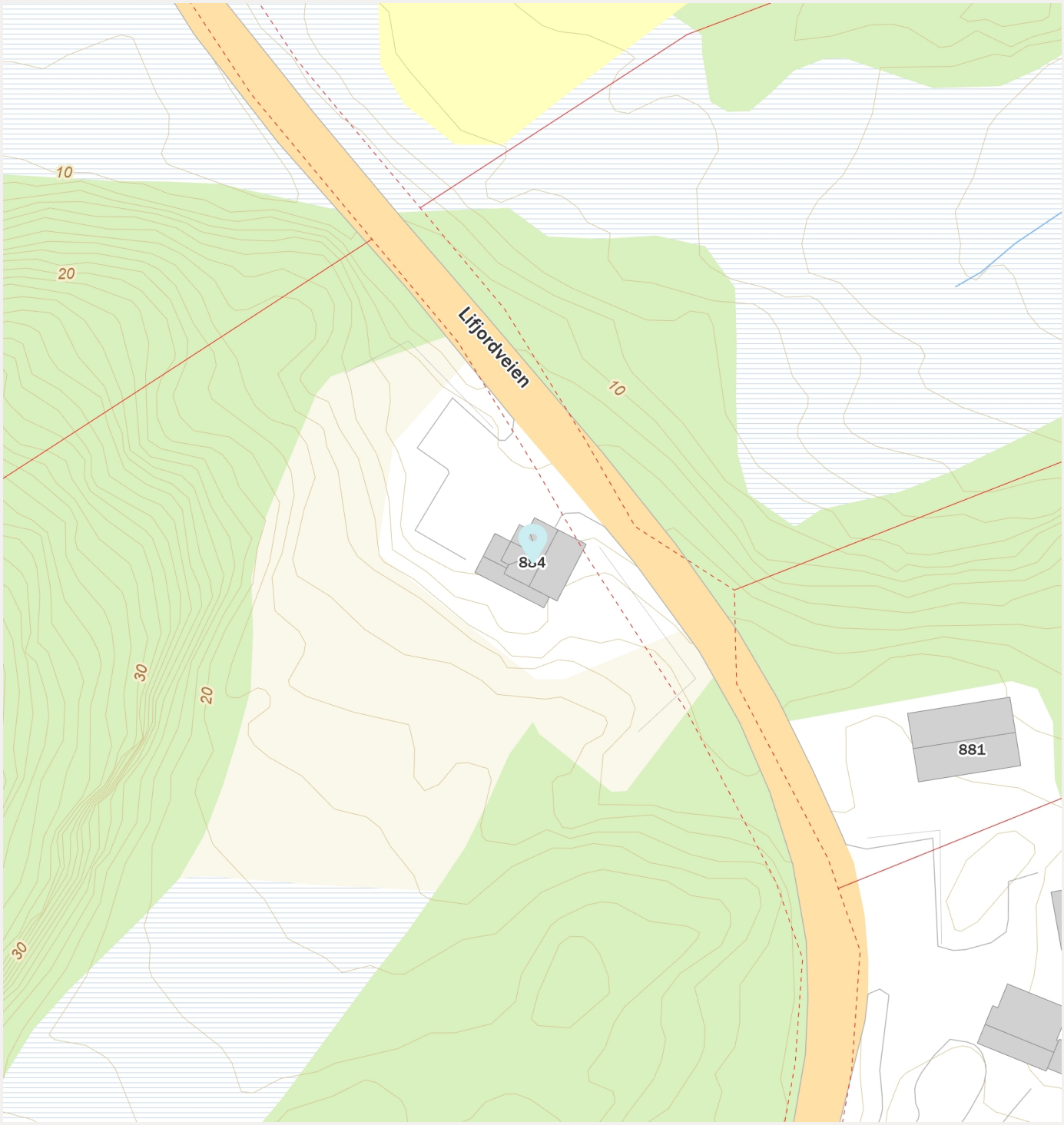
Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	13 min 12.9 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	14 min 13.2 km

Sport

Alsvåg idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 5.5 km
Sørvåg aktivitetsanlegg Ballspill	9 min 7.9 km
Feel24 Myre	15 min

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

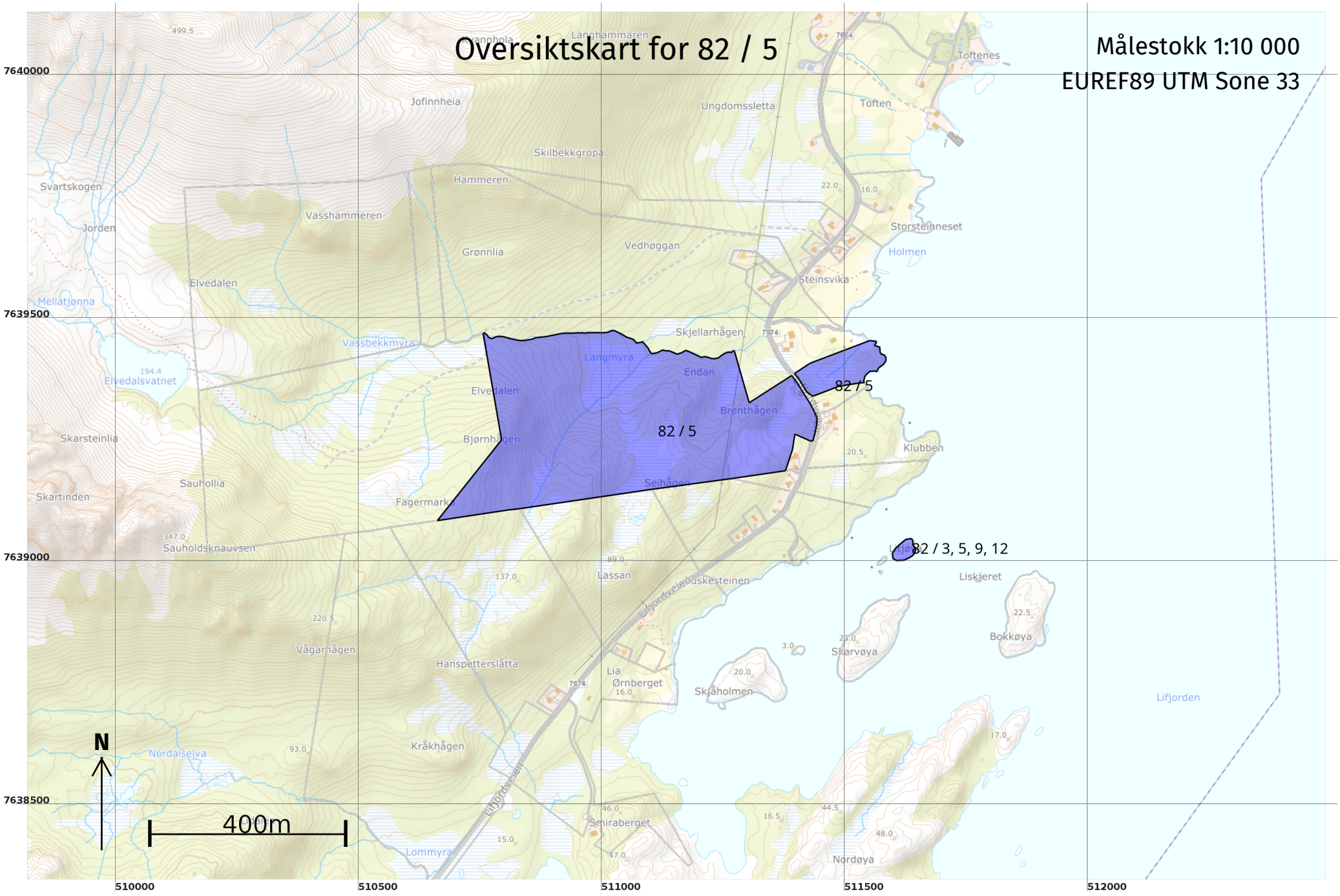
Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

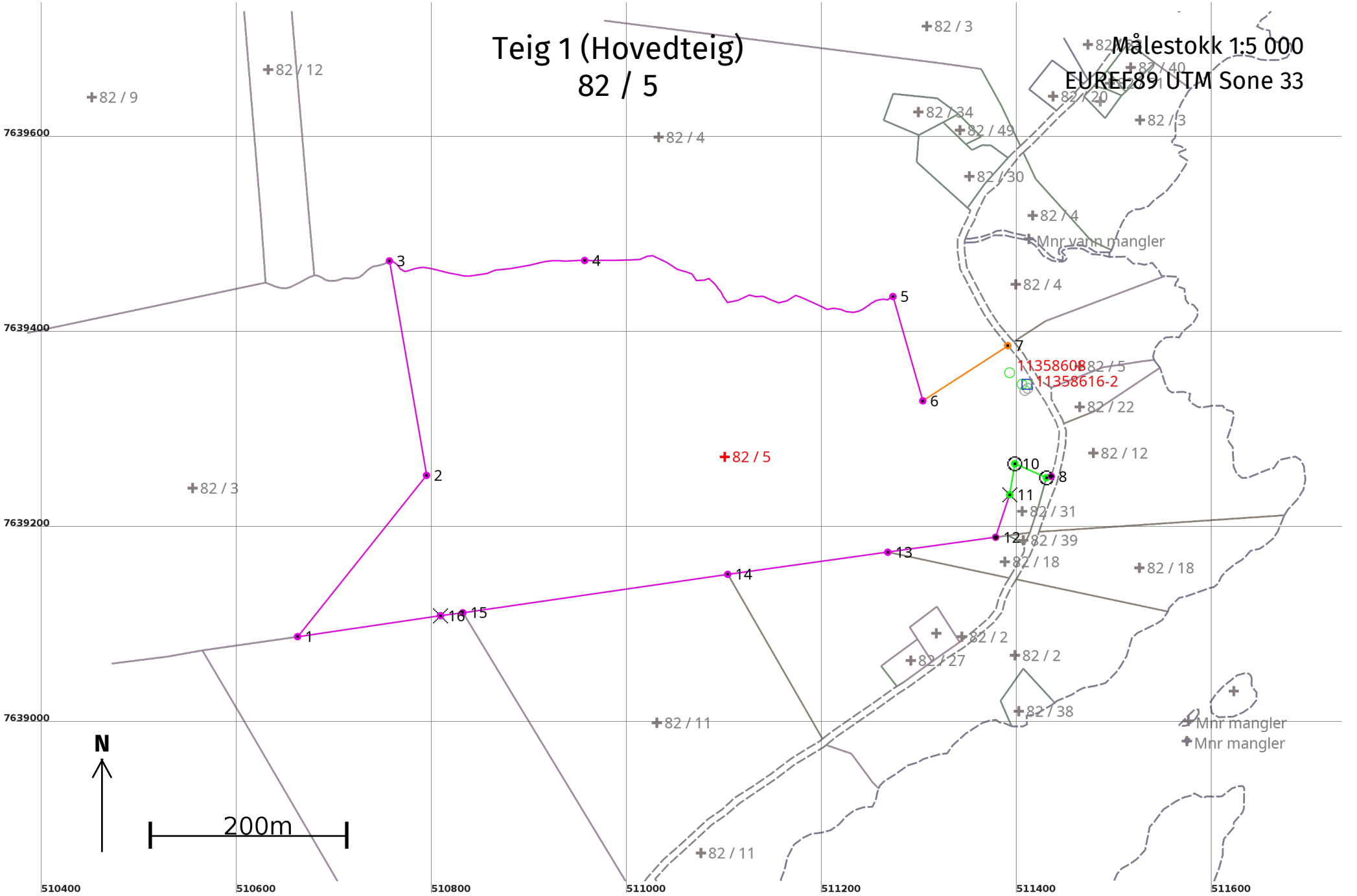
Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

