

Velkommen til

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 Myre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halvar Rasmussensvei 2
8430 Myre

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1947
BRA/BRA-i	124 / 124 m²
Soverom	3

Energimerke G

Velkommen til Halvar Rasmussensvei 2 - en innholdsrik enebolig med tre leiligheter midt i Myre sentrum.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker å kombinere bolig og investering! Eiendommen består av tre separate leiligheter, og passer perfekt for deg som ser etter solide utleieinntekter, eller trenger fleksibel plass til storfamilien, generasjonsbolig eller hjemmekontor.

Boligen ligger sentralt i Myre sentrum, med kort gangavstand til butikker, skole, barnehage, offentlig transport og andre hverdagsfasiliteter. I tillegg har du nærhet til både sjø, skog og mark - ideelt for gode rekreasjonsmuligheter i natur og friluftsliv, for både store og små.

Her får du en bolig med mange muligheter - enten du er investor, førstegangskjøper med ambisjoner, eller bare ønsker god plass og sentral beliggenhet. Fleksibel bruk - bo selv og lei ut, eller bruk hele boligen.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Halvar Rasmussensvei 2, 8430 Myre

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 84, Øksnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 375 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 298,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. Kommunale avgifter inkl. gebyr for vann og avløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 11 392,- med 2 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA totalt: 124 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig iht. matrikkelrapport.

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 437 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse. Deler av drenering er skiftet i 1998. For halvparten av resterende drenering er mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet; TG2. Støpt plate på mark. Grunnmur i betong/mur. Grunnmur er kledt med utvendig kledning og er ikke synlig. Terreng med singel mot mur heller fra bygning. Offentlig avløp via private stikkledninger. Egen kum ved gårdsplass. Rør mellom egen kum og kommunal kum er skiftet i 2025; TG0. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger uten nærmere opplysninger; TGU.

Hellende tomt med gruset gårdsplass/biloppstillingsplass.

Byggeår
1947 med tilbygg i 2013 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 40 m²: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, bod.
Takhøyde i 1. etg er ca. 2,16 m.

2. etasje
BRA-i 45 m²: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad, trapperom/gang, vaskerom til leil. 3.

3. etasje
BRA-i 39 m²: Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad.

Leiligheten i 3. etasje disponerer ca. 9 m² av 2. etasje til gang med trapp og vaskerom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard. Noe moderniseringsbehov.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys. Våtromstapet over benkeskap. Ventilator med avtrekk.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og
underskap. Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk.

Kjøkken, 3. etasje:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og
underskap. Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys. Kitchenboard på vegg over benke-skap. Ventilator med avtrekk.

Bad, 1. etasje:
Malte himlingsplater. Malte plater på vegger. Våtromsbelegg. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Eldre dusjkabinett.
Gulvmontert wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming med stråleovn. Avtrekksvifte.

Bad, 2. etasje:
Malte himlingsplater. Malte plater på vegger. Våtromsbelegg. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Dusjkabinett, gulvmontert wc og servant. Oppvarming med stråleovn. Avtrekksvifte.

Bad, 3. etasje:
Malte himlingsplater. Malt panel på vegger. Våtromsbelegg. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning. Oppvarming med panelovn. Ventilering gjennom dør og vindu.

Vaskerom, 2. etasje:
Malte himlingsplater. Malte plater på vegger. Våtromsbelegg. Det er ikke montert sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin. Ventilering gjennom dør.

Vaskerom leil. 3. etasje, 2 etasje:
Malte himlingsplater. Malte plater på vegger. Våtromsbelegg. Våtromsbelegg med klemring til plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Ventilering gjennom dør.

Innvendige overflater:
Leilighet i 1. etg: Malte takplater og panel i tak på vindfang. Gulv med laminat. Nyere laminatgulv på stue, soverom og vindfang. Betonggulv på bod. Vegger med malte overflater. Panel på vegger i vindfang.

Leilighet i 2. etg: Malte takplater.
Gulv med laminat. Gulvbelegg i vindfang. Nyere laminat-gulv soverom.
Vegger med malte overflater.

Leilighet i 3. etg: Malte takplater.
Gulv med laminat. Vegger med malte overflater.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt plate på mark. Bjelkelag mellom etasjene.

Innvendig trapp fra vindfang i 2. etg opp til 3. etg.i malt tre. Malte, slette og profilerte dører samt lakkerte, profilerte dører. Enkel dør i tre til bod i 1. etg. Garderobeskap på soverom i 1. , 2. og i 3. etg.

Pipe og ildsted:
Murt pipe med luftekanal er montert fra byggeår. Det er ikke montert ildsteder. Før montering av ildsteder og pipe tas i bruk, bør pipen kontrolleres av det lokale branntilsyn.

Rom Under Terreng:
Hulltaking ikke foretatt. Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i bod og uten fuktindikasjoner. Det er videre foretatt fuktsøk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Varmtvannstank:
Beredere på 70 l. montert i bod i 1. etg. for leilighet i 1. og 2. etg.
Bereder på 70 l på bad/wc/vaskerom i 3. etg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takkonstruksjon/Loft: En del fuktmerker på undertak, sannsynlig fra før nytt taktekke ble montert. Det var ingen fukt i tretro ved befaringen.
Mangelfull lufting ute ved raft kan gi varmt kaldloft.
- Vinduer: Slitasje.
- Utvendige trapper: Mangelfullt gelender med slitasje til oppgang for 3. etg.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
TG2 - Innvendig:
- Overflater: Noe slitasje på gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Slitasje på dør til bad i 1. etg.
- Bad, 1. etg: Det er påvist fuktskader på malte plater. Gulvbelegg er ikke tilstrekkelig festet til underlagt en del steder.

- Vaskerom, 2. etg: Gulvet er tilnærmet flatt, uten sluk. Det er ikke montert sluk i gulv. Det er ikke montert avtrekksvifte. Rommet mangler tillufts-spalte under dør.
- Bad, 2. etg: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk og er tilnærmet flatt.
- Vaskerom leil 3, 2. etg: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, med tilnærmet flatt gulv. Krav til høydeforskjell mellom sluk-rist og topp terskel er ikke oppfylt. Det er ikke montert avtrekksvifte. Rommet mangler tilluftsspalte under dør.
- Bad, 3. etg: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk. Gulvet heller fra sluk mot dør, noe som medfører at fritt vann vil samle seg ute på gulv før det renner til sluk. Det er ikke montert avtrekksvifte. Rommet mangler tillufts-spalte under dør.
- Kjøkken, 1. etg: En del mindre slitasje på benkeplate. Slitasje på front.
- Kjøkken, 2. etg: En del mindre slitasje på benkeplate.
- Kjøkken, 3. etg: Kitchenboard på vegg over benke-skap med en del slitasje. Slitasje på benkeplate.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Lagt nytt tak og nytt bordkle. Utført av XL Bygg i 2021.

Pkt. 6: Må byttes 3 vinduer i 3 etg.

Pkt. 15: Skifting av rør til kommunalt ledningsnett. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 30: Eiendommen har 3 utleieleiligheter.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekke med stålplater.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, snøfangere, pipehatt og beslag i lakkert stål.

Veggkonstruksjon:
Isolert bindingsverk/plank. Utvendig malt, liggende kledning fra 2021.
Takkonstruksjon/Loft:
Takbjelker med isolert undergurt. Undertak i tre. Adkomst til kald-loft gjennom u-isolert luke.
Vinduer:

6 nye, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass i 1. og 2. etg. fra 2021; TG0. Resterende vinduer er eldre vinduer fra 1996 eller eldre.

Dører:
Hoveddør til 1. og 2. etg. i tre med glass fra 2021; TG0. Dør i tre til 2. etg i tre; TG1.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i impregnerte materialer med strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med oppgang til 3. etg. Gelender i tre. Utvendig trapp i strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med metall gelender.

Andre utvendige forhold:
Gruset gårdsplass med singel fra 2025.

Beliggenhet
Bolig i tre etasjer med tre separate leiligheter som ligger i umiddelbar nærhet til sentrum av Myre med nærhet til butikker, skoler, barnehage, butikker og kommunale kontorer.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1947, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Tilbygg:
Det foreligger tegninger av tilbygd entré, datert 05.05.2013.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er 3 bruksenheter i boligen.
Da det ikke foreligger plantegninger av boligen, kan ikke megler verifisere om dagens bruk stemmer med godkjenninger. Lovlighet kan kun vurderes ut i fra matrikkelrapporten, som viser en bruksenhet pr. etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Leieinntekter pr. leilighet er kr.7 200,- inkl. internett, ekskl. strøm. Det er 6 mnd. oppsigelse.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsendring sentrum 5.2 med planID 2021007, datert 14.03.2024.
Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 496 818,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 987 271,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
John Arne Kr Johansen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1725
Dato: 01.06.1950
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1725
Dato: 01.06.1950
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1763
Dato: 21.05.1954
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 900029
Dato: 21.02.1929
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 20 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 20

Rettighet
Dagboknr.: 1763
Dato: 21.05.1954
LEIEAVTALE

Rettighet
Dagboknr.: 8188
Dato: 17.12.1981
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 24,000
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: NORDLANDSBANKEN AS
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEAVTALEN KAN IKKE AVLYSES/UTLØPE UTEN SAMTYKKE FRA
DISTRIKTENES UTBYGGINGSFOND

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-09-2025 av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 17.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.09.2025
Energiattest, datert 24.09.2025
Bygningstegninger, datert 05.05.2013
Matrikkelrapport, datert 17.09.2025
Grunnkart, datert 17.09.2025
Reguleringsplan, datert 17.09.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 13.04.2023
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø










