





Velkommen til

Lomshågen 14
8430 Myre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lomshågen 14
8430 Myre

Tiltalende enebolig med 5 soverom | Luftig takhøyde på hovedplan | Dobbelgarasje | Beliggende på utsiktstomt

Eiendomsmegler1 presenterer Lomshågen 14.

Dette er en innholdsrik og tiltalende enebolig over to plan. Boligen har fine planløsninger med luftig takhøyde på hovedplan, samt flotte utsiktsforhold. Boligen inneholder bla. entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, badstue, fem soverom og tre boder. Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, samt pent opparbeidet uteareal og terrasser. Boligen er velholdt og innflytningsklar. Her bor du fint til i landlige omgivelser, i enden av gata. Barnevennlig og rolig boområde.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-i		246 m² / 233 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1988
Tomt		1 891 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lomshågen 14, 8430 Myre

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 76, Bnr. 171, Øksnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 594 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

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 88 340,- 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 5 593,- pr. år 2024
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp og feiing/branntilsyn.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 2 500,-
Renovasjon: kr 5 608,- pr. 2024

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: 233 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 97 m²

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 ganger 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.

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

Antall soverom
5
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

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 891 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Byggegrunn ukjent. Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Hoveddel har murt grunnmur med utvendig puss og innvendig påliggende trekonstruksjon.
Garasje har murt grunnmur med inn og utvendig pusset overflate. Tilbygg har murte stipefundamenter. Murte stripefundamenter i tilbygg. Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Byggeår
Byggeår bolig 1988, påbygget i 2024 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over to plan med følgende romfordeling:

1. etasje
BRA-i 120 m²: Stue/kjøkken, entré, gang, bad og 3 soverom.
BRA-e 13 m²: Utvendig bod.

Kjeller/underetasje
BRA-i 113 m²: Rom innredet som kjellerstue, hobbyrom, 2 soverom, vaskerom, badstue, dusjrom, hvilerom til badstue, gang, 2 boder og garasje.

Altan og platting på ca. 100 m² tilknyttet 1. etasje, samt platting på ca. 20 m² tilknyttet underetasjen.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for opprinnelig bolig datert 27.05.1988. Det foreligger også tegninger for tilbygg, men det gjøres oppmerksom på at disse verken er datert eller stemplet av kommunen, og at de heller ikke inneholder rombenevnelser. Det foreligger imidlertid ferdigattest for tiltaket, og tegningene anses av denne grunn som godkjent.

Dagens bruk og utførelse er kontrollert opp mot de nyeste tegningene, og disse samsvarer ikke helt overens. Følgende avvik er observert:

I 1. etasje gjelder dette:
- Et soverom innlemmet i stue.
- Vaskerom er innlemmet i kjøkken.
- Vindfang er innlemmet i gang.
- Trapperom er flyttet gang til et opprinnelig soverom.
- Rom i tilbygget mangler rombenevnelser. Én vegg er flyttet, slik at det ene soverommet er gjort mindre.

I underetasje gjelder dette:
- Vaskerom utvidet på bekostning av gangareal.
- Kjellerstue og trapperom etablert i trimrom (søknadspliktig tiltak).
- Forrom til badstue/dusjrom etablert i opprinnelig trapperom og deler av gang.
- Vegg mellom gang og det ene soverommet har noe endret plassering.
- Bod oppført (søknadspliktig tiltak).

For utvendige fasader gjelder det:
- Fasade sørøst: I den eksisterende kjøkkendelen er ett vindu erstattet med seks større vinduer, tilsvarende vindusutformingen i stuedelen. Det er i tillegg etablert en ny dør i underetasjen i tilknytning til garasjen. Det er også laget rekkverk på terrassen over garasjen. (Søknadspliktige tiltak.)
- Fasade sørvest: Det er satt inn vindu i tilbygget som ikke er inntegnet. Det er også satt inn skyvedør hvor det opprinnelig er inntegnet vindu. I tillegg er et vindu større enn inntegnet (Søknadspliktige tiltak.)

- Fasade nordøst: I kjøkkenets hjørne er det montert et større vindu enn det opprinnelige. Det er i tillegg satt inn et vindu i tilbygg. (Søknadspliktig tiltak.)

Oppføring av utebod, fasadeendring og bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel er et normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Kjellerstuen er etablert i tidligere trimrom. Både trimrom og kjellerstue regnes som hoveddel, og bruksendringen er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig. For at et rom skal kunne godkjennes som kjellerstue til varig opphold, må det imidlertid tilfredsstille gjeldende krav til blant annet rømningsveier og dagslys. Slik rommet fremstår i dag, tilfredsstiller det ikke disse kravene og anses derfor ikke godkjent for varig opphold. Rommet er av denne grunn ikke medregnet i boligens antall godkjente oppholdsrom. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

Standard
Eneboligen fra 1988 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2014 med slette fronter og benkeplate i kompositt, samt fliser på vegg mellom underskap og overskap. Gulvet har parkett og veggene har malte plater. Rommet er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer, og kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2014 med fornyet tettesjikt, overflater og innredning. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, skiferfliser i dusjnisje, fliser på vegger i dusjnisje og baderomsplater på øvrige vegger samt malte himlingsplater. Innredningen består av baderomsinnredning med dobbelt servantbeslag, toalett og dusjnisje med glassbyggestein. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte ut gjennom yttervegg.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på veggene og panel i himling, med fornyede overflater fra 2023. Rommet er innredet med servantbeslag, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskin med åpent avløp til sluk. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg. Sotluke for elementpipe er plassert i rommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Dusjrom underetasje:
Dusjrommet fra 2014 har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og smøremembran, fliser og smøremembran på vegg i dusjsone, baderomsplater på øvrige vegger og panel i himling. Innredet med dusj på vegg og dør i glassutførelse. Dusjrommet har et oppgraderingsbehov.

Badstue underetasje:
Badstuen har flislagt gulv, panel på vegger og i himling, og er innredet med benker av tre, badstuovn og dør i glassutførelse.

Overflater:
Gulv: Parkett, skifer, fliser, laminat, vinylbelegg og malt betong i garasjerom.
Vegger: Malt panel, skifer, malte plater, våtromspanel, fliser, glassbyggestein, panel, malt brystningspanel og malt puss i garasjerom.
Himling: Malt panel, panel, malte plater, malt betong i garasjerom og undertak i uthusdel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Betongplate på grunnen og etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn med forblending av kleberstein i stue. Sotluke er plassert i vaskerom.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med åpne trinn mellom etasjene.

Innvendige dører:
Kjellerdører består av trefyllingsdører. Dører på hovedplan har én fyllingsdør og dører med slette flater. Dør til badstue og dusjrom er i glassutførelse. Dør til garasjerom er utført med brann- og røykklasse, produsert i 2022.

Krypkjeller:
Bygningen har åpen krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon under tilbygg.