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

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

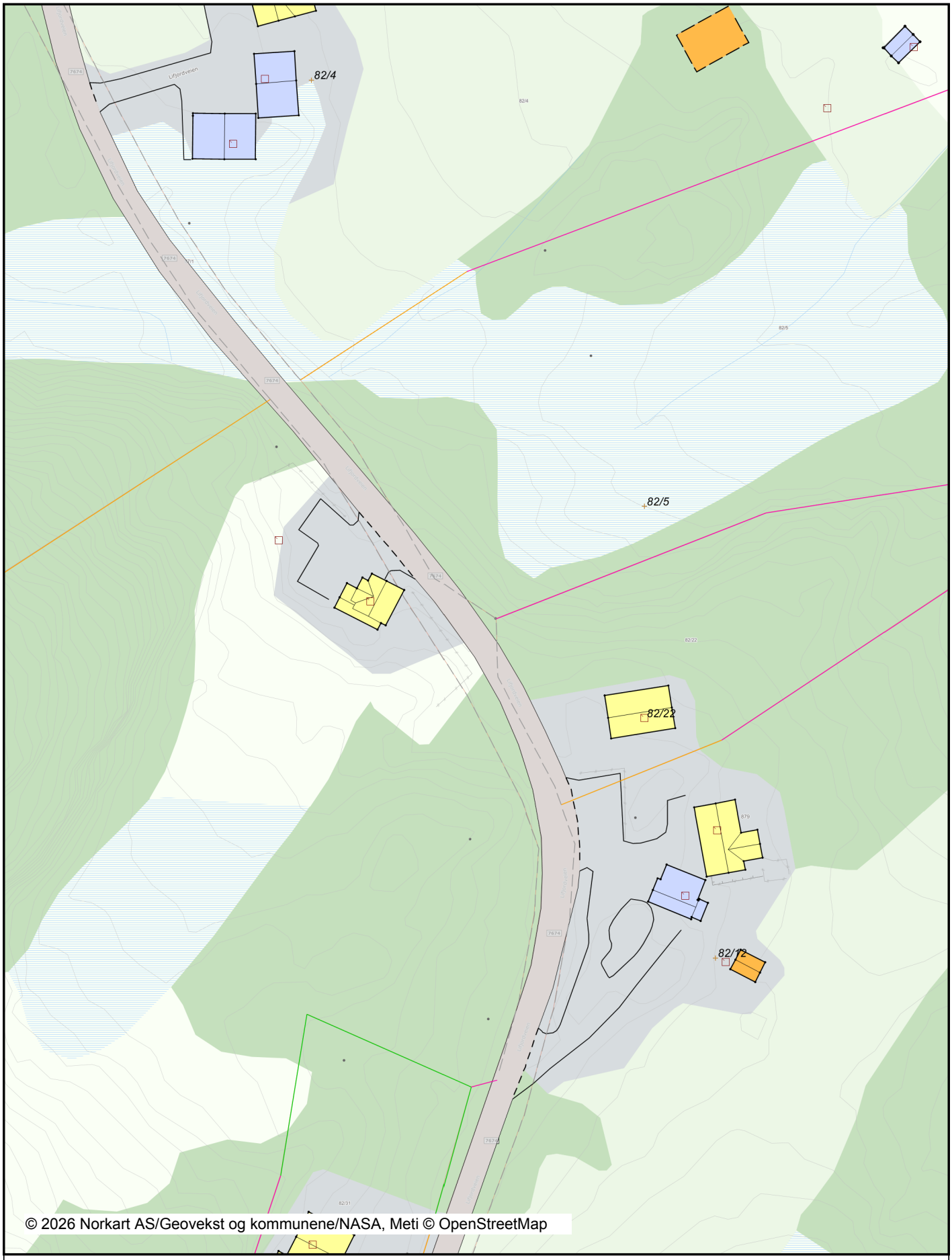
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.


Oversiktskart for 82 / 5
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
82 / 5
82 / 5
82 / 3, 5, 9, 12
N
400m
7640000
7639500
7639000
7638500
510000
510500
511000
511500
512000
Jofinnheia
Langhammaren
Ungdomssletta
Toftenes
Toften
Skilbekkgropa
Hammeren
Svartskogen
Vasshammeren
Jorden
Grønnlia
Vedhøggan
Storsteinneset
Holmen
Steinsvika
Elvedalen
Mellatjønna
Skjellarhågen
Vassbekkmyra
Langmyra
Endan
Elvedalsvatnet
Brenthågen
Bjørnhågen
Klubben
Skarsteinlia
Sauhollia
Seihågen
Skartinden
Fagermark
Sauholdsknauvsen
Lassan
Liskjeret
Bokkøya
Skarvøya
Vågarnågen
Hanspetterslåtta
Lia
Ørnberget
Skjåholmen
Lifjorden
Nordalselva
Kråkhågen
Smiraberget
Lommyra
Nordøya


Teig 1 (Hovedteig)
82 / 5
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
82 / 3
82 / 12
82 / 9
82 / 4
82 / 34
82 / 49
82 / 30
82 / 20
82 / 3
82 / 40
Mnr vann mangler
82 / 4
82 / 5
82 / 22
82 / 12
82 / 3
82 / 31
82 / 39
82 / 18
82 / 18
82 / 2
82 / 27
82 / 2
82 / 38
82 / 11
82 / 11
Mnr mangler
Mnr mangler
11358608
11358616-2
1
2
3
4
5
6
7
8
10
11
12
13
14
15
16
7639600
7639400
7639200
7639000
510400
510600
510800
511000
511200
511400
511600
N
200m

Utskrift fra Norkart AS kartklient

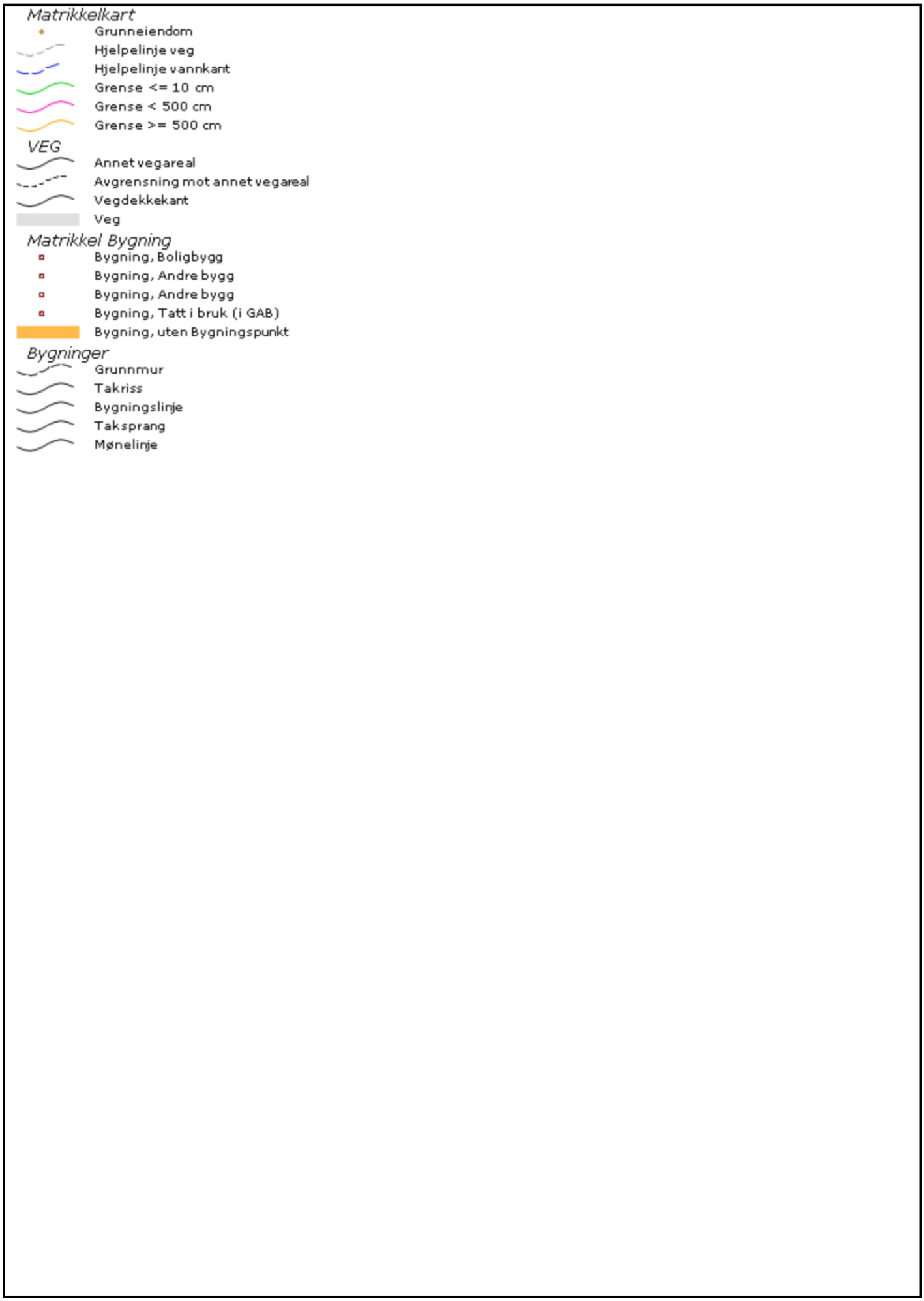
Dato: 15.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