Nesquik


is going to happen



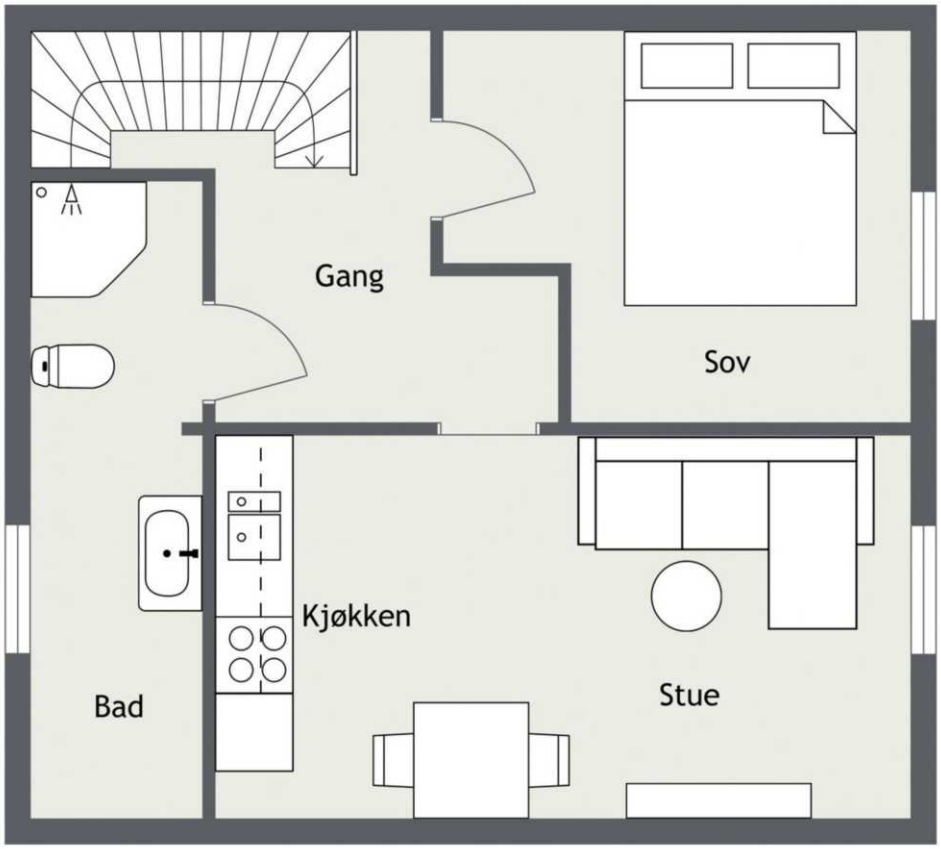


Plantegning

Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

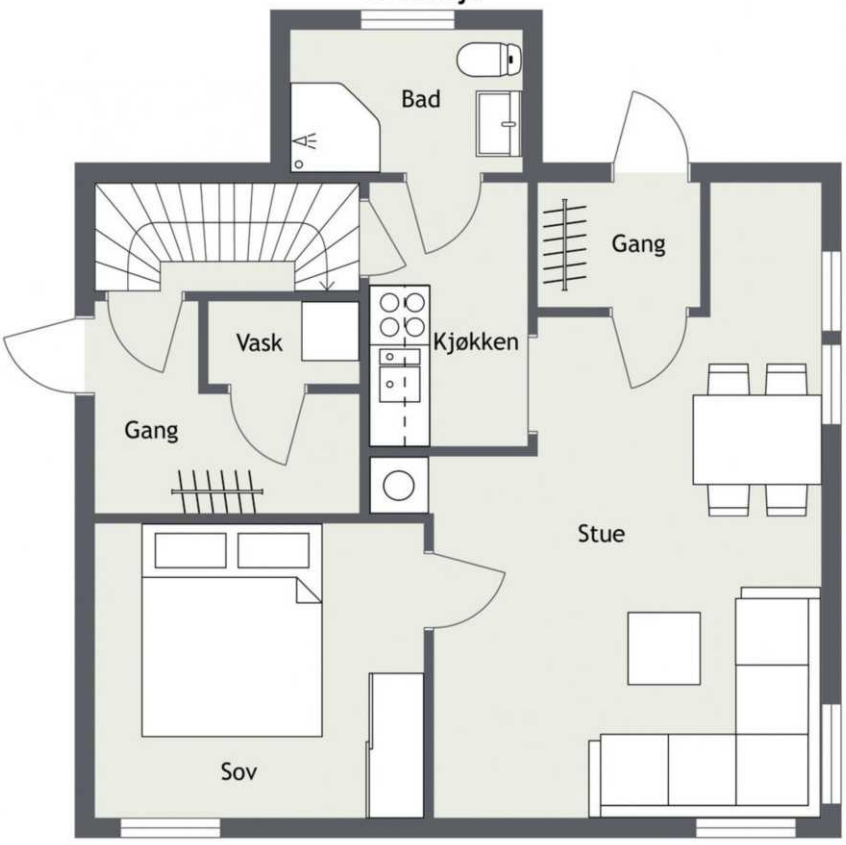
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

2. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

1. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
ØKSNES kommune
gnr. 65, bnr. 84

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.08.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1897 **Referansenummer:** BO7371

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen **Vår ref:** RK

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

Norsk takst

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

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

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

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

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med separate leiligheter i hver etasje.

Nytt taktekke og utvendig kledning samt en del nye vinduer i 2021.

Nytt taktekke, takrenner, nedløp, snøfangere, pipe-hatt og beslag i lakkert stål i 2021.

Ny avløpsledning til kommunal kum og gruset gårdsplass i 2025.

En del eldre vinduer med slitasje.

Normal slitasje på innvendige bygningsdeler; se den enkelte bygningsdel for hver leilighet.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med stålplater fra 2021.
Takrenner, nedløp, snøfangere, pipehatt og beslag i lakkert stål fra 2021.

Isolert bindingsverk/plank.
Utvendig malt, liggende kledning fra 2021.

Takbjelker med isolert undergurt.
Undertak i tre.
Adkomst til kald-loft gjennom u-isolert luke.

6 nye, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass i 1. og 2. etg.
Resterende vinduer er eldre vinduer fra 1996 eller eldre.

Hoveddør til 1. og og til 3. etg. i tre med glass fra 2021.
Dør i tre til 2. etg i tre.

Utvendig trapp i impregnerte materialer med strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med oppgang til 3. etg.
Gelender i tre.

Utvendig trapp i strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med metall gelender.

Gruset gårdsplass med singel fra 2025.

INNVENDIG Gå til side

Leilighet i 1. etg.;
Malte takplater og panel i tak på vindfang.
Gulv med laminat.
Nyere laminat-gulv på stue, soverom og vindfang.
Betonggulv på bod.
Vegger med malte overflater. Panel på vegger i vindfang.

Leilighet i 2. etg.;
Malte takplater.
Gulv med laminat. Gulvbelegg i vindfang.
Nyere laminat-gulv soverom.
Vegger med malte overflater.

Leilighet i 3. etg.;
Malte takplater.
Gulv med laminat.
Vegger med malte overflater.

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Murt pipe med luftekanal er montert fra byggeår.
Det er ikke montert ildsteder.

Innvendig trapp fra vindfang i 2. etg opp til 3. etg.i malt tre.

Malte, slette og profilerte dører samt lakkerte, profilerte dører.
Enkel dør i tre til bod i 1. etg.

Garderobeskap på soverom i 2. og i 3. etg.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom i 1. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Malte himlings-plater.
Malte plater på vegger.
Våtroms-belegg med klemring til plastsluk.
Eldre dusjkabinett.
Gulv-montert wc, baderoms-innredning og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming med stråle-ovn.
Avtrekksvifte.

Vaskerom i leilighet i 2. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Malte himlingsplater.
Malte plater på vegger.
Våtromsbelegg.
Det er ikke montert sluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilering gjennom dør.

Bad/wc i leilighet i 2. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Malte himlings-plater.
Malte plater på vegger.
Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og servant.
Oppvarming med stråle-ovn.
Avtrekksvifte.

Vaskerom for leil. i 3. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Malte himlingsplater.
Malte plater på vegger.
Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilering gjennom dør.

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc i leiligheten i 3. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Malte himlingsplater.
Malt panel på vegger.
Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.
Dusjkabinett, gulv-montert wc og baderoms-innredning.
Oppvarming med panel-ovn.
Ventilering gjennom dør og vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leiligheten i 1. etg. med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.
Våtroms-tapet over benke-skap.
Ventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i leiligheten i 2. etg. med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.
Våtroms-tapet over benkeskap.
Ventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i leiligheten i 3. etg. med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.
Kitchen-board på vegg over benke-skap.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Beredere på 70 l. montert i bod i 1. etg. for leilighet i 1. og 2. etg.
Bereder på 70 l på bad/wc/vaskerom i 3. etg.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Deler av drenering er skiftet i 1998.
For halvparten av resterende drenering er mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet.

Støpt plate på mark.

Grunnmur i betong/mur.

Grunnmur er kledt med utvendig kledning og er ikke synlig.

Terreng med singel mot mur som heller fra bygning.

Offentlig avløp via private stikkledninger som er skiftet til kommunal kum i 2025.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger uten nærmere opplysninger.