Vannledninger:
Vannledninger er utført i kobber og kobberrør med plastkappe. Rørinstallasjon for vaskerom er utført som rør-i-rør-system besiktiget i rørskap. Stengeventil er plassert i veggåpning mellom soverom og dusjrom. Utvendig vannpost er montert på fasade mot sørvest.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Det er mekanisk avtrekksvifte på bad i 1. etasje, på vaskerom og over komfyr på kjøkken. Dusjrom i underetasje mangler tilfredsstillende ventilering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank fra Oso er plassert i vaskerom/gang. Tanken har et volum på 198 liter, effekt på 1,9 kW og er produsert i 2013, med fast elektrisk tilkobling.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjellerstue. Anlegget har 63A hovedsikring, én kurs på 20A og 12 kurser på 16A.

Branntekniske forhold:
Det er registrert røykvarslere og brannslokkingsutstyr i boligen.

Lagring:
Boligen har integrert garasje i underetasjen med betonggulv og murvegger, utstyrt med to isolerte garasjeporter av stål med elektrisk åpner. I underetasjen er det i tillegg to boder og hvilerom til badstue. Det er garderobe med skyvedørsfront med speil i entré og skyvedørsgarderobe på ett soverom. I tillegg medfølger en utvendig bod på ca. 13 m² tilknyttet bygningsmassen, samt et uthus på tomten.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Rom under terreng - garasje: Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker) i yttervegg mot sørvest ved portåpning.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.
- Underetasje Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv.
- Underetasje Dusjrom - Ventilasjon: Rommet har utilstrekkelig ventilasjon. Det er montert avtrekksvifte i tilstøtende rom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Nedre del av stålpanner er preget av rust. Betydelig del av takplater med ru overflate dekket av mose. Undertak på hoveddel er eldre enn 13 år. Det er registrert stedvis skade på takrenne.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og heller ikke stige for adkomst. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag over vinduene i tilbygg og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag over dørene. Det er ikke montert beslag under bi-inngangsdør og skyvedør av pvc. Det mangler dørlås på garasjedør. Nedre del av omramming rundt garasjeportene er fuktskadet. Isolerglassruter i terrassedør og i hovedinngangsdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist nedbøyning i konstruksjonen med trebjelkelag. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på altan er stedvis for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig bod: Det er påvist setningsskader i betonggulv og vegger av mur/betong. Trotak er betydelig preget av fukt i konstruksjonen. Betydelig del av taktekkingen er dekket av mose. Det er ikke montert takfotbeslag på del av taket. Det er ikke montert takrenne.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det er ikke påvist skade som følge av utførelsen der hvor hulltaking er foretatt. Innvendig utlekting av grunnmurer vurderes generelt som risikokonstruksjon.
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke etablert fuktsperre på bakken.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse ved bunnlist i våtsoner. Det foreligger ingen teknisk godkjenning for løsningen/utførelse av overgang mellom fliser og baderomplater på vegg i våtsone.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på del av gulvet i dusjsone.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk fra byggeår. Utførelse av sluk medfører at overgang mellom membran og klemring ikke er mulig å kontrollere. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er montert dampsperre i vegg.
- Underetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse i sammenføyninger, hjørner og bunnlist i våtsoner.
- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon: Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.
- Underetasje Dusjrom - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse ved bunnlist i våtsoner og det er tegn til fuktskade nederst på våtromsplatene. Det foreligger ingen teknisk godkjenning for løsningen/utførelse av overgang mellom fliser og baderomplater på vegg i våtsone.
- Underetasje Dusjrom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant på membran ved dør. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med sprekk i flis.
- Underetasje Dusjrom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk fra byggeår. Utførelse av sluk medfører at overgang mellom membran og klemring ikke er mulig å kontrollere. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Underetasje Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Ved befaring ble det registrert pågående lekkasje i vegg. Lekkasje og konstruksjoner med fuktskade er bekreftet utbedret i ettertid. Det er ikke foretatt ny befaring og dermed ikke oppdatert fuktmåling etter utbedring.
- Underetasje Badstue - Overflater og konstruksjon: Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting på overflate på panel på yttervegg.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige vannledninger - Rør-i-rør: I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Det er ikke montert deksel på rørskap og rørkurser er ikke merket.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser i garasje i vegg mellom ytterdør og garasjeport.
- Stripefundamenter i tilbygg: Stripefundament er laget for kort ved byggeår. Fundamentet er forlenget med en plassbygget dragerkonstruksjon av tre. Murte konstruksjoner på stripefundamentene er ikke overflatebehandlet.
- Terrengforhold: Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Adkomst til pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Altanrekkverk: Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er stedvis for lavt.
- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og del av trappen har dårlig funksjonalitet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, åpninger mellom trinn og mellom vange og vegg/tak er for store, og det mangler håndløper på vegg.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert koblingspunkter uten lokk flere steder i boligen, og kurser i sikringsskapet er ikke merket.
- Brannvarsling: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Slukkeutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

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. 2: Fikset vaskerom med nye veggplater i 2023. Utført av faglært (Jens og Bjarte Breivik AS). Selger kjenner ikke til om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 7: Nytt dekke på altan over garasje i 2024. Utført av faglært (Rino Mortensen).

Pkt. 26: Nytt tilbygg i 2014. Byggesøknad og ferdigattest er på plass.

Pkt. 37: Selger har bekreftet at eiendommen har garasje og/eller øvrige tilleggsbygninger.

Etter utarbeidelse av egenerklæringen og i forbindelse med befaring av takstmann ble det oppdaget en vannlekkasje i veggen mellom bad og soverom i underetasjen. Veggen fra soverommet mot badet ble revet og lekkasjen lokalisert og reparert. Det ble lagt nye veggplater og nytt gulv på soverommet. Rørleggerarbeidet ble utført av Rørlegger Evensen AS og snekkerarbeidet ble utført av Jens og Bjarte AS.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Hoveddel har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tilbygg har saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Hoveddel har taktekking med stålpanner, fra byggeår. Tilbygg har taktekking med stålpanner med ru overflate, fra 2014.

Nedløp og beslag:
Pipebeslag av metall. Takrenner av stål.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduer:
Hoveddel har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, og enkelte vindusglass skiftet i ettertid. Tilbygg har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår 2014. PVC-vinduer med 3-lags glass i kjøkken på fasade mot sørøst, med ukjent alder.

Dører:
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår. Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår. Skyvedør med karmer av pvc og 2-lags glass, ukjent alder. Bi-inngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 1993. Garasjedør i malt trekonstruksjon, ukjent alder. To isolerte garasjeporter av stål, med elektrisk åpner.

Balkonger/terrasser:
Altan i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv av tre, med utgang fra stue. Del av konstruksjonen er utført med trebjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Del av konstruksjonen er tekket med glassfiber med malt overflate. Ukjent tettesjikt på garasjetak. Det er platting på terreng ved hovedinngang og på fasade mot nord. Nytt dekke på altan over garasje i 2024.

Utvendige trapper:
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Utvendig bod:
Saltakkonstruksjon med ukjent undertak tekket med stålpanner med ru overflate. Yttervegger dels av mur/betong med utvendig pålimt skifer og dels av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Gulv på grunn av betong. Plassbygget enkel boddør.