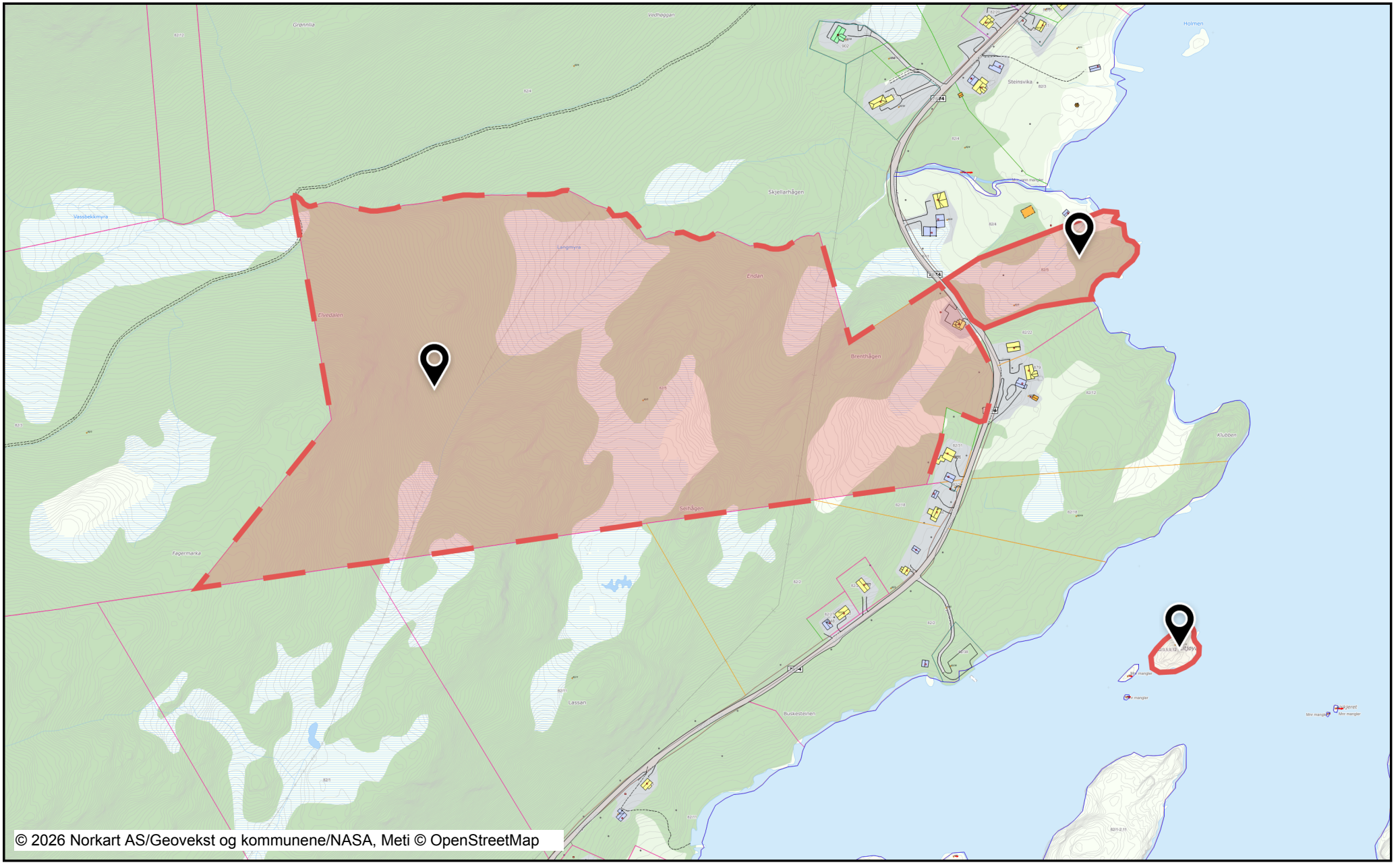


Utskrift fra Norkart AS kartklient

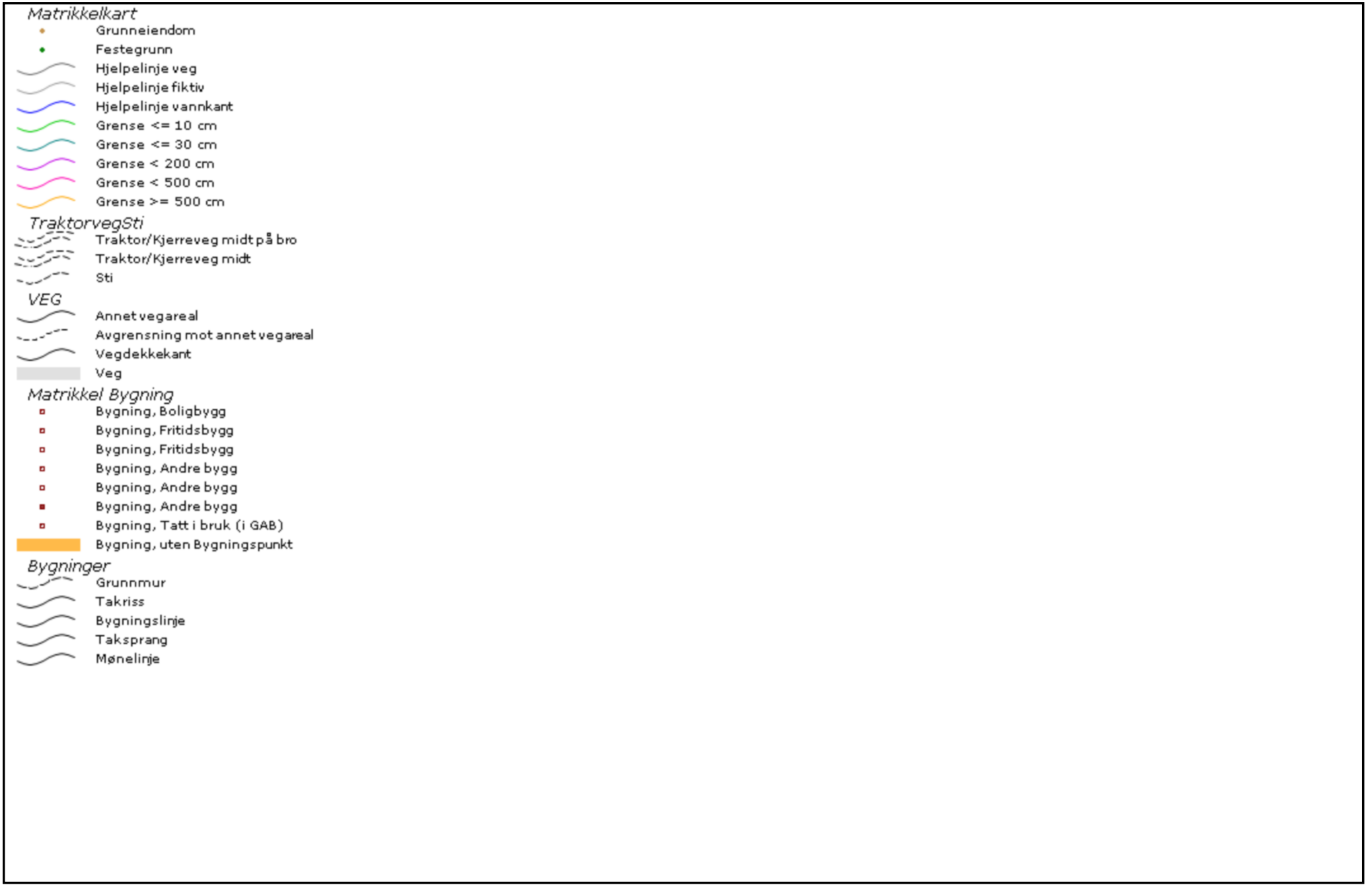
Dato: 15.09.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Tegnforklaring