Det er ifølge eier ikke nedgravd olje-tanke ved bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

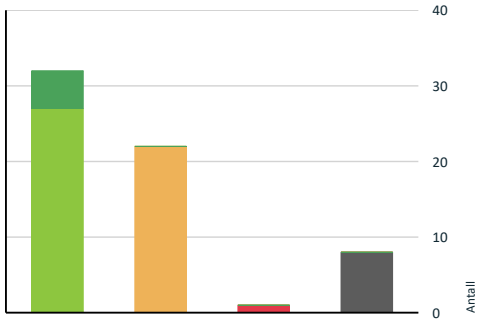
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

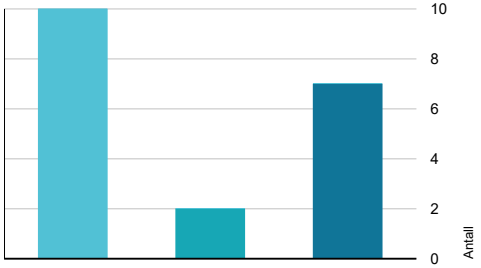
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom leil. 3. etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom leil. 3. etg. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom leil. 3. etg. > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
I henhold til eiers opplysninger

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt taktekke og utvendig kledning samt en del nye vinduer.
2025	Modernisering	Ny avløpsledning til kommunal kum. Gruset gårdsplass.
2017	Modernisering	Drenering er skiftet i 2017/18

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med stålplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, snøfangere, pipehatt og beslag i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Plattform for feier må monteres.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Før øvrige takrenner, nedløp, snøfangere, pipehatt og beslag i lakkert stå; TG0.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk/plank.
Utvendig malt, liggende kledning fra 2021; TG0.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takbjelker med isolert undergurt.
Undertak i tre.
Adkomst til kald-loft gjennom u-isolert luke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del fukt-merker på undertak, sannsynlig fra før nytt taktekke ble montert. Det var ingen fukt i tre-tro ved befaringen.

Mangelfull lufting ute ved raft kan gi varmt kald-loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mer lufting på kald-loft

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

6 nye, fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass i 1. og 2. etg. fra 2021; TG0.
Resterende vinduer er eldre vinduer fra 1996 eller eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på eldre vinduer; TG2.
Større slitasje på 2 vinduer i 3. etg, /TG2/3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hyppig vedlikehold og senere utskifting av eldre vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Hoveddør til 1. og 2. etg. i tre med glass fra 2021; TG0.

Dør i tre til 2. etg i tre; TG1.

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnerte materialer med strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med oppgang til 3. etg.
Gelender i tre.

Utvendig trapp i strekk-metall i trinn til inngang i 2. etg. med metall gelender.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangelfullt gelender med slitasje til oppgang for 3. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gelender kan kompletteres og kan beises/males.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp til inngang i 2. etg.



Utvendig trapp til oppgang for 3 . etg.

TG 0 Andre utvendige forhold

Gruset gårdsplass med singel fra 2025.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighet i 1. etg.;

Malte takplater og panel i tak på vindfang.
Gulv med laminat.
Nyere laminat-gulv på stue, soverom og vindfang.
Betonggulv på bod.
Vegger med malte overflater. Panel på vegger i vindfang.

Leilighet i 2. etg.;
Malte takplater.
Gulv med laminat. Gulvbelegg i vindfang.
Nyere laminat-gulv soverom.
Vegger med malte overflater.

Leilighet i 3. etg.;
Malte takplater.
Gulv med laminat.
Vegger med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leilighet i 1. etg.;
Slitasje på eldre laminat på kjøkken.

Leilighet i 2. etg.;
Slitasje på eldre gulvbelegg i vindfang kan skiftes ut.

Leilighet i 3. etg.;
En del slitasje på laminat-gulv,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leilighet i 1. etg.;
Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.

Leilighet i 2. etg.;
Eldre gulvbelegg i vindfang.

Leilighet i 3. etg.;
Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje på eldre laminat på kjøkken i 1. etg

Tilstandsrapport



Slitasje på eldre gulvbelegg i vindfang i 2. etg.



Slitasje på laminat på vindfang for oppgang til 3. etg. i

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på gulv i 1. etg., for hele rommet i stue med 35 mm.; TG 3.
Målt høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på mellom 10- 20 mm på kjøkken/stue i 3. etg.
Mindre høydeforskjeller på øvrige gulv.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Pipe og ildsted

Murt pipe med luftekanal er montert fra byggeår.

Det er ikke montert ildsteder.

Før montering av ildsteder og pipe tas i bruk, bør pipen kontrolleres av det lokale branntilsyn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt.
Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i bod og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



Åpen murvegg mot terreng uten fukt-indikasjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra vindfang i 2. etg opp til 3. etg.i malt tre.

TG 2 Innvendige dører

Malte, slette og profilerte dører samt lakkerte, profilerte dører.
Enkel dør i tre til bod i 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på dør til bad i 1. etg.

For øvrige dører; TG1.

Konsekvens/tiltak

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Døren kan males.



Slitasje på dør til bad i 1. etg.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom i 1. , 2. og i 3. etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater.
Malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på malte plater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av vegger må etter hvert påregnes.
Det bør da velger fuktbestandig materiale.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskader på vegger.



Fuktskader ved servant.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegg er ikke tilstrekkelig festet til underlagt en del steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv bør renoveres når vegger renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Eldre dusjkabinett.
Gulv-montert wc, baderoms-innredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med stråle-ovn.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater.
Malte plater på vegger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt, uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet renoveres med montering av sluk og godkjent fall til sluk eller det må monteres Aqua-stop, se neste pkt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke montert sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aqua-stop bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering gjennom dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte. Rommet mangler tillufts-spalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres åpen terskel.
Avtrekksvifte kan monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad/wc med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlings-plater.
Malte plater på vegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk og er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet fornyes med godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvmontert wc og servant.
Oppvarming med stråle-ovn.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

Generell

Vaskerom for leil. i 3. etg. med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater.
Malte plater på vegger.

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, med tilnærmet flatt gulv.
Krav til høydeforskjell mellom sluk-rist og topp terskel er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet renoveres med godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilering gjennom dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte.
Rommet mangler tillufts-spalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres åpen terskel.
Avtrekksvifte kan monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM LEIL. 3. ETG.

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra perioden 1997-2010.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.





3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte himlingsplater.
Malt panel på vegger.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk,
Gulvet heller fra sluk mot dør, noe som medfører at fritt vann vil samle seg ute på gulv før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet renoveres med godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtromsbelegg med klemring til plastsluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dusjkabinett, gulv-montert wc og baderoms-innredning.
Oppvarming med panel-ovn.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilering gjennom dør og vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte.
Rommet mangler tillufts-spalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres åpen terskel.
Avtrekksvifte kan monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.
Våtroms-tapet over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på benkeplate.
Slitasje på front.
For øvrig kjøkkeninnredning; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate og front fungerer, men kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Slitasje på benkepålate.



Slitasje på front.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på benkeplate.
For øvrig kjøkkeninnredning; TG1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Benkeplate fungerer, men kan skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Slitasje på benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer med komfyr og kjøl/frys.

Kitchenboard på vegg over benke-skap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kitchenboard på vegg over benke-skap med en del slitasje.
Slitasje på benkeplate.
For øvrig kjøkkeninnredning; TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kitchenboard på vegg over benke-skap og benkeplate kan skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Slitasje på benkeplate.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beredere på 70 l. montert i bod i 1. etg. for leilighet i 1. og 2. etg.

Bereder på 70 l på bad/wc/vaskerom i 3. etg.



Beredere i bod i 1. etg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar



Sikringsskap i 1. etg

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 3. etg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av drenering er skiftet i 1998.
For halvparten av resterende drenering er mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet; TG2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

For halvparten av resterende drenering er mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Grunnmur i betong/mur.
Grunnmur er kledt med utvendig kledning og er ikke synlig.

TG 0 Terrengforhold

Terreng med singel mot mur heller fra bygning.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Egen kum ved gårdsplass. Rør mellom egen kum og kommunal kum er skiftet i 2025; TG0.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger uten nærmere opplysninger; TGU.

TG IU Oljetank

Det er ifølge eier ikke nedgravd olje-tanke ved bolig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/124 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 3 Soverom, 3 Bad/vaskerom, Bod, 2 Vaskerom, Trapperom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 550 000**

Markedsvurdering
Bolig med tre separate leiligheter som ligger i umiddelbar nærhet til sentrum av Myre med nærhet til butikker, skoler, barnehage, butikker og kommunale kontorer.

Utvendig delvis renovert i perioden 2017 - 2025.

Sentralt beliggende i Myre sentrum med et godt marked for utleie av leiligheter.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter Eiendomsskatt , anslått av takstmannen.	Kr.	15 000
Forsikring , anslått av takstmannen.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader , anslått av takstmannen.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**52 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 200 000**

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

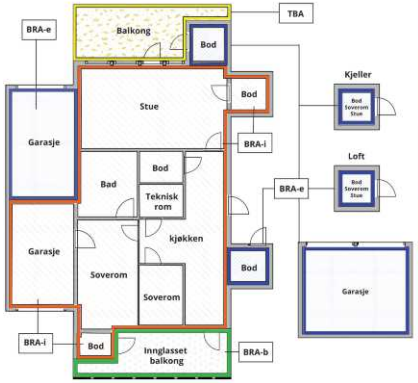
Hva er måleverdig areal?