Beliggenhet
Stor enebolig beliggende på utsiktstomt på Strengelvåg i Øksnes kommune.
Avstand til kommunesenter (Myre) er ca. seks kilometer.

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
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap på kjøkken overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.12.1988 og for tilbygg datert 12.11.2024. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedovn og elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd oransje F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
TV og internett fra Altibox via fiberkabel.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.
Boligen er utleid. Leietaker har 2 mnd. oppsigelse. Husleie er kr. 13 500,- uten strøm.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for Strengelvåg med planID 1981001, datert 19.03.1981. I følge kommuneplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Eiendommen grenser til ubebygd boligtomt i front av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via Strengelvåg Vannlag.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 406 216,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 624 864,-.
























UNITED









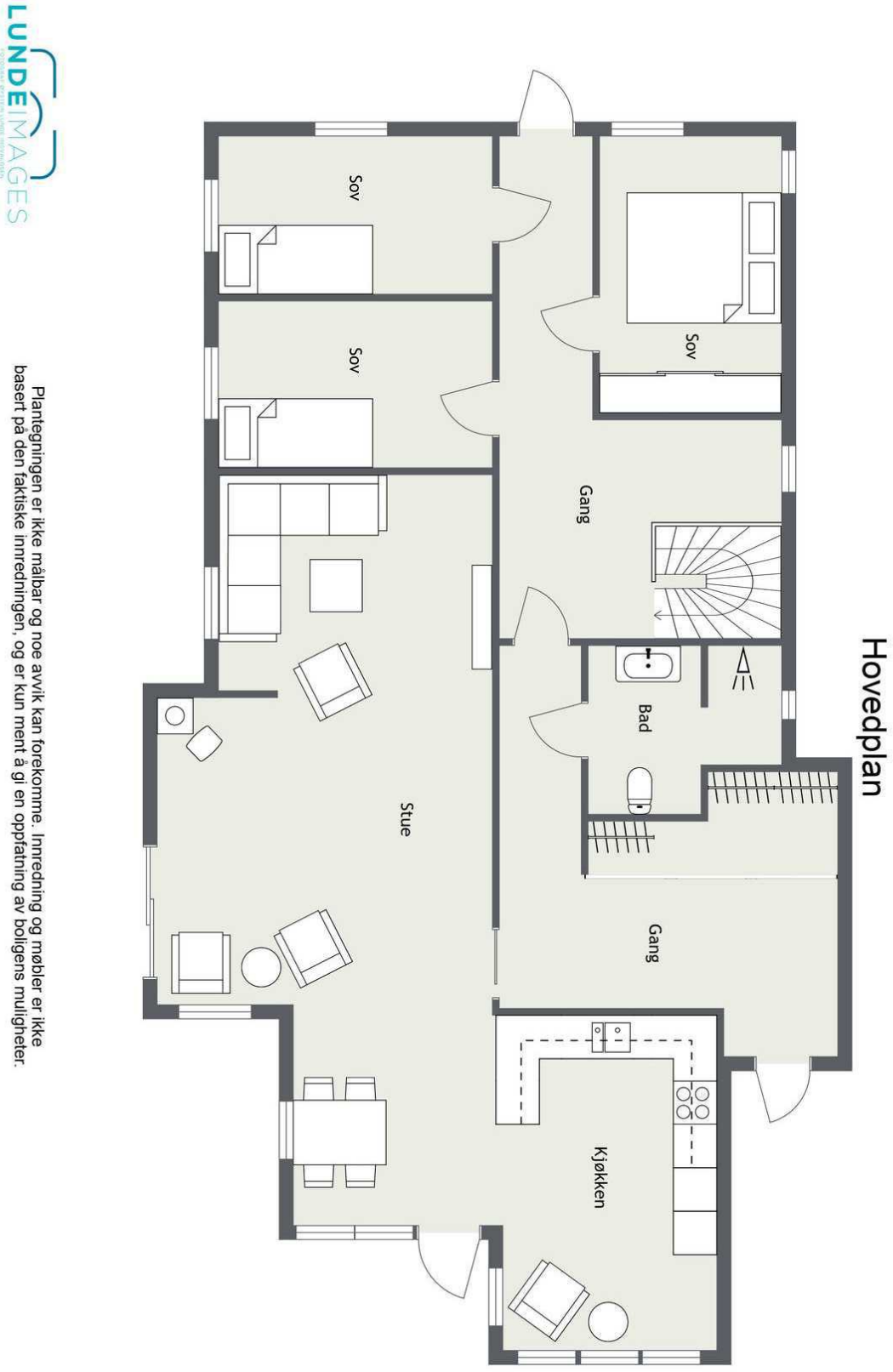







14

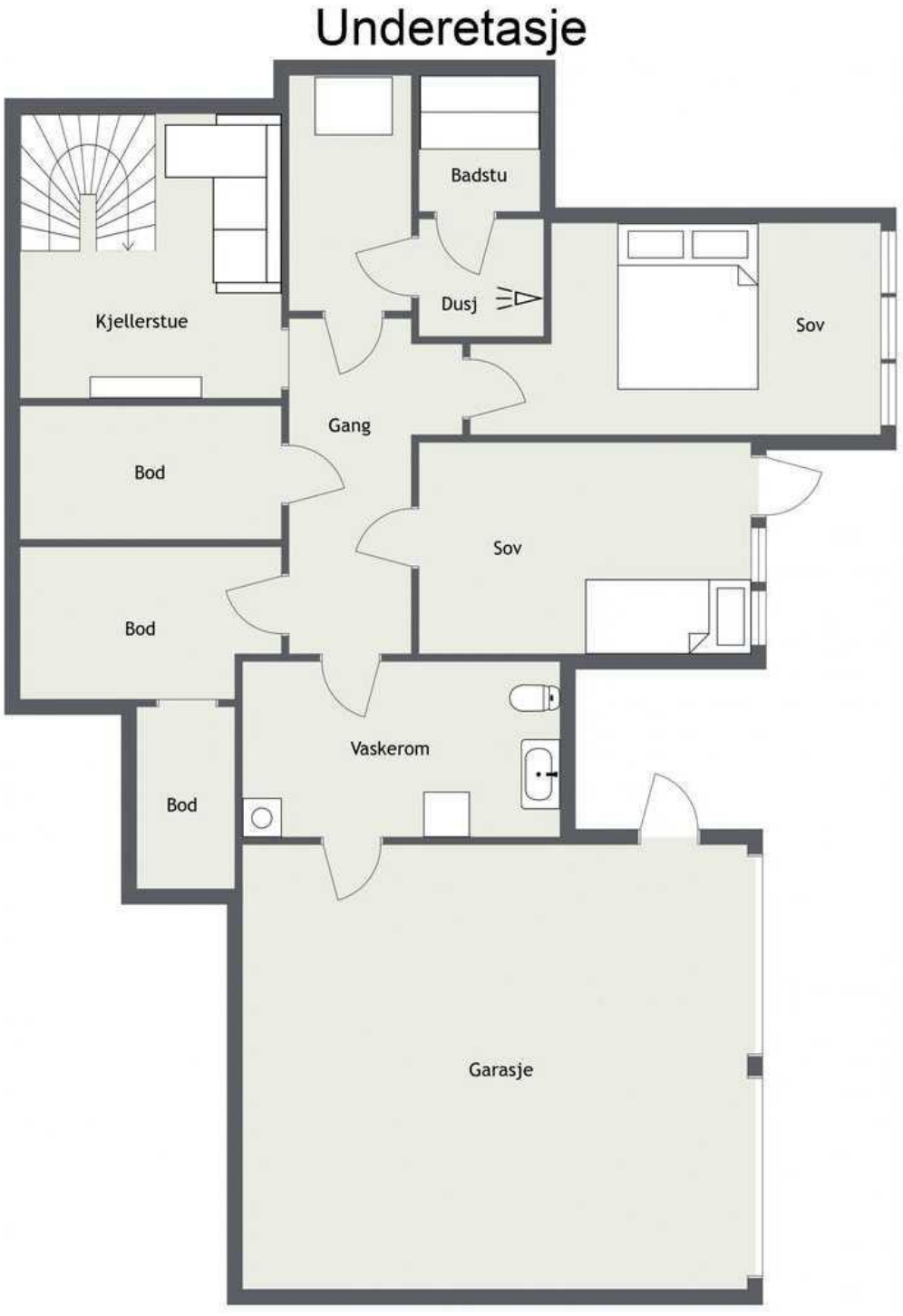
Plantegning



Planskisse hovedetasje - ikke målbar - BRA-i 101 kvm.

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.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Planskisse underetasje - ikke målbar - BRA-i 115 kvm.

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.

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
Raymond Breivik og Trine Lise Breivik