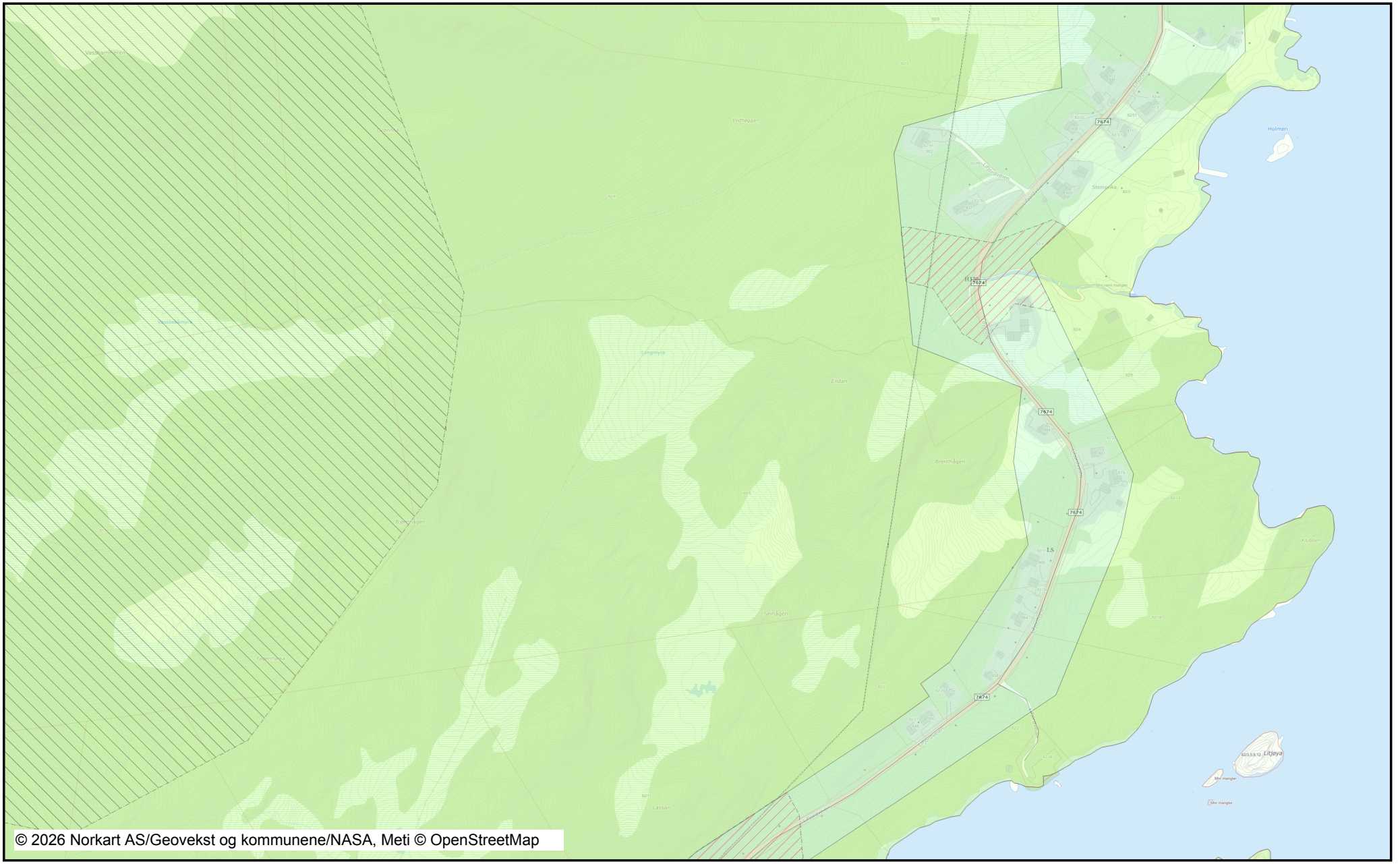


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.09.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 33N

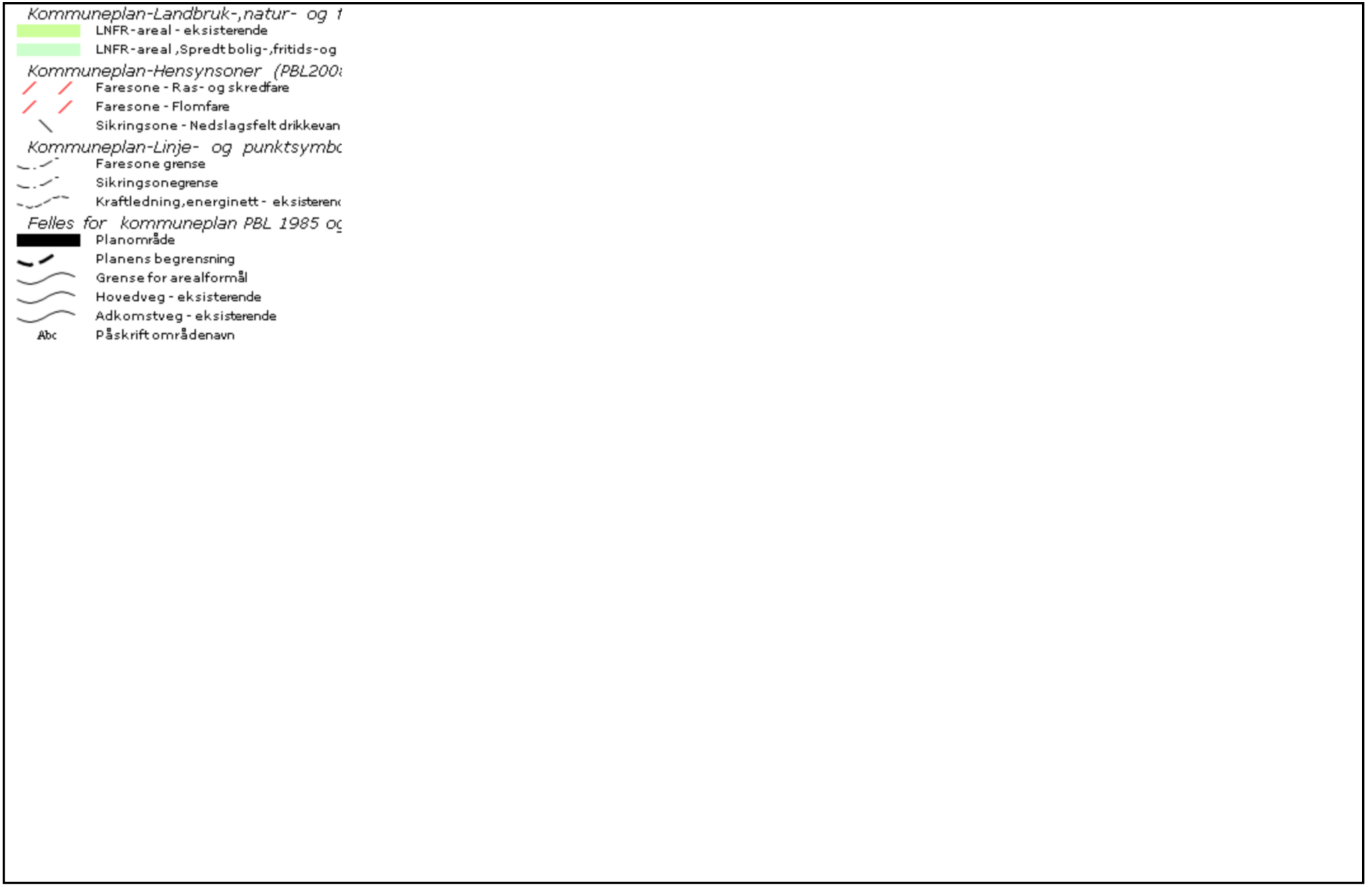
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

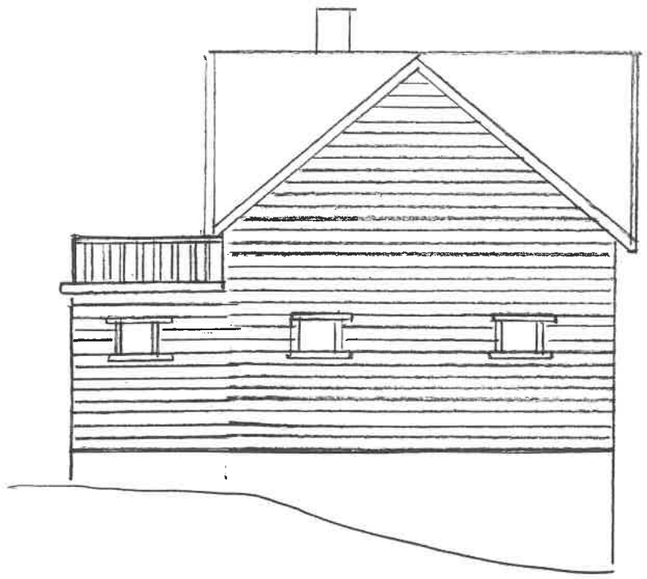
N

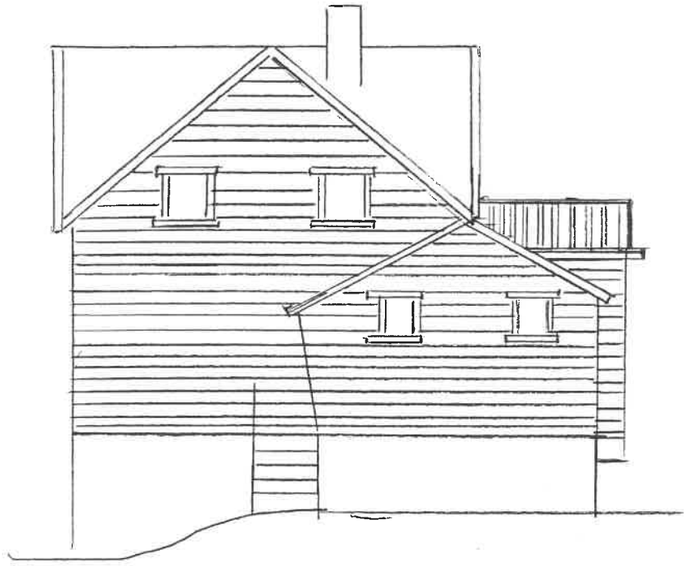


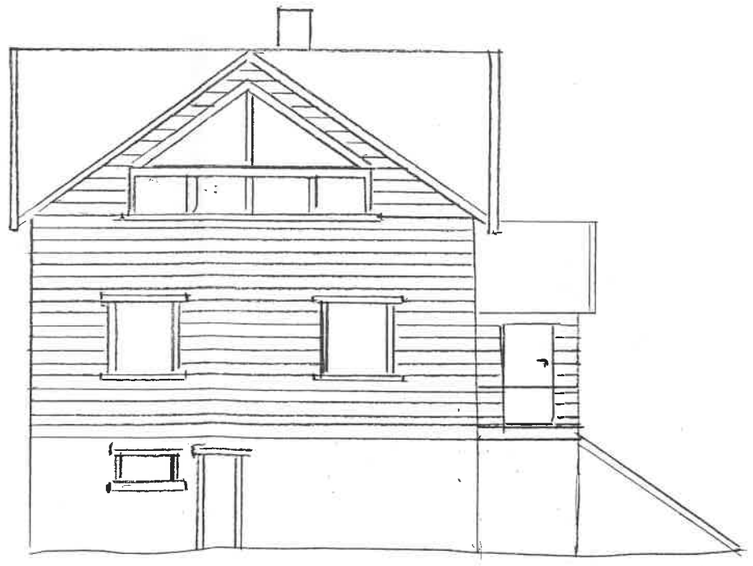
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