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)
1. Etasje	40			40	
2. Etasje	45			45	
3. Etasje	39			39	
SUM	**124**				
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod		
2. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad/wc, trapperom / gang leil. 3. etg., vaskerom leil. 3. etg.		
3. Etasje	Gang m. trapp, stue, kjøkken, soverom, bad/wc		

Kommentar

Leiligheten i 3. etg disponerer ca. 9 m2 av 2. etg til gang med trapp og vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt taktekke og utvendig kledning samt en del nye vinduer i 2021.
2025; Ny avløpsledning til kommunal kum. Gruset gårdsplass.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i 1. etg er ca. 2,16 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	2

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	John Arne Kristian Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	65	84		0	437.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvar Rasmussensvei 2

Hjemmelshaver

Johansen John Arne Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i tre etasjer med tre separate leiligheter som ligger i umiddelbar nærhet til sentrum av Myre med nærhet til butikker, skoler, barnehage, butikker og kommunale kontorer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med gruset gårdsplass/biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
320 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	16.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	16.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	16.08.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	18.09.2025	
3	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Halvar Rasmussensvei 2, 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 84
1868 ØKSNES

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BO7371

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 15.09.2025
Johansen, John Arne Kristian

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

John Arne Kr Johansen

Boligen

Halvar Rasmussensvei 2
8430 Myre

1868-65/84/0/0

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: XL bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak og nytt bordkle.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Ja**

Må byttes 3 vinduer i 3 etg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Bernt Tore Evensen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av rør til kommunalt ledningsnett.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

Eiendommen har 3 utleieleigiheter.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Bygget ble kjøpt med 3 leiligheter for utleie.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

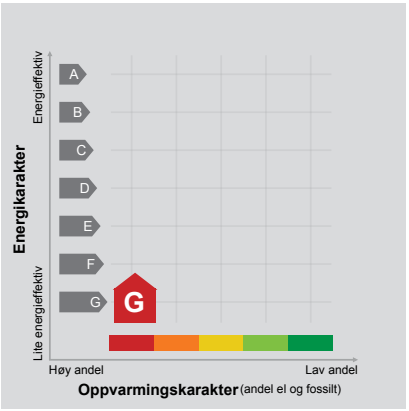
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Halvar Rasmussensvei 2
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190094251
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172426
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

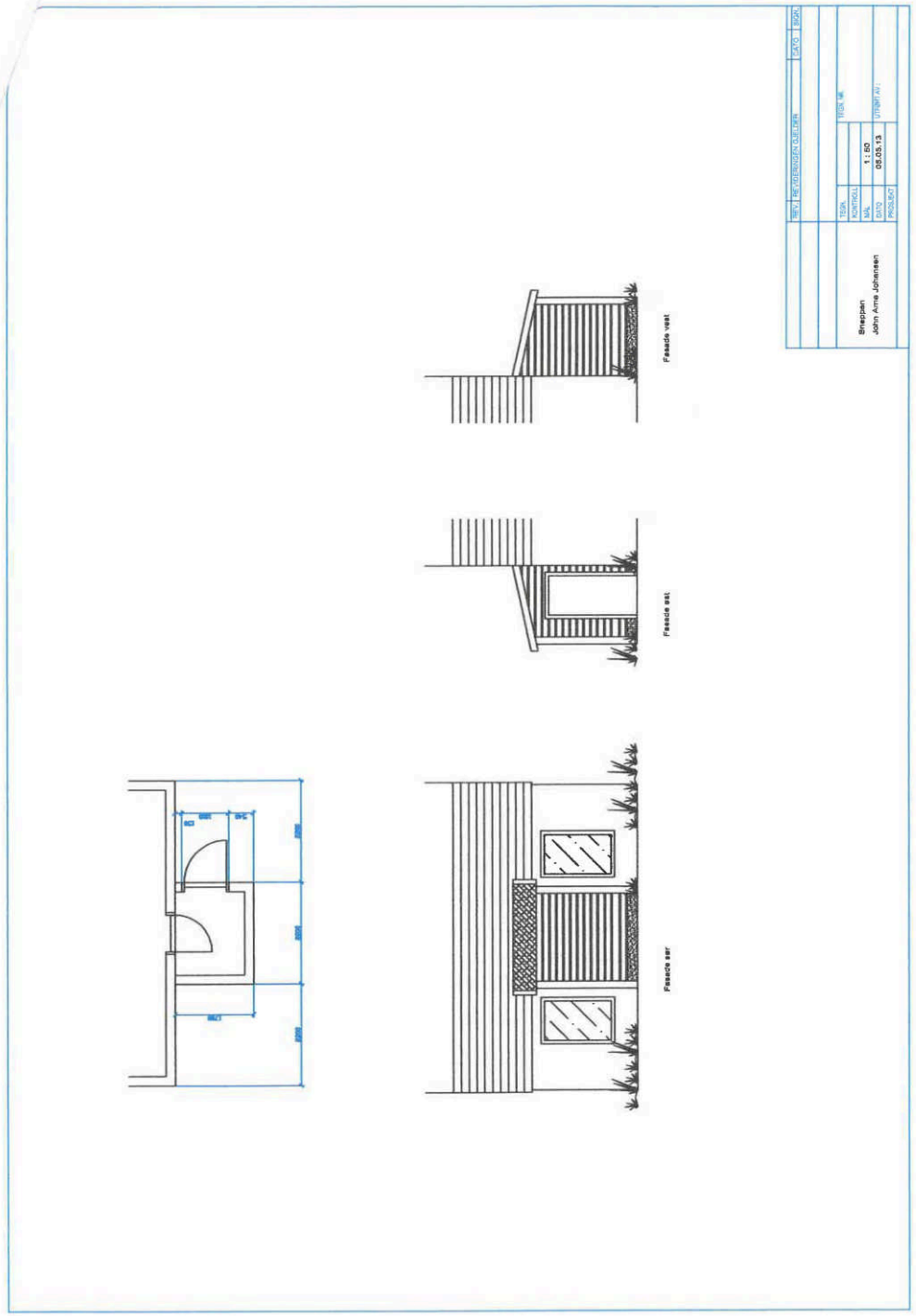
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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



Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	AASERO
Etableringsdato:	01.06.1950
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 84	437,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7644846	502736		437,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldeling	01.06.1950				
Skyldeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 65/82	0
Mottaker	1868 - 65/84	0

45

Matrikkelrapport **MAT0001**

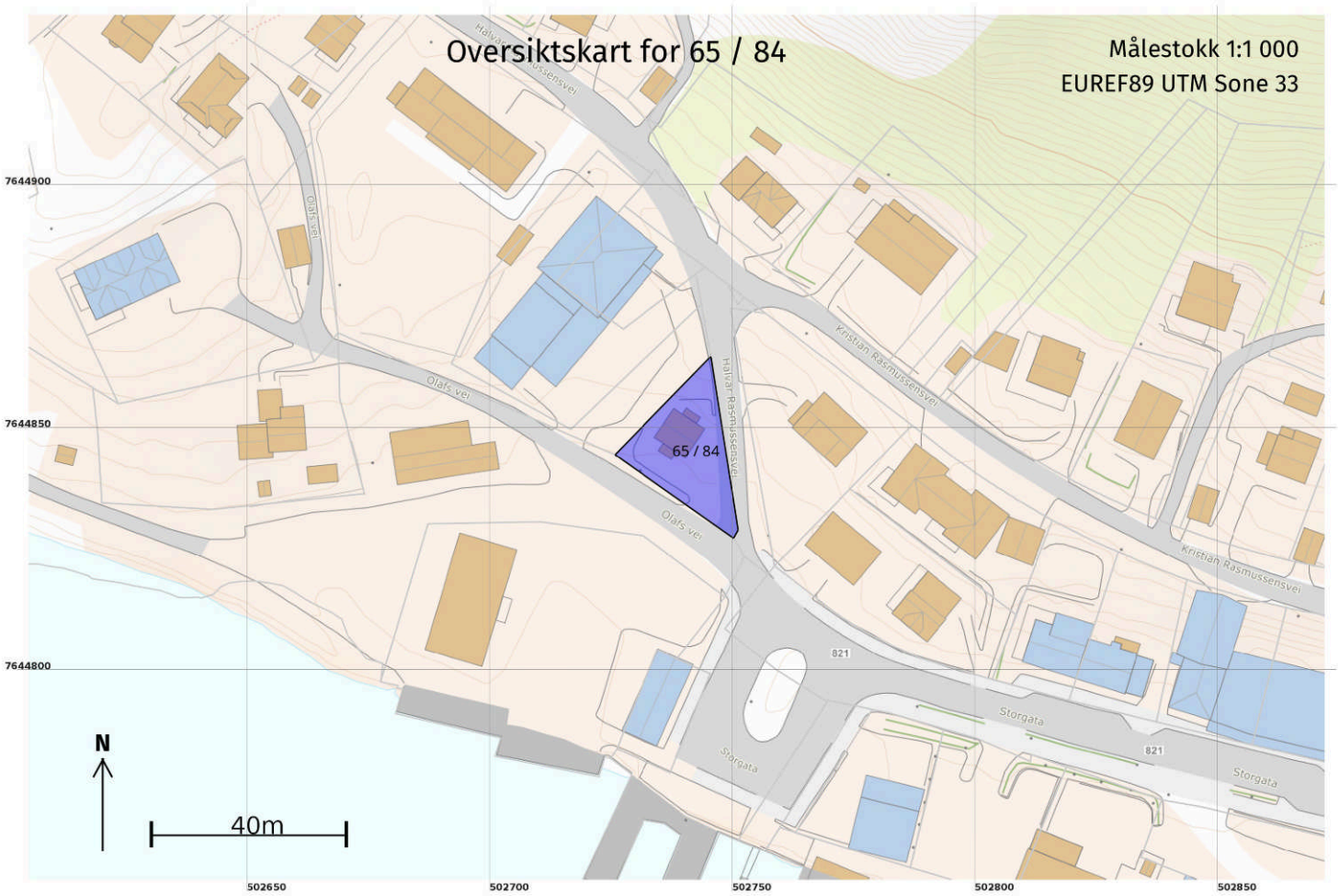
Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1868 - ØKSNES
Gårdsnummer:	65
Bruksnummer:	84