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5867
Dato: 21.07.1988
Registrering av grunn

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 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

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 30-09-2026 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen.

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 30.09.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.08.2026
Energiattest, datert 19.12.2024
Bygningstegninger, datert 27.05.1988
Bygningstegninger tilbygg, udaterte
Ferdigattest enebolig, datert 19.12.1988
Ferdigattest tilbygg, datert 12.11.2024
Matrikkelrapport, datert 03.01.2025
Grunnkart, datert 03.01.2025
Reguleringsplan, datert 03.01.2025
Reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil

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, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

LOMSHÅGEN 14

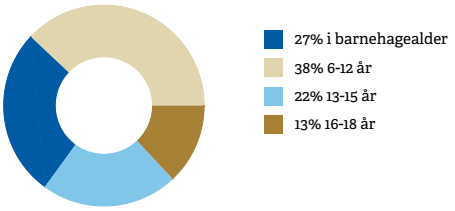
OFFENTLIG TRANSPORT

Strengelvåg Linje 862	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 7 min**

SKOLER

Myre skole (1-10 kl.) 401 elever, 36 klasser	**8 min** 6.7 km
Sortland videregående skole - Filial Ø... 60 elever	**8 min** 6.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**47 min** 45.3 km

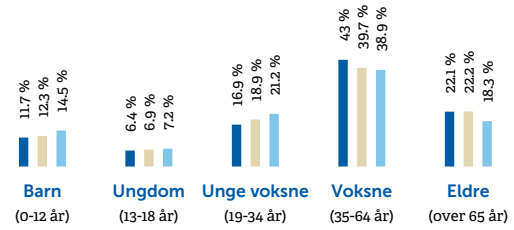
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strengelvåg	250	138
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strengelvåg barnehage (0-5 år) 13 barn	**3 min** 0.2 km

DAGLIGVARE

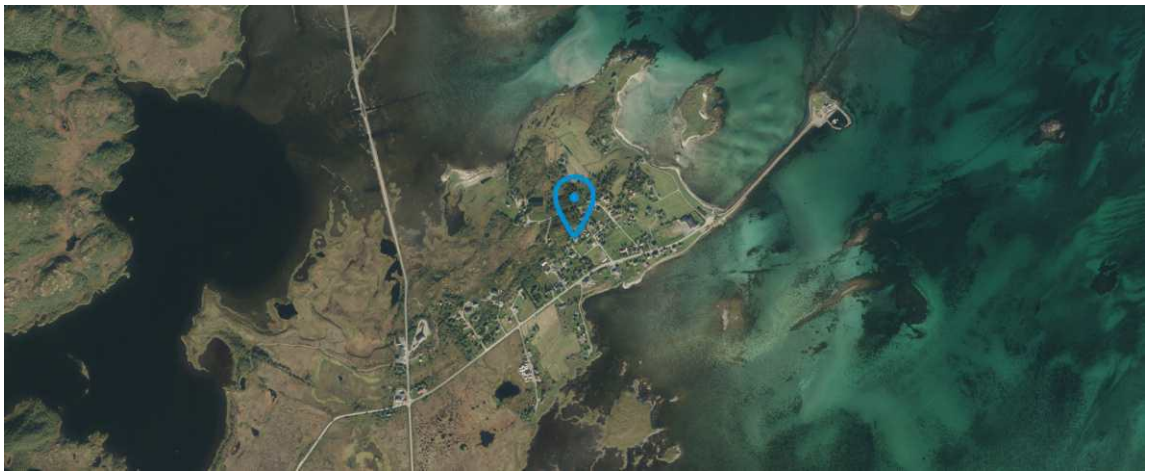
Rema 1000 Myre PostNord	**9 min** 6.9 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	**9 min** 6.8 km