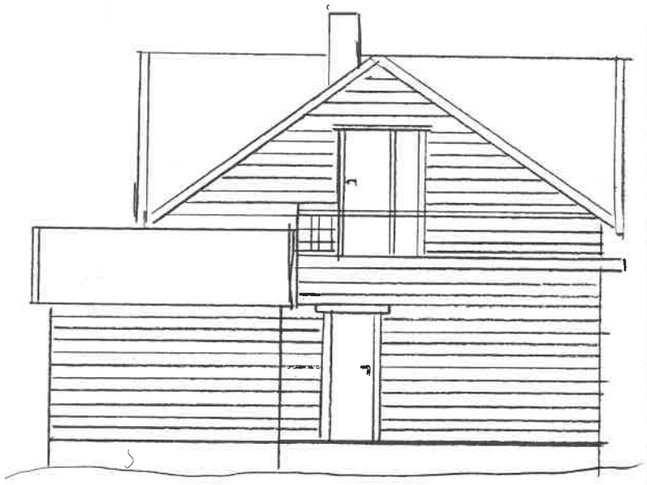
Tegnforklaring







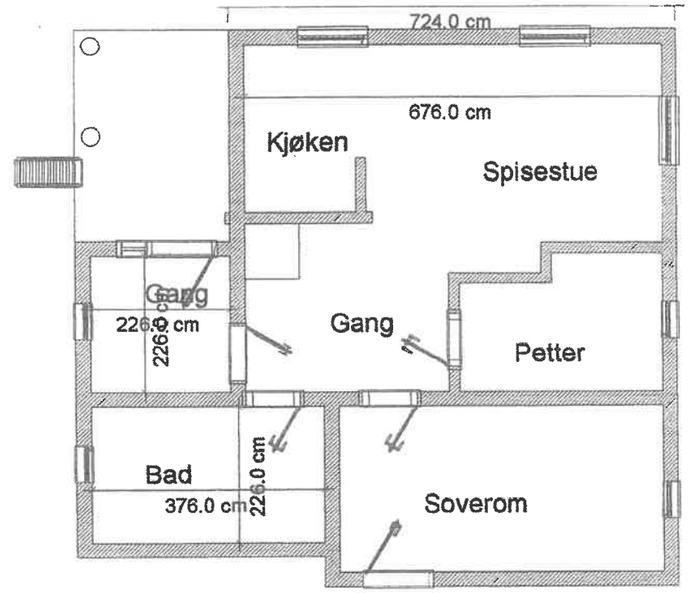




Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
06.06.04			1:50	Etter utbygging
06.06.04	Simon B.			

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:



Dato	Tegnet	Objekt	Målestokk	
06.06.04	Simon Berset		1:100	
			Erstatning for	Erstatet av

(4)

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
LIA			82/5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
RESTAURERING	BOLIG	28.02.78	15.03.78	33/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
SVERRE BERNTSEN		LIA, 8432 ALSVÅG		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
SIMON BERNTSEN		8432 ALSVÅG		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
ØKSNES ING. KONTOR	07.04.81	Øksnes Kommune Bygningskontrollen A. RØDSTAD Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Øksnes Sparebank

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

317.

Dagbok nr. 511 — 57.
Vesterålen sorenskriverembete
D.nr. 29/2-57.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollene nr. 27, 28 og 29 for Nordre Vesterålen jordskiftesokn, vedk. Steinsvik under gården Lien, gnr. 82 i Langenes herred.

År 1954 den 4. oktober ble jordskifterett satt i huset til Erling Larsen på gården Steinsvik nordre (Lia), gnr. 82 i Langenes herred.
Rettens formann: Jordskiftedommer Farstad.
Jordskiftemenn : 1. Gårdbr. Valdemar Johansen, Klo.
2. Ordf. Julius P. Meløy, Alsvåg.
Protokollfører : Landm. Slørdal.
Sak nr. 12/1943.
Saken gjelder: Jordskifte av utmarka til gnr. 82, bruksnumrene 3 - 6, 9 - 10 og 12.
Saksøker: Erling Larsen, Toftenes, bnr. 3.
Saksøkt :
1. Eieren av gnr. 82, bnr. 4 og 6, Helmer Maas.
2. " " " 82, " 12, Leif Berntsen.
3. " " " 82, " 9, Karl Solheim.
4. " " " 82, " 5 og 10, Sigurd Berntsen.
Tilstede: Saksøkeren, og av de saksøkte møtte Karl Solheim.
De andre saksøkte møtte ikke, men sees å være lovlig varslet.

Rettens formann gjorde jordskiftemennene oppmerksom på at de ikke kan gjøre tjeneste hvis de står i slike forhold til saken eller partene, som nevnt i domstollovens §§ 106 - 107, og de ble bedt om å si fra. Hverken jordskiftemennene eller partene kjente til noen slike forhold. Og de kjente heller ikke til slike omstendigheter som nevnt i domstollovens § 108.

Julius P. Meløy har tidligere avlagt den lovbefalte forsikring.

Valdemar Johansen, Klo, har ikke tidligere fungert som jordskiftemann, og lot nå etter å ha vært formant, tilføre protokollen slik

Forsikring:

Jeg forsikrer at jeg så vel i denne sak som i alle framtidige saker, med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemann.

Valdemar Johansen (sign)

318.

Ingen hadde noe å bemerke til rettens sammensetning, og rettens formann erklærte deretter retten for lovlig satt.

Framlagt:

1. Krav om jordskifte fra Erling Larsen, dat 4/9 1943, ~~xxxxxxxx~~
2. Berammelse med innkalling til møtet i dag, dat. 4/9 1954, vedheftet mennsoppnevnelse med videre.
3. Innkalling av jordskiftemennene, dat. 28. sept. 1954.

Saksøkeren, Erling Larsen, 50 år, bopel Toftenes, forklarte etter å ha vært formant, at kravet gjelder å få delt utmarken, da denne ligger i fellesskap hva grunnen angår, og at skogen og torvmarka skal være oppdelt i teiger, men hvor mange teiger på hver kjente han ikke til, men anslo og hadde hørt, at det skulle være opptil to skogteiger og en torvteig på hvert bruk, men opplyste at grensene for disse teiger ikke kunne finnes eller påvises, og han mente derfor at det var helt nødvendig å få jordskifte av utmarka. Dessuten krevde han at det blir foretatt regulering og ordning på innmarka. Blant annet var grensene kroket på enkelte steder, og sandtak og laksesett var det også uklarhet om, og ønsket at jordskifteretten ordnet opp i disse spørsmål.

Saksøkte, Karl Solheim, 57 år, tiltrådte saksøkerens krav.

Deretter foretok retten befaring av feltet.

Utmarken ligger i fellesskap hva grunnen angår, men skogen og torven er oppdelt i teiger, opptil 3 teiger på hver. Grensene for teigene kunne ikke finnes eller påvises, men de møtende parter forklarte at samtlige oppsittere på gården er blitt enige om, på gårdsmøte den 12/9 1954, at skogen og torven, sammen med grunnen, skal betraktes som fellesskap og at fordelingen skal foretakes i samsvar med dette.

Det skulle således være full grunn for jordskifte av utmarken. Både i formell og materiell henseende skulle det ikke være noe til hinder for å fremme det begjærte jordskifte av utmarka. Etter rettens mening ville samtlige parter tjene på jordskiftet.

Hva innmarken angår hadde samtlige bruk sin jord i en teig, ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ og teigene var etter forholdene bra arondert, men en del teiger hadde krokete grenser og for en grenses vedkommende var det en del uklarhet, i det retningen ut over stranden ikke var fastlagt, og dessuten var det tvist

319.

om dens øvre endepunkt. Hva sandtaket og laksesettet angår, var retten av den mening at den skulle prøve å få en ordning i stand.

Ingen av partene protesterte mot fremme av den begjærte forretning.

Retten gjorde deretter enstemmig slikt

Vedtak:

Det av Erling Larsen, i skriv av 4/9 1943, begjerte jordskifte av utmarka, og krav vedkommende innmarka, blir å fremme.

Feltet begrenses i sør mot gården Lien, gnr. 82, bnr. 1, 2 og 11, og i vest mot Steinsvik nordres fjellmark, og i nord mot gården Toften, gnr. 81 og forøvrig av sjøen. Grensene mot Lien og Toften er greie og uomtvistet, og grensene er tidligere ved off. jordskifte, beskrevet og avmerket.

Innen jordskiftefeltet ble partene pålagt å påvise sine merker for landmåleren.

Det ble besluttet at det skal opptakes kart over feltet. Partene sa seg enige i å skaffe landmåleren den nødvendige handtlangerhjelp. ----------

---

Varsel til nytt møte bestemtes skulle sendes til saksøkeren, Erling Larsen, som da ville påta seg å varsle de øvrige, med minst 4 dagers varselfrist. ----------

---

Det protokollerte ble opplest i påhør av Erling Larsen og Karl Solheim.

Ingen hadde noe å bemerke til forhandlingen eller protokollføselen.

Retten hevet.

H. Farstad (sign)

Julius P. Melby (sign) Valdemar Johansen (sign)

År 1955 den 13. september ble jordskifterett satt i huset til Erling Larsen på gården Lia - Steinsvik nordre - , gnr. 82 i Langenes herred. ----------

---

Retten hevet.

H. Farstad (sign)

Valdemar Johansen (sign) Joh. A. Rødsand (sign)

320.