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.09.2025 kl. 13:49
Produsert av:	May Britt Helgesen



Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Halvar Rasmussensvei	1080	2			Grunnkrets	0205	Myre-Høydal	Nei
						Stemmekrets:	8	Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080601	Øksnes	
				7644849	502740	Postnr.område:	8430	MYRE	
						Tettsted:	7843	Myre	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 094 251
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7644849 Øst: 502740
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1080 Halvar Rasmussensvei 2	L0101	Bolig	0	0		0	0	65/84
1080 Halvar Rasmussensvei 2	H0101	Bolig	0	0		0	0	65/84
1080 Halvar Rasmussensvei 2	H0201	Bolig	0	0		0	0	65/84

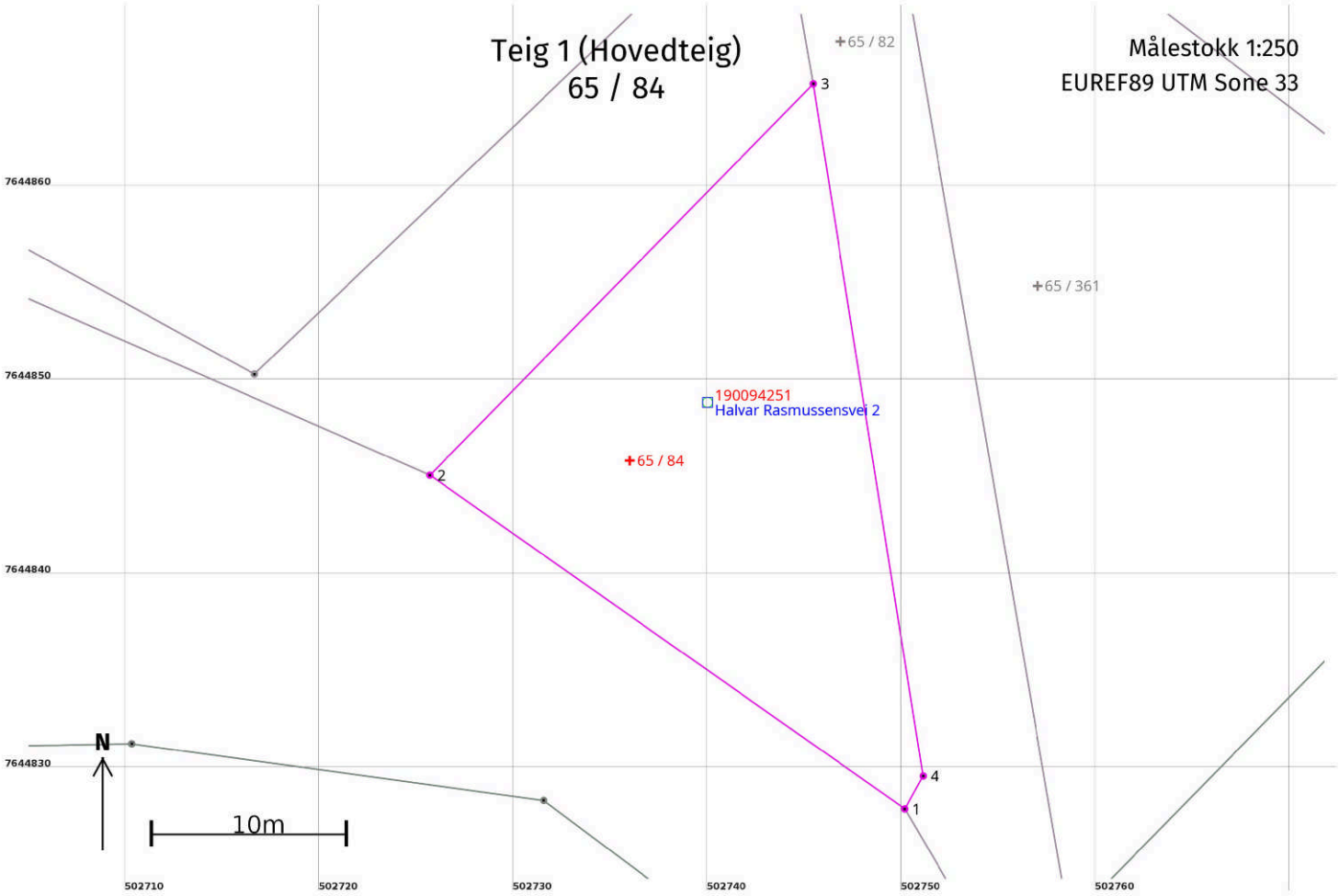
Areal og koordinater

Areal: 437,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7644846 **Øst:** 502736

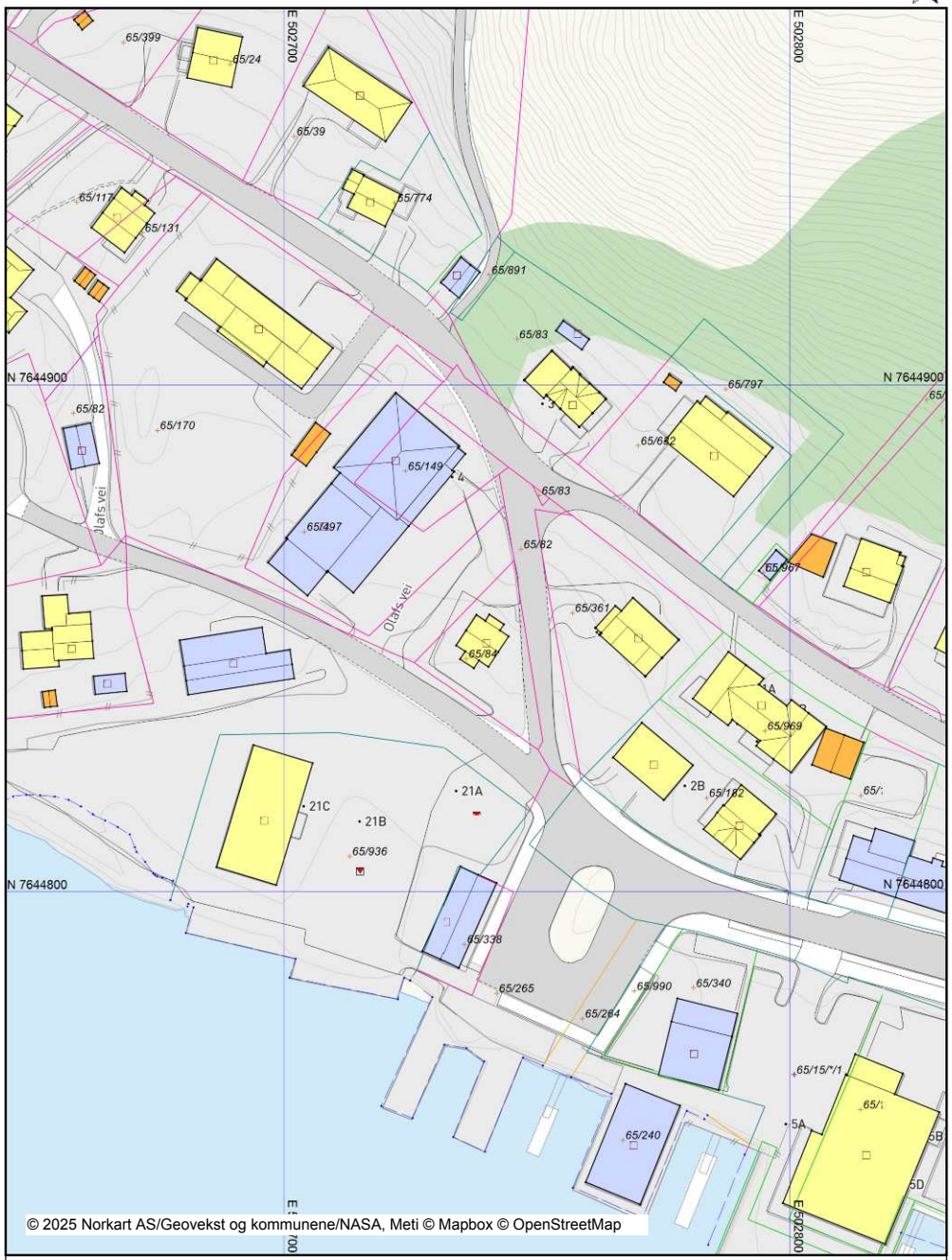
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7644828,06	502750,16	29,89	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7644845,25	502725,71	28,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7644865,41	502745,45	36,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7644829,75	502751,11	1,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.09.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