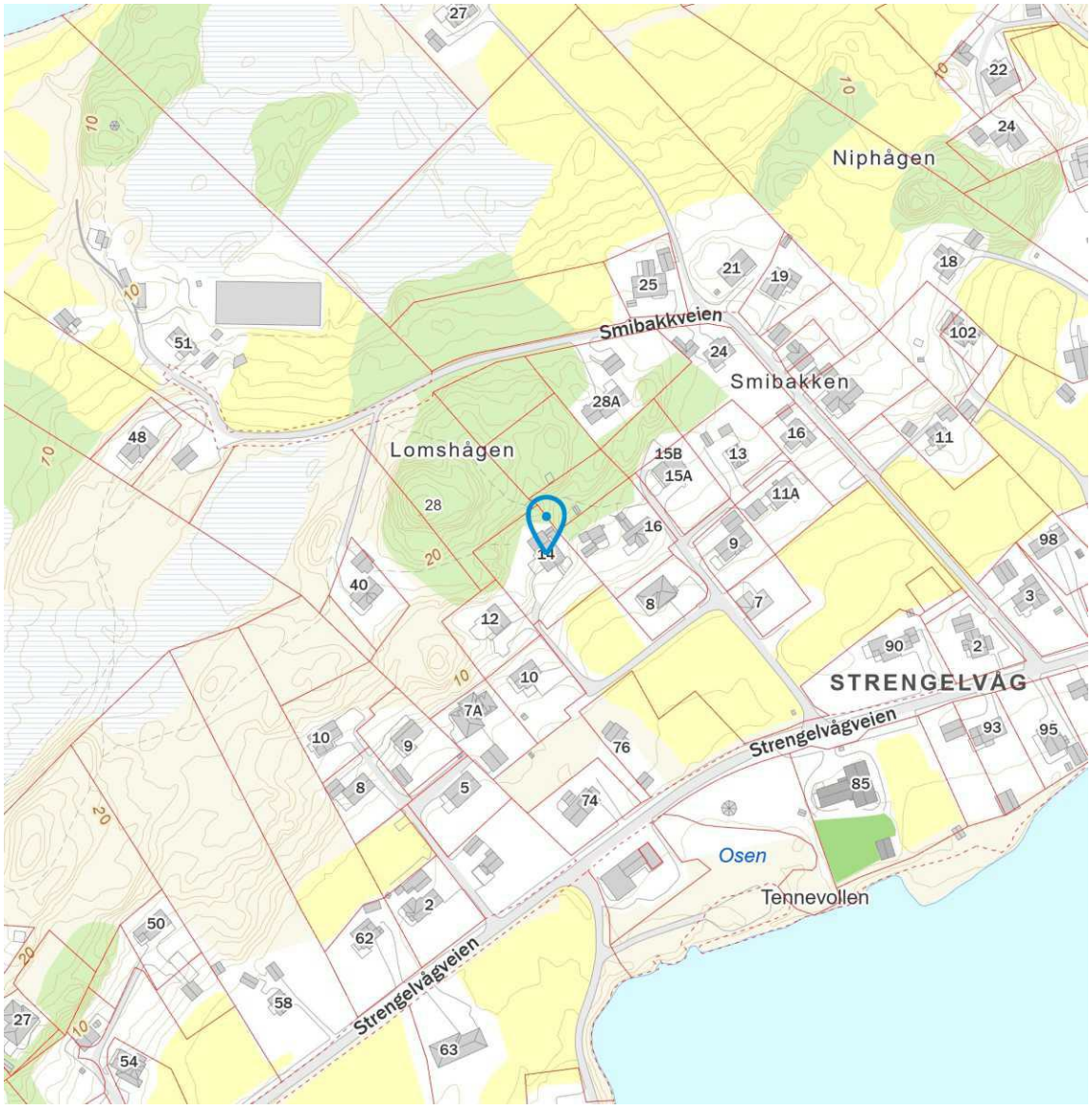
SPORT

Strengelvåg bygdehus Aktivitetshall	**3 min** 0.2 km
Klotun Ballspill	**5 min** 4.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Vesterålen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Vesterålen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Lomshågen 14, 8430 MYRE
ØKSNES kommune
gnr. 76, bnr. 171

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14926-1304 **Eiendomsverdi ref nr:** DP7361

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

Norsk takst

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig



Halvor Kinn
Uavhengig Takstingeniør
halvor@ttv.as
900 27 078

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som tilnærmet opprinnelig, hensyntatt de ulike byggeår.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Hoveddel har taktekking med stålpanner, fra byggeår.
Tilbygg har taktekking med stålpanner med ru overflate, fra 2014.
Pipebeslag av metall.
Takrenner av stål.
Hoveddel har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Tilbygg har saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.
Hoveddel har malte trevinduer med 2- lags glass fra byggeår, og enkelte vindusglass skiftet i ettertid.
Tilbygg har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår 2014.
PVC-vinduer med 3-lags glass i kjøkken på fasade mot sørøst, med ukjent alder.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.
Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.
Skyvedør med karmer av pvc og 2-lags glass, ukjent alder.
Bi-inngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 1993.
Garasjedør i malt trekonstruksjon, ukjent alder.
To isolerte garasjeporter av stål, med elektrisk åpner.
Altan i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv av tre, med utgang fra stue.
Del av konstruksjonen er utført med trebjelkelag.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Del av konstruksjonen er tekket med glassfiber med malt overflate.
Ukjent tettesjikt på garasjetak.
Det er platting på terreng ved hovedinngang og på fasade mot nord.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Utvendig bod er utført med:
Saltakkonstruksjon med ukjent undertak tekket med stålpanner med ru overflate.
Yttervegger dels av mur/betong med utvendig pålimt skifer og dels av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Gulv på grunn av betong.
Plassbygget enkel boddør.

INNVENDIG Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke i vaskerom.
Garasje har gulv av betong og vegger av mur.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje fra byggeår med fornyet tettesjikt, overflater og innredninger i 2014.
Fliser på vegger i dusjnisje og baderomsplater på øvrige vegger.
Malte himlingsplater i tak.
Skiferfliser i dusjnisje og fliser på øvrig gulv, med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har smøremembran på gulv og på vegger i dusjnisje.
Baderomspanel som synlig vanntett sjikt på øvrige vegger. Plastsluk.
Våtrommet har baderomsinnredning med dobbelt servantbeslag, toalett og dusjnisje med glassbyggestein.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp tilstøtende dusjsone.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Vaskerom fra byggeår, fornyet overflater i 2023.
Våtrommet har baderomsplater på veggene og panel på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegg og ingen tettesjikt på gulv. Sluk av plast fra byggeår.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskin med åpent avløp til sluk.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hobbyrom tilstøtende vaskerom.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Dusjrom fra 2014 iht. opplysning ved befaring.
Fliser på vegger i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger.
Panel i tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er smøremembran på gulv og på vegg i dusjsone, baderomsplater som synlig vanntett sjikt på øvrige vegger.
Sluk av plast fra byggeår, 1988.
Dusj på vegg.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malte plater på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter og benkeplate i

Beskrivelse av eiendommen

kompositt. Integrerte og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med flislagt gulv, panel på vegger og tak.
Benker av tre.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i underetasje.
Innvendige vannledninger i vaskerom av plast, utført som rør-i-rør system. Besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2013.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Stedvis fornyet i ettertid.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellerstue.
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Hoveddel har murt grunnmur med utvendig puss og innvendig påliggende trekonstruksjon.
Garasje har murt grunnmur med inn og utvendig pusset overflate.
Tilbygg har murte stipefundamenter.
Murte stripefundamenter i tilbygg.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	246 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

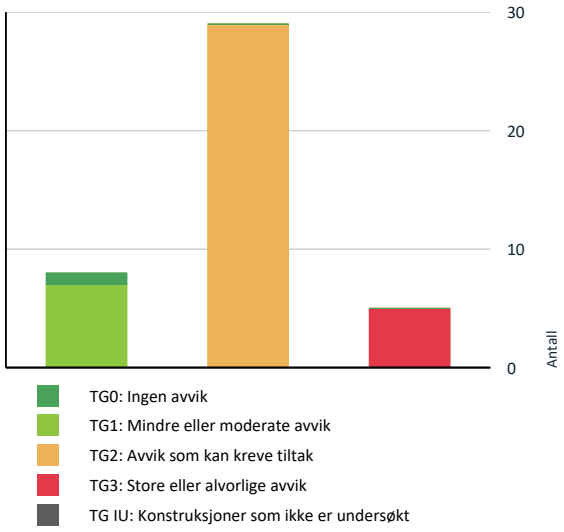
Det er registrert avvik i form av fasadeendring, rominndeling og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Fasadeendring og bruksendring av rom er søknadspliktig.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