- 4 -

År 1956, den 23/7 ble jordskifterett satt i huset til Erling Larsen, på Steinsvik, gnr. 82, under Lien i Langenes herred. ----------

---

Overenskomst:

Underskrevne eiere av bnr. 3, 4, 5, 6, 9 og 10 under gnr. 82 i Langenes herred, er villige til å gi eieren av gnr. 82, bnr. 12 en skogteig på 18 mål. Teigen skal ligge på begge sider av den nå foreviste grense mellom B og E på østsiden av Steinsvikelva, og den skal gå av våre parter i samme forhold som fellesskapet er delt.

Likeens skal han få utlagt som torvteig fig. nr. 8, som skal gå av bnr. 9 sin andel i torven. Dessuten vil han få utlagt en torvteig i Bjørnhaugmyren på 1,0 dekar, som skal gå av bnr. 3, 4, 5, 6 og 10 sin andel i torva.

Som vederlag for dette skal eieren av bnr. 12 ta en gjerdebolk i utmarksgjerdet på 50 m.

At vi såleis er enige vitner vi med våre underskrifter:

For bnr. 3, Erling Larsen.(sign)
" " 4 og 6, Helmine Maas ~~(sign)~~, Sigurd Berntsen (sign)
" " 5 og 10, Sigurd Berntsen (sign)
" " 9, Karl Solheim (sign)
" " 12, Leif Kaspersen (sign)

Vedtak:

Den på kartet og i marka påviste skifteplan blir å legge til grunn for skiftet, med de små forandringer som den ovenfor skrevne overenskomst vil bevirke. Angående torven blir den plan å legge til grunn, der litra E og A beholder den torv som blir liggende innenfor deres teiger, også her med de små forandringer som overenskomsten vil bevirke. ----------

---

Retten hevet.

Olav Norheim (sign)

Joh. A. Rødsand (sign) Valdemar Johansen (sign)

År 1956 den 2. november ble jordskifterett satt i huset til Erling Larsen på gnr. 82, Lien - Steinsvik nordre - i Langenes herred.

324.

Rettens formann: Jordskiftedommer Olav Norheim.
Jordskiftemenn : 1. Valdemar Johansen, Klo.
2. Joh. A. Rødsand, Alsvåg.
Protokollfører : Jordskiftelandmåler Endre Haugen.

Den siste jordskiftemann møter som varamann for Julius Meløy, Alsvåg.

Sak nr. 12/1943 - utsatt fra 23/7 1956.

Saka Gjelder: Jordskifte av utmarka til Steinsvik, under gnr. 82 i Langenes herred.

Til stede: Erling Larsen, eier av bnr. 3, Sigurd Berntsen, eier av bnr. 5. Han møter også for Helmine Maas, eier av bnr. 4, ved fullmakt av 31/10 1956. Peder Arntsen møtte for eieren av bnr. 9, Karl Solheim.

Eieren av bnr. 12, Leif Kaspersen, møtte ikke, men var varslet.

Jordskiftemennene erklærte seg fremdeles uintressert i saken og uforbundet med partene.

Rettens formann la fram:

12. Berammelse med innkalling til møtet i dag, dat. 22/10 1956, vedheftet postkvittering.
13. Sigurd Berntsens fullmakt av 31/10 1956.

Rettens formann erklærte møtet for ~~xxxxxx~~ satt.

Den 13/10 1956 er det foretatt sammenføyning av gnr. 82, bnr. 5 og 10. Det sammenføyde bruk får gnr. 82, bnr. 5 av skyld m. 0,03 og bruksnavnet Steinsvik søndre.

Den 30/10 1956 er det foretatt sammenføyning av gnr. 82, bnr. 4 og 6. Det sammenføyde bruk får gnr. 82, bnr. 4 av skyld m. 0,06 og bruksnavnet Steinsvik mellem.

Det foretatte jordskifte beskrives slik:

I. Jordskiftefeltets yttergrenser.

Jordskiftefeltet begrenses i sør av bnr. 1, 2, 11 og 18, under Lien, gnr. 82 i Langenes herred, ved en grense som beskrives slik: Grensen tar til i sjøen og går i retning omlag V til kross i berg (1) på Klubben, ca. 12 m fra stranda. Samme retning 94,2 m til kross i berg (2) og s.r. (samme retning) (159,0 m) til kross i jordfast stein (3) like nord for en stor stein på vestsiden av veien. Her bøyer grensen en tanke sør og går i retning omlag VSV - V 62,0 m til kross i jordfast stein (4), s.r. 190,1 m til kross i berg (5) på Seihaugen, s.r. (195 m) til kross i berg (6), s.r. 156,0 m til kross i jordfast

322.

stein (7), s.r. 200,0 m til kross i jordfast stein (8) på Bjørnhaugen, s.r. 87,3 m til kross i berg (9), s.r. 100,5 m til kross i jordfast stein (10), s.r. (288 m) til kross i berg (11) på Sauhulltind.

I vest og nord støter feltet til egen fjellmark, ved en linje som tar til i merke nr. 11 på Sauhulltind, og går i retning omlag N (198 m) til kross i jordfast stein (12), og s.r. 133,5 m til kross (13) i toppen av en stor jordfast stein rett øst for Elvedalsvatnet. Her bøyer linja en tanke mer vest og går 125,8 m til kross i jordfast stein (14), videre omlag samme retning 36,9 m til kross i jordfast stein (15), omlag s.r. 93,1 m til kross i jordfast stein (16) og s.r. (160 m) til kross i berg (17). Her vinkler linja og går ~~xxxxx~~ i retning omlag O (209 m) til kross i jordfast stein (18), omlag s.r. (162 m) til kross i jordfast stein (19), herfra i retning ONO - O (145 m) til kross i berg (20) oppfor Grønnlia, og herfra omlag O (71 m). Videre i nord støter feltet til Toftenes, ~~xxxx~~ under gnr. 81 i Langenes herred, ved en linje som er oppmerket og beskrevet i utskiftingsforretningen sluttet 19/7 1945. I øst støter feltet til innmarka på Steinsvik.

II. Grenser innen jordskiftefeltet.

A. Eiendomsgrenser.

Grense nr. 1 deler mellom bnr. 9 på nordre side og bnr. 3 på motsatte side. Grensa tar til i innmarkgrensa mellom de to ~~xxxxx~~ bruk, og går i retning omlag NO - N (samme retning som innmarkgrensa) til nedsatt merkestein (21) like vest for en berghammer. Her vinkler linjen og går i retning omlag V 179,2 m til kross i jordfast stein (22) og s.r. (198,2 m) til kross i jordfast stein (23), her vinkler linjen igjen og går i retning omlag NV - N (32,8 m) til kross i berg i grensa mot Toftenes.

Grense nr. 2 deler mellom bnr. 3 på nordre side og bnr. 4 på motsatte side. Grensen tar til i kross i berg (24) i innmarkgrensen mellom de to bruk, og går først i retning NNV (38 m) til nedsatt stein (25), her vinkler linjen og går i retning VNV - V 45,0 m til kross i jordfast stein (26), s.r. 71,0 m til nedsatt stein (26b), s.r. 157,5 m til kross i jordfast stein (27) og s.r. 116,3 m til kross i berg (28), herfra i retning omlag NV - V (145 m) til kross i berg (29), s.r. 79,5 m til kross i jordfast stein (30) og s.r. ca. (11 m) til grensa mot Toftenes.

323.

Grense nr. 3 deler mellom bnr. 4 på austre side og bnr. 12 på motsatte side. Grensen tar sin retning fra kross i jordfast stein (31) på søndre side av Steinsvikelva, men den begynner først i Steinsvikelva omlag N til kross i jordfast stein (32). Avstanden mellom merke nr. 31 og 32 er 40,5 m. Fra merke nr. 32 forsetter grensen i s.r. 198,8 m til kross i berg (33), s.r. 89,5 m til kross i berg (34) og s.r. ca. 36 m til yttergrensa.

Grense nr. 4 deler mellom bnr. 12 på austre side og bnr. 9 på motsatte side. Grensen tar til i Steinsvikelva, ca 4 m øst for merke nr. 38 og går i retning omlag N (62,5 m) til kross i stor jordfast stein (35), s.r. 102,2 m til kross i jordfast stein (36), s.r. 77,0 m til kross i berg (37) og s.r. (114 m) til yttergrensa.

Grense nr. 5 deler mellom bnr. 9 på nordsiden og bnr. 3 på motsatte side. Linja tar til i utgangspunktet for grense nr. 4 og går i retning V omlag 4 m til kross i jordfast stein (38) der to bekker møtes ved Vassbakkmyra. Herfra går linja i retning VSV - V 222,4 m til kross i berg (39), s.r. 1110 m) til kross i jordfast stein (40) og s.r. (133 m) til merke nr. 13 i yttergrensa.

Grense nr. 6 deler mellom bnr. 3 på vestre og nordvestre side og bnr. 5 på motsatte side. Linjen tar til i kross i jordfast stein (41) i Steinsvikelva, og går i retning SSO - S (108 m) til kross i jordfast stein (41^{b}), s.r. 84,8 m til kross i et lite berg (42) og s.r. 20,9 m til nedsatt stein (43). Her bøyer grensen og går i retning omlag SV 115,0 m til nedsatt stein (44), s.r. 72,6 m til nedsatt stein (45) og s.r. ca. 25 m til grensa mot bnr. 1 på Lien.

B. Bruksrettsgrenser.

Grense nr. 7 deler mellom torvteigen til bnr. 4 på søndre side og torvteigene til bnr. 3 og bnr. 12 på motsatte side. Grensen tar til i Steinsvikelva og går i retning VSV til nedsatt stein (46), s.r. (45 m) til nedsatt stein (47), her bøyer grensen og går i retning VSV - V (72 m) til nedsatt stein (48) og s.r. 5 m der linjen ender.

Grense nr. 8 deler mellom bnr. 3 sin torvteig på vestsiden og bnr. 12 sin torvteig på motsatte side. Grensen tar til i merke nr. 47 i grense nr. 7, og går i retning NNV - N (42 m) til nedsatt stein (49) der linjen ender.