TraktorvegSti
- Sti

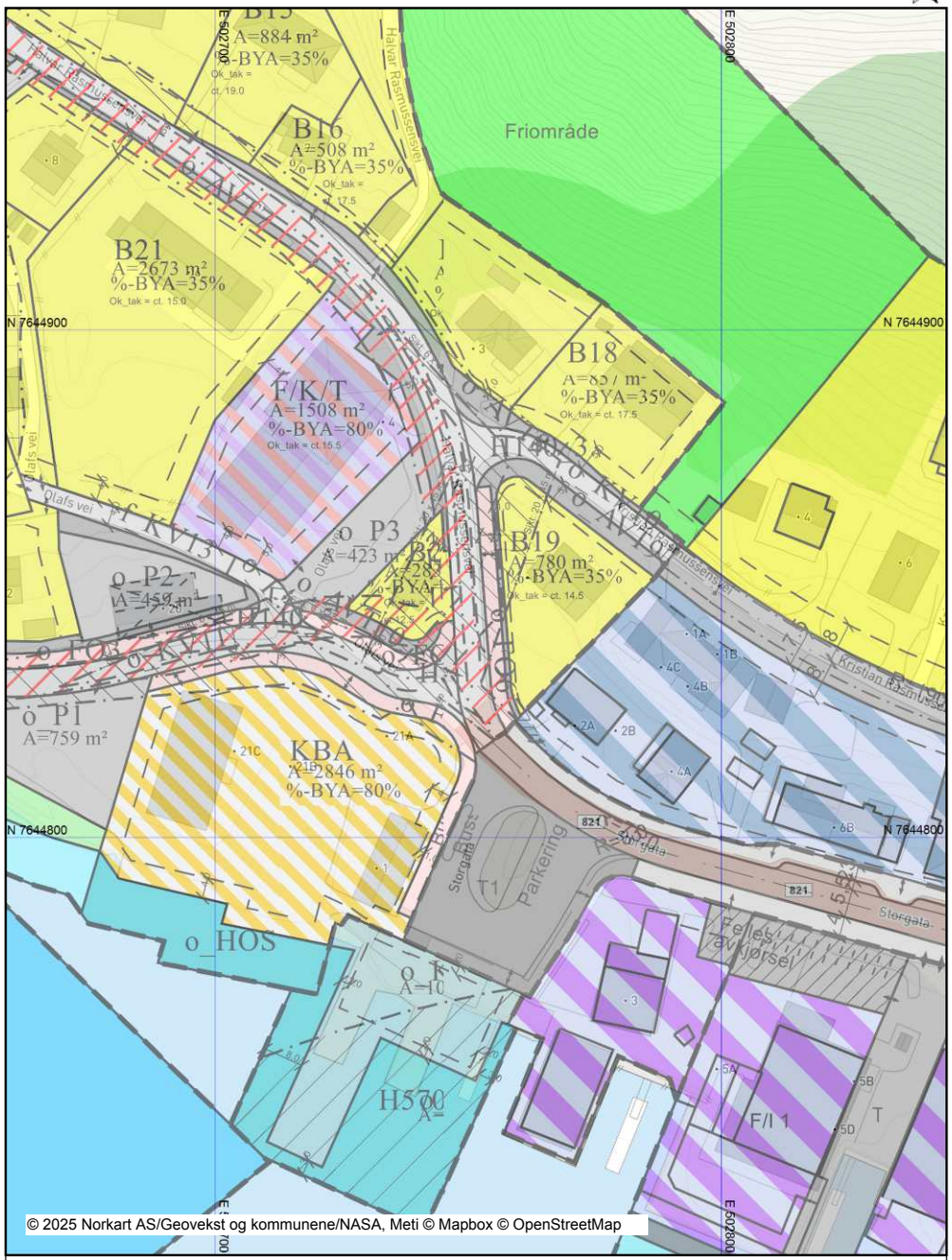
VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Godkj. revet el. brent
- Bygning, uten Bygningspunkt

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.09.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.lec
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Bussterminal
- Kai
- Havneområde i sjø

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kai
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Farled
- Havneområde i sjø
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Øksnes kommune

Detaljregulering Sentrum 5.2

PLANBESTEMMELSER

Plan ID: 1868-2021007

Vedtatt i Øksnes kommunestyre 14.03.2024 (saksnr. 019/24)

Oppdragsnr.: **52206987** Dokumentnr.: **PLAN-02** Versjon: **J01** Dato: **2023-04-13**



Norconsult

Norconsult

Oppdragsgiver:	Øksnes kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Bengt Stian Nilsen
Rådgiver:	Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder:	Herbjørg Arntsen
Fagansvarlig:	Herbjørg Arntsen
Andre nøkkelpersoner:	Øyvind Monsen, Børge Weines, Lars André Uttakleiv

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J01	2023-04-13	Planforslag til off. ettersyn.	HERARN	BOEWEI	HERARN
B02	2023-03-31	Endelig utkast til gjennomgang hos oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
B01	2023-02-28	Utkast til gjennomgang hos oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
A01	2023-02-24	Utkast til fagkontroll.	HERARN		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Detaljregulering Sentrum 5.2, Øksnes kommune

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

§1 PLANOMRÅDET

1.1 **Plantype**
Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 **Planens avgrensning**
Planområdet er vist på plankart, datert 13.04.2023 i målestokk 1:1000 (i A1).

Deler av **gjeldende** planer som blir berørt av og skal erstattes av ny plan:

Plannavn	PlanID	Ikrafttredelsesdato
Sentrum 5	1975003	25.03.1976
Sandvikdalen Myre	1987004	17.12.1987
Bebyggelsesplan for Sandvika småbåthavn AL	1998003	17.06.1998
Reguleringsendring Sandvikbakken Gnr. 65/915 Naust	2002002	19.12.2002
Storgata på Myre	2002003	19.12.2002
Sandvikbakken, Sentrum 5	2005001	23.11.2005
Myre havn, innseiling og molo	2012004	13.09.2012
Halvar Rasmussens vei 6	2013004	20.05.2014
Kjærlighetshaugen – Endring av molo	2021002	30.09.2021

Deler av gjeldende/eldre reguleringsplaner innenfor planområdet, oppheves samtidig med vedtak av reguleringsplanen (plan ID: 1868-2021007).

1.3 **Generelt**
Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Detaljregulering Sentrum 5.2
PLANBESTEMMELSER - Planforslag
Oppdragsnr.: **52206987** Dokumentnr.: **PLAN-02** Versjon: **J01**

§ 2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	**(PBL §12-5 nr. 1)**
Boligbebyggelse	B1-39
Energianlegg	o_EA1-3
Vann- og avløpsanlegg	o_VA
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	o_SMB
Uthus/naust/badehus	UNB
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: næring og bolig	KBA
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**(PBL §12-5 nr. 2)**
Kjørevei	KV1-13
Fortau	o_FO1-6
Gang-/sykkelvei	o_GS
Annen veigrunn - tekniske anlegg	o_AVT1-13
Annen veigrunn - grøntareal	o_AVG1-4
Molo	MO
Parkering	o_P1-3
Grønnstruktur	**(PBL § 12-5 nr. 3)**
Friområde	o_FRI1-3
Park	o_PA
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	**(PBL §12-5 nr. 6)**
Havneområde i sjø	o_HOS
Friluftsområde i sjø og vassdrag	o_FLV
Hensynssoner	**(PBL §12-6)**
Frisikt	H140
Andre sikringssoner	H190
Høyspenningsanlegg	H370
Annen fare	H390
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 **Fellesbestemmelser**
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 **Byggegrunn**
Geoteknisk vurdering av grunnens bæreevne og stabilitet, samt ev. behov for sikringstiltak for tilgrensende bygg, anlegg og konstruksjoner skal framlegges ved byggesøknad.

3.3 **Havnivå, stormflo og minimum kotehøyde**
Kotehøyde på gulv i 1. etasje skal være minimum 3,6 meter over havet (middelvannstand). Unntak fra kravet kan gis for naust, vannbehandlingsanlegg og tilsvarende. Det skal dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til stormflo og bølgepåslag ved byggesak.

3.4 **Terreng og vegetasjon**
Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal revegeteres, beplantes eller istandsettes på en tiltalende måte.

3.5 **Situasjonsplan**

Ved søknadspliktige tiltak skal situasjonsplan som viser plassering av tiltaket vedlegges byggesøknaden. Situasjonsplanen skal inneholde:

- Tiltakets utforming og plassering: volum, høyde, avstand til nabobebyggelse og byggegrenser.
- Vei og infrastruktur.

Det skal levers snitt/profiler som viser tiltakets plassering i terrenget, samt snitt/profiler som viser skjæringer, fyllinger og eventuelle støttemurer.

3.6 **Ny bebyggelse**
Nye bygninger skal harmonere med eksisterende bygg og omkringliggende bomiljø. Når det gjelder volum, høyder, stiluttrykk, materialbruk og farger, skal bebyggelsen utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

3.7 **Tilgjengelighet**
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle offentlige trafikkanlegg og publikumsrettede bygninger.

3.8 **Tekniske anlegg**
Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kabler og fiber tillates innenfor alle formål i planområdet. Kabelskap og mindre nettstasjoner kan også tillates.

3.9 **Energi, nettstasjoner og kabelanlegg**
Det skal tas hensyn til eksisterende strømlinjer og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging og arbeid nær anleggene må avklares med netteier.

3.10 **Belysning og lysskjerming langs sjøfront**
Belysning skal ikke være villedende eller til sjenanse for fartøy i innseilingen til Myre. Dette gjelder eksempelvis gatelys langs gang-/sykkelvei, lyspullerter og utelys på parkeringsplasser og bygg. Lysskjerming og/eller andre tiltak skal etableres ved behov, i samråd med Kystverket.

3.11 **Kulturminner**
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

3.12 **Navigasjonsinnstillinger**
Vedlikehold, fjerning av og nyetablering av navigasjonsinnstillinger innenfor planområdet er tillatt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, nr. 1)

4.1 **Boligbebyggelse (B1-39)**
Arealene omfatter eksisterende boligtomter i planområdet.

Tillatt BYA er påført plankartet.