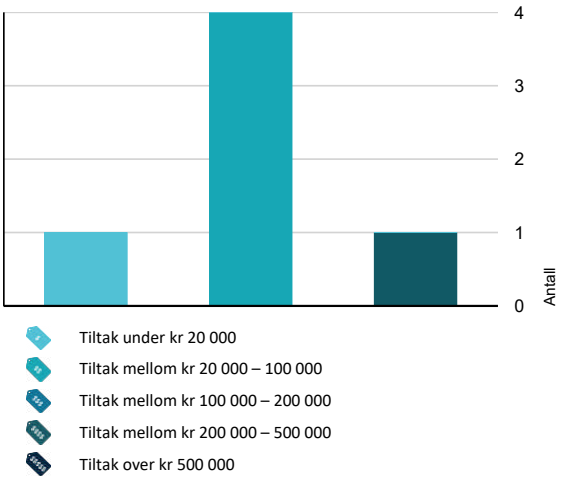
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger er foretatt med bakgrunn i standardens bestemmelser, NS 3600:2025.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng - garasje	Gå til side
Våtrom > 1. etaske > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Ventilasjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Utvendig > Utvendig bod — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Rør-i-rør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Stripefundamenter i tilbygg — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > 1. etaske > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etaske > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etaske > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etaske > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. etaske > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etaske > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
  Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  Rekkverket på altan er stedvis for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
  Del av trapp har dårlig funksjonalitet og er er vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  Åpning mellom trappevange og vegg/tak er større enn dagens forskriftskrav.
  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert koblingspunkter uten lokk flere steder i boligen.
  Kurser i sikringsskap er ikke merket.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
  Røykvarslere er ikke montert på høyeste punkt i gang utenfor soverom i 1. etasje og det mangler røykvarsler i stue/kjøkken.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard på boligen hensyntatt de ulike byggeår.

Vedlikehold
Bolig fremstår generelt som tilfredsstillende/godt vedlikeholdt, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg med tre soverom og gang.
2023	Modernisering	Fornyet overflater på vaskerom i underetasje. Utført av Jens og Bjarte Breivik As. Opplysning iht. egenerklæring.
2024	Modernisering	Nytt dekke på altan over garasje. Utført av Rino Mortensen. Opplysning iht. egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hoveddel har taktekking med stålpanner, fra byggeår.
Tilbygg har taktekking med stålpanner med ru overflate, fra 2014.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Nedre del av stålpanner er preget av rust.
Betydelig del av takplater med ru overflate dekket av mose.
• Undertak på hoveddel er eldre enn 13 år.
• Det er registrert stedvis skade på takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Rustskader på stålpanner bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til skader på undertak og omkringliggende konstruksjoner.

Mose på takplater bør fjernes, da dette kan holde på fuktighet og øke risikoen for rust, frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.

Det anbefales også å få taket inspisert nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset adkomst kan ha medført at skader ikke er avdekket ved befaringen.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet takrenne for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipebeslag av metall. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hoveddel har saltak med plassbygget sperrekonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Tilbygg har saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og heller ikke stige for adkomst. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere gangbane på kaldloftet for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av konstruksjonen. Begrenset adkomst medfører økt risiko for at skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte eller forverrede skader over tid.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt sørges for at kledningen har tilstrekkelig avstand til terreng.

Manglende lufting og for liten avstand til terreng kan føre til fuktopptak, råteskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hoveddel har malte trevinduer med 2- lags glass fra byggeår, og enkelte vindusglass skiftet i ettertid.
Tilbygg har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår 2014.
PVC-vinduer med 3-lags glass i kjøkken på fasade mot sørøst, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler beslag over vinduene i tilbygg og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag over vinduene i tilbygget, samt etableres luftespalte mellom treverk og beslag under vinduene.
Dette vil redusere risikoen for fuktopptrekk i treverket og vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene og omkringliggende materialer.

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

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

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.
Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.
Skyvedør med karmer av pvc og 2-lags glass, ukjent alder.
Bi-inngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 1993.
Garasjedør i malt trekonstruksjon, ukjent alder.
To isolerte garasjeporter av stål, med elektrisk åpner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag over dørene.
Det er ikke montert beslag under bi-inngangsdør og skyvedør av pvc.
Det mangler dørlås på garasjedør.
Nedre del av omramming rundt garasjeportene er fuktskadet.

• Isolerglassruter i terrassedør og i hovedinngangsdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres luftespalte mellom treverk og beslag over dørene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Beslag bør monteres under bi-inngangsdør og skyvedør av pvc for å hindre vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Dørlås bør monteres på garasjedør for å ivareta sikkerheten.

Fuktskadet omramming rundt garasjeportene bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader på konstruksjonen.

• Isolerglassruter eldre enn 35 år har begrenset levetid og økt risiko for punktering, duggdannelse og redusert isolasjonsevne. Det bør påregnes utskiftning av vindusglassi terrassedør og hovedinngangsdør for å unngå varmetap, redusert komfort og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv av tre, med utgang fra stue.
Del av konstruksjonen er utført med trebjelkelag.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Del av konstruksjonen er tekket med glassfiber med malt overflate.
Ukjent tettesjikt på garasjetak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning i konstruksjonen med trebjelkelag.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på altan er stedvis for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning i konstruksjonen med trebjelkelag bør utbedres for å hindre ytterligere deformasjon og redusere risikoen for svekket bæreevne, som kan føre til skader på konstruksjonen eller redusert sikkerhet for brukere. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger til dagens forskriftskrav, men det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, spesielt med tanke på barn og fallrisiko.
Konsekvensen av for lave rekkverk og for store åpninger er økt risiko for fallulykker.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng ved hovedinngang og på fasade mot nord.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Del av trapp har dårlig funksjonalitet og er er vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør bygges høyere for å redusere risikoen for fallskader.
Trappen bør utbedres slik at funksjonaliteten forbedres og den blir tryggere å bruke, for å unngå snuble- og fallulykker.





TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Alle konstruksjoner i utvendig bod er vurdert samlet under dette punkt.
Saltakkonstruksjon med ukjent undertak tekket med stålpanner med ru overflate.
Yttervegger dels av mur/betong med utvendig pålimt skifer og dels av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Gulv på grunn av betong.
Plassbygget enkel boddør.

Vurdering av avvik:

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist setningsskader i betonggulv og vegger av mur/betong.
Trotak er betydelig preget av fukt i konstruksjonen.
Betydelig del av taktekkingen er dekket av mose.
Det er ikke montert takfotbeslag på del av taket.
Det er ikke montert takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av setningsskader i betonggulv og murvegger for å hindre videre skader og redusert bæreevne.

Fuktproblemer i takkonstruksjonen må utbedres for å unngå råte, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Mose på taktekkingen bør fjernes for å forlenge levetiden på taket og redusere risikoen for fuktskader.

Takfotbeslag og takrenne bør monteres for å lede vann bort fra konstruksjonen og hindre fuktskader på vegger og grunn.