324.

III. Grenser utenfor jordskiftefeltet.

Da det var uklarhet om en grense mellom bnr. 4 og 5 (før sammenføyningen bnr. 4 og 10) på innmarka ble denne oppmerket på nytt, og i samband med denne grense ble oppmerket en grense mellom bnr. 4 sin innmark og bnr. 5 sin teig i jordskiftefeltet. Begge disse grenser beskrives sammenhengende slik: Grensen tar til på sørvestre side av veien Toftenes - Lien, og går i retning omlag VSV - V til kross i berg (51) 5,5 m fra veikanten, og s.r. 70,5 m til kross i berg (52) og s.r. 29,5 m til kross i berg (53). Her vinkler linjen og går i retning NNV - N (63 m) til nedsatt stein (54), s.r. 41,5 m til nedsatt stein (55) og s.r. 3,5 m til Steinsvikelva.

De nedsatte steiner i eiendomsgrensene er korshugget. Avstanden mellom merkene er målt horisontalt, der avstanden står i parantes er den målt av kartet. Retningene er beskrevet i forhold til sant nord. S.r. betyr samme retning.

IV. Utlodning.

Litra A, Steinsvik nordre, gnr. 82, bnr. 3 av skyld m. 0,06, eier Erling Larsen, er utlagt:

1. En teig i samband med innmarka, begrenset i sørvest og sør av grense nr. 2, i nord av grensa mot Toftenes, ixxxxxx nordaust og igjen i nord av grense nr. 1. I søraust grenser teigen mot brukets egen innmark.
2. En teig på sørsia av Steinsvikdalen, begrenset i nord av grense nr. 5 og Steinsvikelva, i aust og søraust av grense nr. 6, og i sør av grensen mot Lien og i vest av grensa mot felles fjellmark.
3. En torvteig på bnr. 5 sin grunn i Bjørnhaugmyra. Teigen begrenses i aust av grense nr. 8, i sør av grense nr. 7, fra merke nr. 47 vestover til grensens endepunkt. I vest og nord går teigen til myrkanten, slik som avlagt på kartet.

Litra B, Steinsvik mellem, gnr. 82, bnr. 4 av skyld m. 0,06, eier Helmine Maas, er utlagt:

1. En teig i samband med innmarka, begrenset i sør av Steinsvikelva, i vest av grense nr. 3, i nord av yttergrensen og x grense nr. 2, og i aust støter teigen mot brukets egen innmark.
2. En torvteig på bnr. 5 sin teig i Bjørnhaugmyra. Teigen begrenses i nord av grense nr. 7, i vest følger teigen

myrkanten, slik som avlagt på kartet. I søraust begrenses teigen av en liten bekk som renne gjennom Bjørnhaugmyra. Lengst oppe på myra går teigen forbi bekken og til myrkanten ned til nedsatt stein (50). I aust støter teigen til Steinsvikelva på en strekning av ca. 8 m, fra bekken til grense nr. 7.

Litra C, Steinsvik søndre, gnr. 82, bnr. 5 av skyld m. 0,03, eier Sigurd Berntsen, er utlagt:

1. En teig i samband med innmarka, begrenset i sør av grensa mot Lien, i nordvest og vest av grense nr. 6, i nord av Steinsvikelva, i aust grenser feltet mot bnr. 4 sin innmark, fra Steinsvikelva til merke nr. 53, og videre i aust mot brukets egen innmark til grensa mot Lien.

   Innen denne teigen er utlagt torvteiger til bnr. 3, 4 og 12. Disse torvteiger er beskrevet under utlodningen til de nevnte bruk.

Litra E, Storsteinnes, gnr. 82, bnr. 9 av skyld m. 0,03, eier Karl Solheim, er utlagt:

1. En teig i samband med innmarka, begrenset i sør og sørvest av grense nr. 1, i nord av grensa mot Toftenes og i søraust av brukets egen innmark.

   Innen denne teigen er bnr. 12 utlagt en torvteig (hele kartfigur nr. 8), beskrevet under utlodningen til bnr. 12.

2. En teig på nordre side av Steinsvikdalen, begrenset i sør av grense nr. 5, i vest og nord av grensa mot felles fjellmark, og i aust av grense nr. 4.

Litra G, Fredheim, gnr. 82, bnr. 12 av skyld m. 0,01, eier Leif Kaspersen, er utlagt:

1. En teig på nordsia av Steinsvikdalen, begrenset i aust av grense nr. 3, i sør av Steinsvikelva, i vest av grense nr. 4 og i nord av grensa mot felles fjellmark.
2. En torvteig på bnr. 9 sin teig nr. 1. Denne teigen er ikke avmerket, men begrenses på alle kanter av torvdam. Teigen består av hele kartfigur nr. 8. Torvtaksretten faller bort 10 år etter jordskiftets ikrafttreden.
3. En torvteig på bnr. 5 sin grunn i Bjørnhaugmyra. Teigen begrenses i søraust av grense nr. 7, fra Steinsvikelva til merke nr. 47, i vest av grense nr. 8, i nord av myrkanten, slik som avlagt på kartet, og videre i nord og nordaust av Steinsvikelva.

32b.

V. Torvrettigheter.

De bruk som er tillagt torvteiger på annen manns grunn - beskrevet under utlodningen - skal ha rett til å ta ut torvmassen, likevel slik at det blir liggende tilbake på undergrunnen et mold eller torvlag på 0,5 m, jfr. lov om vern mot jordøydelegging av 18/3 1949 § 1. De som er tillagt torvrettigheter skal ha rett til nødvendig adkomstveg, kunne foreta grøfting eller oppdemning i grøfter, oppføre torvhus og tørke torv på det til torvtaket grensende areal. Når torven er uttatt faller grunnen tilbake til grunneieren. Rettighetshaveren har da plikt til å fjerne torvhus og avfall som rot og lignende etter torvtaket.

Tvist om den disponible torvmasse er uttatt, om det er lagt beslag på unødig stor tørkeplass m.v., avgjøres med bindende virkning for begge parter av jordstyret.

Bruksrettshaverne til torven har rett til å gjerde inn sine torvteiger så lenge torvteigen er i bruk, men likevel ikke slik at de stenger for de andre sin utnyttelse av torven.

VI. Beiterett.

Bnr. 12 sin beiterett er ikke avløst da bnr. 4 ikke ville ha noen særlig fordel av dette sålenge beitet oppe i Steinsvikdalen blir nyttet i fellesskap. Bnr. 12 sin beiterett hviler derfor fortsatt på bnr. 4.

VII. Bibeholdt fellesskap.

Det er ingen forandring gjort med fellesskapet på Bokkøya og Lilleøya, heller ikke med fjæra, d.v.s. strekningen fra flomålet til marbakken. Den sanden som måtte finnes utenfor flomålet ved utløpet av Steinsvikelva, skal være til felles benyttelse for alle bruk på Steinsvik til de nødvendige formål innen Stensvik. Fjellmarka er ikke berørt av jordskiftet og blir liggende i fellesskap som før.

VIII. Lakseplasser.

Partene på Steinsvik var enige om å overlate til jordskifteretten å ordne forholdet med lakseplassene.

Etter det som ble opplyst er det to lakseplasser på Steinsvik, en ved Bokkøya og en ved Storsteinneset. Det er 4 av brukene som har rett til lakseplass, nemlig bnr. 3, 4, 5 og 9. Etter drøfting med partene ble en enig med partene om en slik ordning:

Bnr. 3 skal ha lakseplassen på Bokkøya det første

året, og bnr. 4 skal ha lakseplassen på Storsteinneset. Det andre året skal bnr. 5 ha plassen på Bokkøya, og bnr. 9 plassen på Storsteinneset. Det tredje året er det igjen bnr. 3 og 4 som skal ha lakseplassene, men de bytter da plasser. Det fjerde året er det bnr. 5 og 9 som skal overta, og de bytter likeledes plass o.s.v.

IX. Landslott.

Angående landslott henvises til lov om landslott av 14/3 1930.

X. Gjerdeplikt.

Partene på Steinsvik var enige om at det ville være en stor fordel om en kunne få til et felles gjerde mot utmarka. Men da det er stor forskjell på de enkelte bruks bredde ville det bli et misforhold dersom hvert bruk skulle hegne for egen teig. De overlot til retten å fordele oppsetting og vedlikehold av dette gjerdet på de enkelte bruk. Sammen med partene merket en av hvor gjerdet skulle stå og det beskrives slik:

Gjerdet tar til i grensa mot Lien, ca. 32 m vest for merke nr. 4, og går i nord - nordvestlig retning fram på kanten av Brenthaugen til det samme punkt hvor det nåværende gjerde ender. Derfra er det et stykke sjølgjert på nordvestsia av Brenthaugen. Gjerdet tar til igjen under haugen og går først i nord - nordvestlig retning, slik som avlagt på kartet, gjennom nedsatte gjerdesteiner I og II fram til gammel kross III i stor jordfast stein, vest for bnr. 4 sin innmark. Her vinkler gjerdet og går i nord - nordøstlig retning til nedsatt gjerdestein IV og videre i samme retning gjennom merke nr. 26b og 22 og fram til grensa mot Toftenes.

I denne gjerdelinje skal bnr. 12 i følge overenskomst av 23/7 1956 ta 50 m gjerde forlods. Men da hans beiterett fremdeles hviler på bnr. 4, skjønnet retten at han i tillegg til dette skulle ta 25 m gjerde som skal gå i fradrag på bnr. 4 sin gjerdeplikt. Resten av gjerdet blir stort sett delt etter samme forhold som fellesskapet er delt, bortsett fra at bnr. 5 blir tillagt gjerdeplikten fra grensa mot Lien til nordre kant av Brenthaugen, som er en noe lengre strekning enn bnr. 5 egentlig skulle ha, men retten skjønnet at bruket burde ha hele denne strekning.

Etter det foran anførte blir gjerdet fordelt slik, fra grensa mot Lien til grensa mot Toftenes:

328.