Tillatt byggehøyde (ok tak) varierer mellom tomtene med hensyn til terrenget, og er påført plankartet for hver enkelt tomt.

Byggegrenser er angitt i plankartet. Noen steder er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen mot annen veigrunn. Der byggegrenser ikke er angitt, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser § 29-4.

Hele eller deler av tomtene B22-B28, B38 og B39 er omfattet av hensynssone H730, med bestemmelser jf. § 8.5.

a) B1-B20, B22, B23 og B25-B39
   - Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter: eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet.

b) B21 og B24
   - Flermannsboliger med flere boenheter tillates.

4.2 **Energianlegg (o_EA1-3)**
Innenfor arealene tillates det etablert energianlegg i form av nettstasjon med strømforsyning.

4.3 **Vann- og avløpsanlegg (o_VA)**
Arealet skal ivareta kommunalt vannbehandlingsanlegg for avløp. Det tillates også pumpestasjon eller andre funksjoner som faller innenfor formålet.

4.4 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (o_SMB)**
Området kan tilrettelegges for anløp av båter med flytebrygge og båtrampe/båtopptrekk.
Det tillates ikke etablert kai-pirer i området.

4.5 **Uthus/naust/badehus (UNB)**

a) Bebyggelsen i området skal være røstet mot sjø, og ha møneretning i byggenes lengderetning. Byggene skal fortrinnsvis ha stående kledning og taktekke av bølgeblikk. Takvinkelen skal være på 34°. Naustene i området skal ha rød farge, iht. tradisjonen for naustbygging i området.

   Det tillates en utnyttelsesgrad med % BYA = 30 %. Tillatt byggehøyde (ok tak) er påført plankartet.

b) Det tillates inntil 8 naust i området. Grunnflatens skal ikke overstige 40 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 2,25 m.

c) Det tillates etablert 1 servicebygg. Grunnflaten skal ikke overstige 40 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 3,25 m.

d) Det tillates etablert adkomstvei, parkeringsplasser og båtrampe/båtopptrekk i området. Dette gjelder også utenfor byggegrense, angitt i plankartet.

e) Rom for varig opphold tillates ikke etablert innenfor formålet.

4.6 **Kombinert bebyggelse og anlegg: næring og bolig (KBA)**

a) Innenfor området tillates fiskeri- og havbruksrettet virksomhet, verksted, storkjøkken/restaurant, forretning med utsalg av sjømat, visnings- og formidlingssenter og kontorer. Det kan etableres et overnattingstilbud i tilknytning til fiskeri- og havbruksrettet virksomhet innenfor formålet.

b) Bedriftene innenfor formålet skal ha plass for parkering, herunder ansatte- og kundeparkering samt av- og pålessing innenfor egen tomt. Følgende krav gjelder:
   - Det skal være tilrettelagt for tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser herunder HC-parkering, samt sykkelparkering.
   - Før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal det foreligge en parkeringsplan godkjent av Øksnes kommune.

c) Boliger kan tillates i toppetasjen. Ved etablering av boenheter må det sikres tilstrekkelig leke areal og parkeringsplasser for beboere på egen eiendom. Følgende krav gjelder:
   - Nærlekeplass skal etableres med minimum areal 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres. Lekeplass skal skjermes for støy, støv og lukt, samt sikres mht. opphold/lek nær sjø.
   - Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. I tillegg skal det være 2 sykkeloppstillingsplasser under tak per boenhet.

d) Det tillates en utnyttelsesgrad med % BYA = 80 %. Tillatt byggehøyde (ok tak) er ct. 21.

e) Byggegrenser er angitt i plankartet.
   - Balkonger, takoverbygg og tilsvarende tillates å krage ut over byggegrense, mot sjø. Sikring av kaifront tillates utenfor byggegrense.
   - Allment tilgjengelig byrom tillates etablert utenfor byggegrense i øst, mot kollektivholdeplass, så langt dette ikke er til hinder for drift og vedlikehold av fortau o_FO5.

f) Det skal ved søknad om rammetillatelse for nye næringsbygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen. VAO-planen skal vise:
- Nytt og eksisterende ledningsnett.
- Tilkobling til kommunal vannforsyning og avløpsanlegg.
- Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
- Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200-årsflom/stormflo.

g) Det skal være mulighet for gangferdsel for allmennheten langs sjøfronten.

4.7 **Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)**

a) Innenfor arealet tillates det etablert forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting. Herunder bebyggelse benyttet til spesielt tilrettelagt aktivitetstilbud med produksjon av mindre treprodukter, ved, sandsekker og lignende.

b) Byggegrense er angitt i plankartet. Trapp kan etableres utenfor byggegrense, så lenge trafikksikkerheten ivaretas.

c) Det tillates en utnyttelsesgrad på % BYA = 80 %. Tillatt byggehøyde (ok tak) er påført plankartet.

d) Bedriftene innenfor formålet skal ha plass for parkering, herunder ansatte- og kundeparkering, samt av- og pålessing innenfor egen tomt. Følgende krav gjelder:
- For ansatte skal det skal være minimum 1 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass per 100 m² BRA. Det skal tilrettelegges for minimum 1 HC-parkeringsplass nær inngang.
- For besøkende skal det være minimum 1 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass under tak per 50 m² BRA. Det tillates samarbeid med Øksnes kommune for å løse dette kravet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

5.1 **Kjørevei (KV1-13)**
Utgjør areal til kjørevei. Arealene utgjør veiens kjørebane, veiskulder og eventuelle rekkverksrom. Følgende veier er inkludert i planområdet, samtlige er etablerte veitraséer i dag:

Offentlige kjøreveier
- o_KV1 = del av Vornesveien og Halvar Rasmussens vei
- o_KV2 = del av Dalveien
- o_KV4 = Torstein Reinholdtsens vei
- o_KV10 = del av Kristian Rasmussens vei
- o_KV11 = del av Torstein Reinholdtsens vei, mellom Storgata og o_P1
- o_KV12 = del av Olafs vei

Felles kjøreveier (private)
- f_KV3 = felles adkomstvei til B2 og boligtomter utenfor planområdet
- f_KV5 = felles adkomst til bebyggelse på Kjærlighetshaugen utenfor planområdet
- f_KV7 = felles adkomstvei til B5, B9 og B10
- f_KV13 = del av Olafs vei, felles adkomst til B22, B23 og B24

Private kjøreveier
- KV6 = adkomstvei til B31
- KV8 = adkomstvei til B28
- KV9 = adkomstvei til B27

5.2 **Fortau (o_FO1-6)**
Det er lagt inn areal til nye fortau med 3 meters bredde:
- o_FO1 = fortau langs Vornesveien og øvre del av Torstein Reinholdtsens vei (vest)
- o_FO2 = fortau langs Torstein Reinholdtsens vei (vest)

- o_FO3 = fortau langs Torstein Reinholdtsens vei (øst)
- o_FO4 = fortau langs Torstein Reinholdtsens vei (øst)
- o_FO5 = fortau langs Torstein Reinholdtsens vei (øst)
- o_FO6 = fortau mellom Storgata og Halvar Rasmussens vei

5.3 **Gang-/sykkelvei (o_GS)**
Areal til gang- og sykkelvei langs sjøfront. Binder sammen fortauene langs Torstein Reinholdtsens vei i vest (ved Kjærlighetshaugen) og øst (som leder til Storgata).

5.4 **Annen veigrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-13)**

a) Omfatter grøfter, skjæringer og skråningsutslag.
b) Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt/rekkverk og lignende.

5.5 **Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG1-4)**

a) Omfatter grøfter, skjæringer og skråningsutslag.
b) Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt/rekkverk og lignede.
c) Arealene skal legges til rette for revegetering. o_AVG3 tillates tilrettelagt slik at det framstår som en del av havneparken (o_PA).

5.6 **Molo (MO)**
Omfatter eksisterende molo, etablert i tilknytning til småbåtanlegg (SMB) og naust (UNB). Moloen skal være utført i naturstein. Moloen har adkomst over UNB.

5.7 **Parkering (o_P1-3)**

a) o_P1 er eksisterende parkeringsareal langs sjøfronten, for reisende med hurtigbåten. Estimert antall biloppstillingsplasser: 25.

Det tillates etablert sti eller lignende for gangferdsel langs sjøfronten innenfor arealet.

b) o_P2 omfatter nytt areal til offentlige parkeringsplasser, tørkesjå i området skal rives. Estimert antall biloppstillingsplasser:10.

c) o_P3 omfatter i stor grad areal som tidligere var regulert til trafikkareal. Estimert antall biloppstillingsplasser: 10. Trapp opp til Halvar Rasmussens vei tillates etablert, så lenge trafikksikkerheten ivaretas.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 **Friområde (o_FRI1-3)**
Områder skal være til bruk for allmennheten. Det meste av arealet i tilknytning til o_FRI3 er båndlagt etter lov om kulturminner, jf. § 8.5.

Areal som ikke faller inn under H730 tillates beplantet og tilrettelagt med bord/benker eller tilsvarende.

6.2 **Park (o_PA)**
Område langs sjøfronten til framtidig havnepark. Arealet tillates opparbeidet og beplantet. Det kan etableres gangsti, oppholdsarealer med bord/benker eller tilsvarende, samt tilrettelegging for lek. Gangbroer og utkikkspunkt i tilknytning til gangsti tillates. Det samme gjelder nødvendige sikrings- og skjermingstiltak langs sjø. Skulpturer som passer inn i landskapsbildet tillates.