INNVENDIG

⚠ Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke i vaskerom.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue ved trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det er ikke påvist skade som følge av utførelsen der hvor hulltaking er foretatt.
Innvendig utlekting av grunnmurer vurderes generelt som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll og tilsyn med vegger og konstruksjoner i rom under terreng, da plast i yttervegger og innvendig utlekting av grunnmurer øker risikoen for fuktskader og skjulte skader over tid.



TG 3 Rom under terreng - garasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasje har gulv av betong og vegger av mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker) i yttervegg mot sørvest ved portåpning.

Konsekvens/tiltak

• Horisontale sprekker som følge av jordtrykk i rom under terreng kan indikere betydelig belastning på konstruksjonen. Dette kan føre til svekket stabilitet, risiko for innsig av vann og videre skadeutvikling.

• Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og skadeomfang. Tiltak som avlastning av jordtrykk, forbedret drenering og eventuelle konstruktive forsterkninger bør vurderes for å sikre en stabil og varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har åpen krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke etablert fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen på bjelkelagskonstruksjonen.
Fuktskader kan utvikle seg over tid og føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen, samt dårligere innemiljø.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpning mellom trappevange og vegg/tak er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde bør økes og åpninger i trappen bør reduseres for å bedre ivareta sikkerheten.
Håndløper bør monteres på vegg for å øke brukersikkerheten.
Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall og personskader.



VÅTROM

1. ETASKE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår med fornyet tettesjikt, overflater og innredninger i 2014. Opplysning iht. eier ved befaring.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASKE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjnisje og baderomsplater på øvrige vegger. Malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse ved bunnlist i våtsoner.
Det foreligger ingen teknisk godkjenning for løsningen/utførelse av overgang mellom fliser og baderomplater på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Våtromsplater bør monteres i henhold til monteringsanvisning, og det må påføres fugemasse ved bunnlist i våtsone for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Det bør også fremskaffes teknisk godkjenning eller dokumentasjon for løsningen/utførelsen av overgangen mellom fliser og baderomsplater på vegg i våtsone.

Konsekvensen av manglende korrekt utførelse og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og behov for kostbare utbedringer.



1. ETASKE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Skiferfliser i dusjnisje og fliser på øvrig gulv, med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på del av gulvet i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASKE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv og på vegger i dusjnisje.
Baderomspanel som synlig vanntett sjikt på øvrige vegger.
Sluk av plast fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Sluk fra byggeår. Utførelse av sluk medfører at overgang mellom membran og klemring ikke er mulig å kontrollere.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overgang mellom membran og klemring bør undersøkes nærmere av fagperson, da manglende kontroll medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres for å unngå fremtidige skader.
- Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant bør utbedres av fagperson for å sikre tett våtromssone og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASKE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med dobbelt servantbeslag, toalett og dusjnisje med glassbyggestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i sanitærutstyr kan føre til lekkasjer, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Skaden må utbedres. Dersom dette ikke gjøres er det fare for videre skadeutvikling.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASKE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
Tilluft fra tilstøtende rom bør etableres.



1. ETASKE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp tilstøtende dusjsone.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.
Det er montert dampsperre i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedre feil utførelse av konstruksjonen for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.
Ved eventuell oppussing bør det vurderes å fjerne dampsperren for å unngå slike skader.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



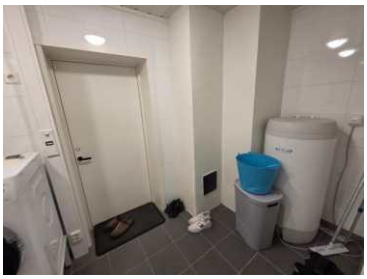
UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, fornyet overflater i 2023.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og panel på innvendig tak.

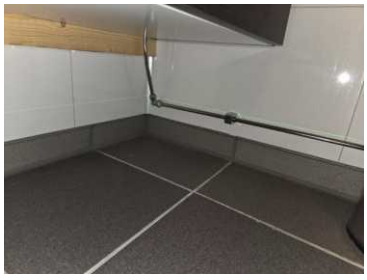
Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse i sammenføyninger, hjørner og bunnlist i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring.



Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende forskrift. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegg og ingen tettesjikt på gulv.
Sluk av plast fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og enkelt opplegg for vaskemaskin med åpent avløp til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tilluft fra tilstøtende rom bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hobbyrom tilstøtende vaskerom.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



UNDERETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Dusjrom fra 2014 iht. opplysning ved befaring.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt fugemasse ved bunnlist i våtsoner og det er tegn til fuktskade nederst på våtromsplatene.
Det foreligger ingen teknisk godkjenning for løsningen/utførelse av overgang mellom fliser og baderomplater på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtromsplater må monteres i henhold til monteringsanvisning, og det bør benyttes fugemasse ved bunnlist i våtsoner for å hindre vanninntrengning. Det bør også fremskaffes teknisk godkjenning eller dokumentasjon på utførelsen av overgangen mellom fliser og baderomsplater.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og behov for omfattende utbedringer.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant på membran ved dør.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på gulv og på vegg i dusjsone, baderomsplater som synlig vanntett sjikt på øvrige vegger.
Sluk av plast fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Sluk fra byggeår. Utførelse av sluk medfører at overgang mellom membran og klemring ikke er mulig å kontrollere.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på vegg.

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.
Det er montert avtrekksvifte i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og undersøkelse av vegg tilstøtende dusjsone.

Vurdering av avvik:

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner.
Ved befaring ble det registrert pågående lekkasje i vegg.
Lekkasje og konstruksjoner med fuktskade er bekreftet utbedret i etter ettertid.
Det er ikke foretatt ny befaring og dermed ikke oppdatert fuktmåling etter utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ny befaring og oppdatert fuktmåling for å verifisere at utbedringen har vært tilstrekkelig og at det ikke foreligger gjenværende fukt eller risiko for videre skader.

Konsekvensen av manglende kontroll etter utbedring er økt risiko for skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på konstruksjonen.





KJØKKEN

1. ETASKE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malte plater på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter og benkeplate i kompositt. Integrerte og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



1. ETASKE > STUE/KJØKKEN

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv, panel på vegger og tak.
Benker av tre.
Badstuovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting på overflate på panel på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting indikerer ubalanse i inneklimaet, ofte knyttet til høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan gi misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggvekst over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å hindre videre forekomst.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - Rør-i-rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i vaskerom av plast, utført som rør-i-rør system. Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
Det er ikke montert deksel på rørskap og rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres løsning som sikrer at lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk, og det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.
Deksel bør monteres på rørskapet, og alle rørkurser bør merkes tydelig for å sikre oversikt og enklere vedlikehold. Manglende tiltak øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og avløpslufting bør føres over tak.
Foruten tiltak nevnt over er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2013.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Stedvis fornyet i ettertid.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert koblingspunkter uten lokk flere steder i boligen.
Kurser i sikringsskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Koblingspunkter uten lokk bør utbedres snarest for å unngå fare for elektrisk støt og brann.