Bnr. 5 gjerder fra grensa mot Lien og fram til nordre kant av Brenthaugen. Bnr. 12 gjerder fra berget under Brenthaugen (15 m syd for gjerdestein I) og fram til et punkt som ligger 60 m nord for samme gjerdestein. Bnr. 9 gjerder fra bnr. 12 sin gjerdeplikt (60 m nord for gjerdestein I) og til et punkt som ligger 18 m sør for gjerdestein II. Bnr. 4 gjerder fra bnr. 9 sin gjerdeplikt (18 m sør for gjerdestein II) og til et punkt som ligger 35 m nord for ~~gjerdestein~~ gjerdemerke III. Bruket holder grind over veg nr. 2, men har fått avkorting i gjerdelengde for det. Bnr. 3 gjerder fra bnr. 4 sin gjerdeplikt (35 m nord for gjerdemerke III) og til merke nr. 22 i grense nr. 1. Bruket holder grind i denne gjerdebolken over veg nr. 1. bnr. 9 gjerder igjen fra merke nr. 22 fram til grensa mot Toftenes.

Gjerdet skal være oppført og i lovlig stand innen 1. juni 1958.

I skiftelinjene nedenfor fellesgjerdet kan det kreves oppsatt gjerde ~~mk~~ 1 - et - år etter at det er gitt vitnefast varsel. Gjerdet blir da å dele halvt om halvt mellom de to parter, i samsvar med gjerdelovens bestemmelser.

Gjerdeplikten mot Toftenes er fordelt ved utskiftingsforretning på Toftenes, sluttet 19/7 1945.

Angående grensa mot Lien, henvises til lov om jords fredning, av 16. mai 1860.

XI. Veier.

Følgende veier er utlagt eller opprettholdt:

Veg nr. 1 går ut fra vegen Toftenes - Lien oppfor husa til bnr. 3. Den er opparbeidet og avlagt på kartet fram til det gamle utmarkgjerdet. Fra dens nåværende endepunkt skal den legges fram til grense nr. 2, ca. 20 m vest for merke nr. 26, deretter følger veien nordsiden av denne grense fram til det felles utmarkgjerde.

Denne veien skal være til felles benyttelse for bnr. 3 og 9. Vedlikehold og gjerdehold langs veien påhviler de to bruk med en halvdel på hver. Da bnr. 3 skal holde grind over veien, i fellesgjerdet, skal bnr. 9 holde grind nede ved den offentlige veien.

Bnr. 12 har rett til å benytte denne veien så lenge han har torv på bnr. 9 sin teig.

Veg nr. 2 går ut fra veien Toftenes - Lien ved nedsatt vegstein A, 33,5 m nord for brua over Steinsvikelva, derfra går den i

rett linje til vegstein B og forsetter derfra til V i jordfast stein og til merke nr. 46 og 47. Veien skal ligge på nordsia av disse merker, og skal kunne opparbeides i inntil 3 m bredde foruten de nødvendige grøfter.

Der som denne vegen ligger over bnr. 4 sin innmark har der vært en gammel vegrett. Veien skal være til felles bruk for alle bruka på Steinsvik, til skogsvei, buvei og vei til torvmyra.

Utgifter og arbeid ved opparbeidelse av veien (her inkludert grind over veien nede ved den offentlige veien) på hviler bnr. 3 med 25%, bnr. 4 med 25%, bnr. 5 med 20%, bnr. 9 med 15% og bnr. 12 med 15%.

Eieren av bnr. 3 setter arbeidet igang og tilsier de arbeidspliktige, og fordeler arbeidsplikten mellom de interesserte parter etter forholdet som er oppsatt ovenfor.

Eieren av bnr. 4 kan forlange oppsatt gjerde på begge sider av vegen opp til det felles utmarkgjerde. Vedlikeholdet av veien, og gjerdehold påligger bnr. 3, 4, 9 og 12 med en like part på hver. Bnr. 5 har vedlikeholdet av grinda nede ved den offentlige veien.

Veg nr. 3. Fra veg nr. 2, mellom V i jordfast stein og Steinsvikelva, fortsetter en vei innover Steinsvikdalen, langs nordsiden av elvan, over bnr. 4, 12 og 9 sine teiger fram til felles fjellmark. Denne vei er til felles benyttelse for alle bruk på Steinsvik, og skal nyttes som skogsveg og buvei.

Der det er nødvendig for framkomsten, skal det kunne tas vinterkjørevei over annenmanns eiendom på laglig plass, men der må da vises hensyn, slik at det ikke blir gjort unødig skade på skog og mark. I tilfelle der blir gjort skade skal det ytes erstatning til grunneieren.

Eierne på Lien får rett til å ta seg fram på vinterføre med kjøring av ved over bnr. 5 sin eiendom fram til veg nr. 2 ved Bjørnhaugmyra og videre langs denne veg fram til offentlig veg.

XII. Standskog.

Hver loddeier beholder den standskog som står på de teiger han nå har fått utlagt, uten erstatning.

XIII. Innskrenking i bruken.

I medhold av jordskiftelovens § 50 bestemte jordskifteretten, at det skal være forbudt for loddeierne fra idag og

330

inntil forretningen er trådt i kraft, å hogge i skogen mer enn til husbruk.

XIV. Omkostningene ved jordskiftet.

Inkaminasjonsmøtet			kr.	64,-
Boniteringen			"	240,-
Plansyningen			"	63,70
Handtlangerhjelp under kartleggingen			"	221,70
" " linjestikkingen			"	292,75
Avslutningsmøtet:				
Valdemar Johansen 1 dag	kr. 30,-			
skyss	" 30,-	kr. 60,-		
Joh. A. Rødsand 1 dag	kr. 30,-			
skyss	" 3,50	" 33,50		
Telefonutgifter for E. Larsen		" 6,-		
Porto og telefon		" 5,-		
Utskrift 7 ark a kr. 4,-		" 28,-		
Tinglysing		" 5,-	"	137,50
			kr.	1019,65

	Skal yte	Har ytt	Skylder	Til godet
Bnr. 3, Erling Larsen	318,40	343,20		24,80
" 4, Helmine Maas	357,65	60,00	297,65	
" 5, Sigurd Berntsen	119,40	211,25		91,85
" 9, Karl Solheim	159,20	202,70		43,50
" 12, Leif Kaspersen	65,00	65,00		

Omkostningene ble betalt.

Jordskiftets ikrafttreden.

Det foran beskrevne jordskifte over utmarken til Steinsvik under Lien, gnr. 82, bnr. 3, 4, 5, 9 og 12 i Langenes herred trer i kraft 2. januar 1957 da de nye lodder overtas.

Alle de i denne sak fastsatte ytelser og forpliktelser er pålagt under tvang som foreskrevet i lov om tvangsfullbyrdelse av 13. august 1915, jfr. jordskiftelovens § 102.

Forretningen ble kunngjort sluttet ved opplesing av rettsboka, den 2. november 1956, i påhør av: Erling Larsen, Sigurd Berntsen og Peder Arntsen.

Tida for kunngjøringen var gjort kjent for parter og naboer i berammelsen til møtet idag.

331.

- 15 -

Retten bestemte at utskrift av forretningen sammen med kopi av kartet, blir å oppbevare hos eieren av gnr. 82, bnr. 3 til felles bruk for de interreserte.

Rettens formann leste opp jordskiftelovens paragrafer 59, 61, 62, 64, 66, 67, 69, 70 og 102.

På forespørsel framkom ingen merknader mot forretningsledelsen eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

Olav Norheim (sign)

Joh. A. Rødsand (sign) Valdemar Johansen (sign)

Kfr.

Rett avskrift bevitnes:

Olav Norheim

JORDSKIFTEDOMAREN I NORDRE VESTERÅLEN

332.

745

stempelm: kr 10.-

Dagbok nr 1323 19 70
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 16/4-70

ÆRKLÆRING.

Undertegnede eier av Steinsvik-søndre, gnr. 82, bnr. 5 i Øksnes herred, Nordland fylke,

gir herved eieren av ~~gnrxxx~~ "Fredheim, gnr. 82, bnr. 12 i Øksnes, rett til å grave brønn på min eiendom og likeledes å legge ledninger til sine hus.

Retten gis på betingelser av at all skade som forvoldes ved graving av brønn og grøfter blir rettet opp. Senere vedlikeholdsarbeider må mest mulig gjøres uten å skade jord og avling.

Verdien av denne avståelse settes til kr.50,-.

Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom.

Steinsvik, 8432 Alsvåg, den 9/1-1970

Helga Berntsen
Helga Berntsen.
Eier av gnr. 82, bnr. 5.

Det attesteres at Helga Berntsen har underskrevet denne erklæring og at underskriveren er over 21 år.

1. Torbjørn Lardum 2. Ninni Larsen

Einar Berntsen.
Einnar Berntsen.
Eier av gnr. 82, bnr. 12.

Kfr.

746

BZ

STATENS VEGVESEN

DAGBOKFØRT
82 3826
21 JUN 82 03826
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

OSTMO 1982
VEGSJEFEN I NORDLAND
004276 28. JUL 81
ARK. NR. 774-68 FV

Søknad/Erklæring

Undertegnede Sverre Sevatsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) under/~~langs/til~~ ..... veg ..... ved (min) eiendom(men)[1]) ..... g.nr. 82 b.nr. 5 ~~6~~ i Øksnes kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst ..... m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 20,00 pr. l. m, i alt kr. ..... til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) .....

Alsvåg den 28/8 -78

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Alsvåg den 4/3 -82

For Sverre Berntsen
Simon Berntsen

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. 12 + 200 m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Myre

Til ca 300 m til Bru ← | R.v. nr. 939 | → Steinlyj Til

Dekketype: ~~Asfalt~~ – ~~oljegrus~~ – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Nordland

Tillatelse

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge

..... under/langs/til ..... veg .....

ved eiendommen ..... g.nr. ..... b.nr. ..... i .....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ..... samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. ..... må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i .....

.... den .....

.....

Sendes sorenskriveren i ..... til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. ..... sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i .....

.... den .....

.....

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.