Tiltak kan etablere helt ut til formålsgrense. Tiltak skal forelegges og avklares med Kystverket, slik at tiltaket ikke hindrer drift og vedlikehold av etablert sjeté.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr. 6)

7.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV)**
Areal i sjø i tiknytning til (havne)park på land, formål o_PA. Utgjør kobling mellom sjø og strandsone.

Det tillates etablert gangbroer, utkikkspunkt o.l. med fundamentering innenfor formålet. Tiltak skal forelegges og avklares med Kystverket, slik at tiltaket ikke hindrer drift og vedlikehold av etablert sjeté. Tiltak skal ikke være til hinder for innseilingen til Myre.

Tiltak innenfor formålet må ikke sperre adkomst til eksisterende småbåtanlegg (SMB) og naust (UNB).

7.2 **Havneområde i sjø (o_HOS)**
Areal i sjø i tilknytning til KBA. Området skal holdes åpent for fartøy.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

8.1 **Frisikt (H140)**
Det er regulert inn frisiktsoner i alle veikryss. I frisiktsoner tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander høyrere enn 0,5 meter over veibanen.

8.2 **Andres sikringssoner (H190)**
Hensynssone med bredde 8 meter langs kommunale vannledninger. I området tillates det ikke utført arbeid og/eller oppført bygninger uten nærmere avtale med Øksnes kommune.

8.3 **Høyspenningsanlegg (H370)**
Sikringssone langs høyspentkabel med bredde 8 meter. I området tillates det ikke utført arbeid og/eller oppført bygninger uten nærmere avtale med netteier. Kabler tillates lagt om etter nærmere avtale med eier.

8.4 **Annen fare (H390)**
Faresone over areal som er registeret med forurenset grunn med krav om miljøkartlegging jf. § 9.1.

8.5 **Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**
Automatisk fredet kulturminne med sikkerhetssone er regulert med båndleggingssone (H730) i plankartet. Kulturminnet består av en gårdshaug fra jernalderen, ca. 60 meter i retning N-S, og 40 meter i retning Ø-V (kulturminneID: 92607).

Alle tiltak er i utgangspunktet forbudt, med mindre det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å sett i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

Drift og vedlikehold av vegetasjon, som å slå gress, tillates.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 **Kartlegging av annen fare (H390)**
Arealet som er registret med forurenset grunn, skal kartlegges før anleggsarbeid igangsettes. Dersom det blir påvist forurensning og/eller fare for forurensning ved miljøundersøkelser i grunn, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan før tiltak iverksettes. Nødvendig dokumentasjon skal foreligger før igangsettelsestillatelse kan gis.

9.2 **Lekeplass innenfor kombinert bebyggelse og anlegg: næring og bolig (KBA)**
Ved etablering av boenheter innenfor formålet må det sikres tilstrekkelig lekeareal, jf. § 4.6 c). Lekeplass i henhold til krav, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

HALVAR RASMUSSENSVEI 2

Nabolaget Myre - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Myre	Linje 862, 864	1 min 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen		53 min
Svolvær lufthavn Helle		1 t 57 min

SKOLER

Myre skole (1-10 kl.)	396 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Sortland videregående skole - Filial Ø...	60 elever	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øksnes kommune Storgata 27	9 min
Øksnes kommune Havnegata 43	11 min

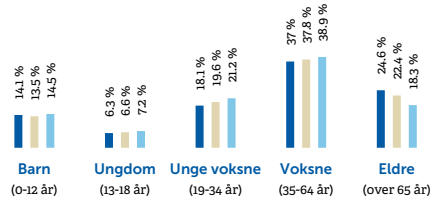
> «Det er stilt og rolig, og har en fantastisk utsikt ut mot Prestfjorden»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 81/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myre bedriftsbarnehage (1-5 år)	37 barn	11 min 1 km
Trollskogen barnehage (1-5 år)	54 barn	15 min 1.3 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år)	51 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myre	PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Myre	PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 89/100

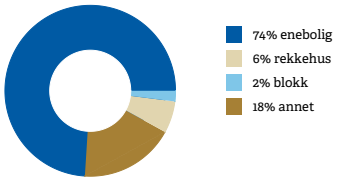
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100

GATEPARKERING
Lett 86/100

SPORT

Myre skole Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.9 km
Øksneshallen Aktivitetshall	**12 min** 1 km
Feel24 Myre	**2 min**

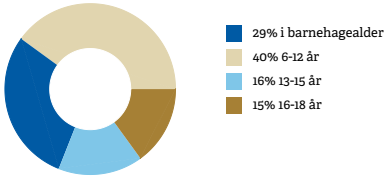
BOLIGMASSE



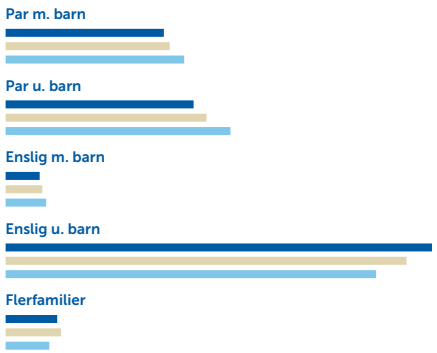
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Øksnes	**12 min**
Myre Vinmonopol	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



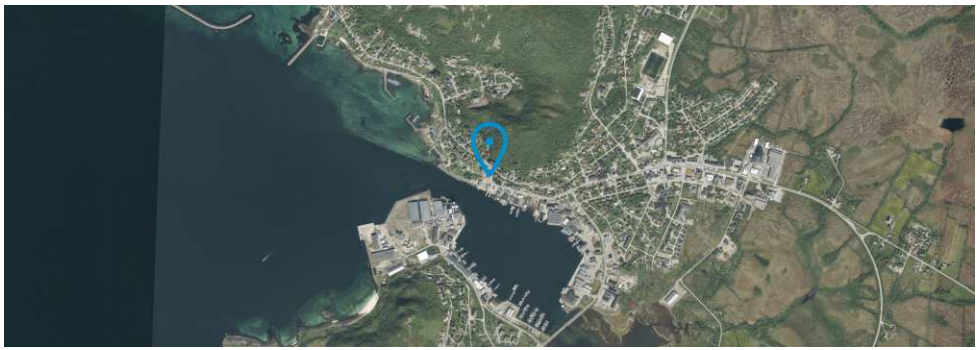
FAMILIESAMMENSETNING

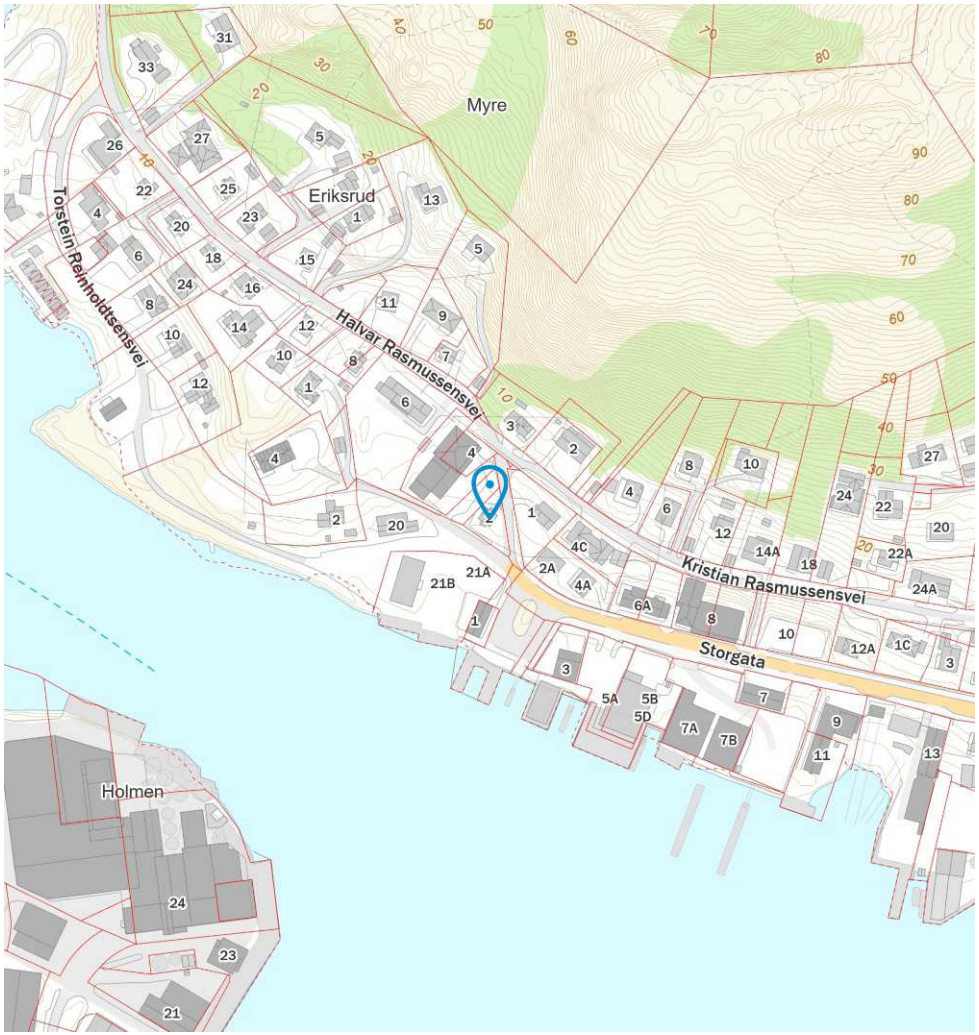


SIVILSTAND

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

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 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250126 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Halvar Rasmussensvei 2, 8430 Myre.
Gnr. 65, Bnr. 84, Øksnes kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19250126
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.02.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no