Kurser i sikringsskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle feilsøking, samt redusere risikoen ved eventuelle feil eller nødssituasjoner.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarslere er ikke montert på høyeste punkt i gang utenfor soverom i 1. etasje og det mangler røykvarsler i stue/kjøkken.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• 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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hoveddel har murt grunnmur med utvendig puss og innvendig påliggende trekonstruksjon.
Garasje har murt grunnmur med inn og utvendig pusset overflate.
Tilbygg har murte stipefundamenter.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser i garasje i vegg mellom ytterdør og garasjeport.
Se konstruksjonen "Rom under terreng - garasje" ved. jordtrykkskade.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lokal utbedring må utføres.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Stripefundamenter i tilbygg

Beskrivelse

Murte stripefundamenter i tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Stripefundament er laget for kort ved byggeår.
Fundamentet er forlenget med en plassbygget dragerkonstruksjon av tre.

• Murte konstruksjoner på stripefundamentene er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

• Fundamentet bør vurderes av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet, da for kort stripefundament og forlengelse med plassbygget trekonstruksjon kan medføre økt risiko for setningsskader.

• Overflatebehandling av murte konstruksjoner bør utføres for å beskytte mot fuktinntrengning og forvitring. Manglende overflatebehandling kan føre til redusert levetid.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

• Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på altan er stedvis for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Del av trapp har dårlig funksjonalitet og er er vanskelig å gå i.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpning mellom trappevange og vegg/tak er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er registrert koblingspunkter uten lokk flere steder i boligen.
Kurser i sikringsskap er ikke merket.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarslere er ikke montert på høyeste punkt i gang utenfor soverom i 1. etasje og det mangler røykvarsler i stue/kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger til dagens forskriftskrav, men det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, spesielt med tanke på barn og fallrisiko.
Konsekvensen av for lave rekkverk og for store åpninger er økt risiko for fallulykker.

• Rekkverket bør bygges høyere for å redusere risikoen for fallskader.
Trappen bør utbedres slik at funksjonaliteten forbedres og den blir tryggere å bruke, for å unngå snuble- og fallulykker.

• Rekkverkshøyde bør økes og åpninger i trappen bør reduseres for å bedre ivareta sikkerheten.
Håndløper bør monteres på vegg for å øke brukersikkerheten.
Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall og personskader.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Koblingspunkter uten lokk bør utbedres snarest for å unngå fare for elektrisk støt og brann.

Kurser i sikringsskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle feilsøking, samt redusere risikoen ved eventuelle feil eller nødssituasjoner.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

246 m²/233 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Entré, 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 3 Bod, Kjellerstue, Hobbyrom, Vaskerom, Badstue, Omkledningsrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 7 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,9 da., med påstående enebolig m/garasje beliggende høyt i terrenget med fri og god utsikt mot sjø og fjell i etablert boligområde på Strengelvåg.

Bolig fremstår generelt som tilfredsstillende vedlikeholdt bl.a. grunnet de utførte påkostninger og tilbygg siste 10-15 år, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strengelvågveien 63 ,8430 MYRE 140 m²	2006	3 sov	22-08-2023	3 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 429**
2	Smibakkveien 25 ,8430 MYRE 259 m²	1974	5 sov	16-07-2023	4 790 000	**4 650 000**		4 650 000	**17 954**
3	Smibakkveien 15 ,8430 MYRE 215 m²	1962	4 sov	27-06-2019	2 550 000	**2 050 000**		2 050 000	**9 535**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. infoland. Avgift for 2025.	Kr.		5 993
Vannavgift, privat vannverk. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		3 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		21 600
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.		13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 200 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 100 000**

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Norsk takst

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

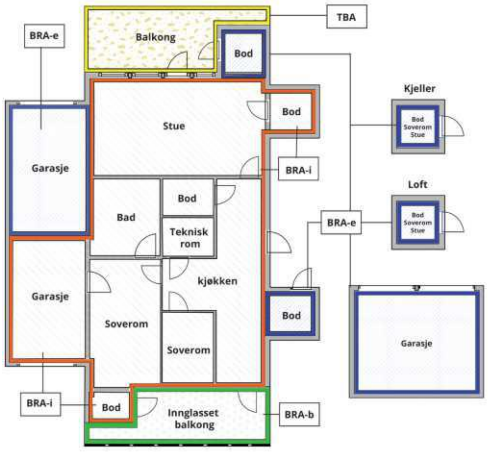
Hva er måleverdig areal?

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.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etaske	120	13		133	100
Underetasje	113			113	20
SUM	**233**	**13**			**120**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etaske	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerstue, hobbyrom, soverom, vaskerom, badstue, dusjrom, hvilerom til badstue, gang, bod, bod 2, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring, rominndeling og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Fasadeendring og bruksendring av rom er søknadspliktig.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Raymond Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	76	171		0	1892.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lomshågen 14

Hjemmelshaver
Breivik Raymond, Breivik Trine Lise

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sør-østlig lett hellende terreng i etablert boligområde på Strengelvåg.
Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. ved grei adkomst fra offentlig vei med begrenset trafikk.

Ca. 7 km. til kommunesenteret Myre, som har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra privat vannverk, Strengelvåg vannlag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Detaljeringssone
Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn: H910
Planidentifikasjon: 2021003

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og forstøtningsmur. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	09.01.2025		Gjennomgått	33	Nei
Ordrebekreftelse	22.09.2026		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	22.09.2026		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	22.09.2026		Innhentet	6	Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	16.10.2026	Ved befaring ble det avdekket pågående lekkasje i vegg mellom soverom og dusjrom i underetasje. Lekkasje er bekreftet utbedret av rørlegger og tømrer. Uførende: Rørlegger Evensen AS. Jens og Bjarte AS

For gyldighet på rapporten se forside

Lomshågen 14, 8430 MYRE
Gnr 76 - Bnr 171
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Breivik, Raymond
26.08.2026
Signed bankID

Breivik, Trine Lise
21.09.2026
Signed bankID

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

Raymond Breivik

Trine Lise Breivik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lomshågen 14
8430 Myre

1868-76/171/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Jens og Bjarte Breivik As
   Beskrivelse av arbeidet: Fikset vaskerom i 1 etg Nye veggplater mm

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rino Mortensen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dekke på altan over garage

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Nytt tilbygg i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggesøknaden og ferdig attest er på plass

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

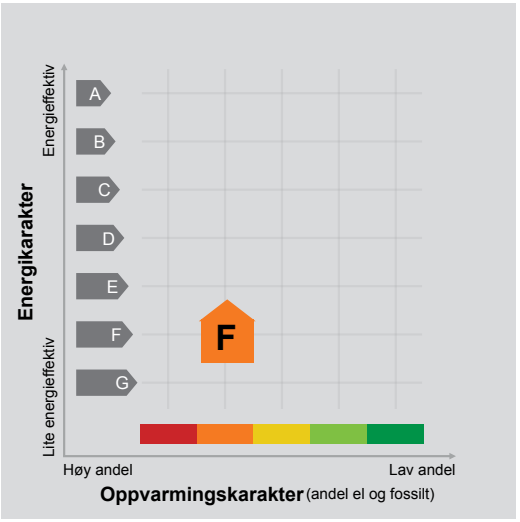
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Lomshågen 14
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11356737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62176
Dato	19.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar 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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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 energimerkeordingen. 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-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

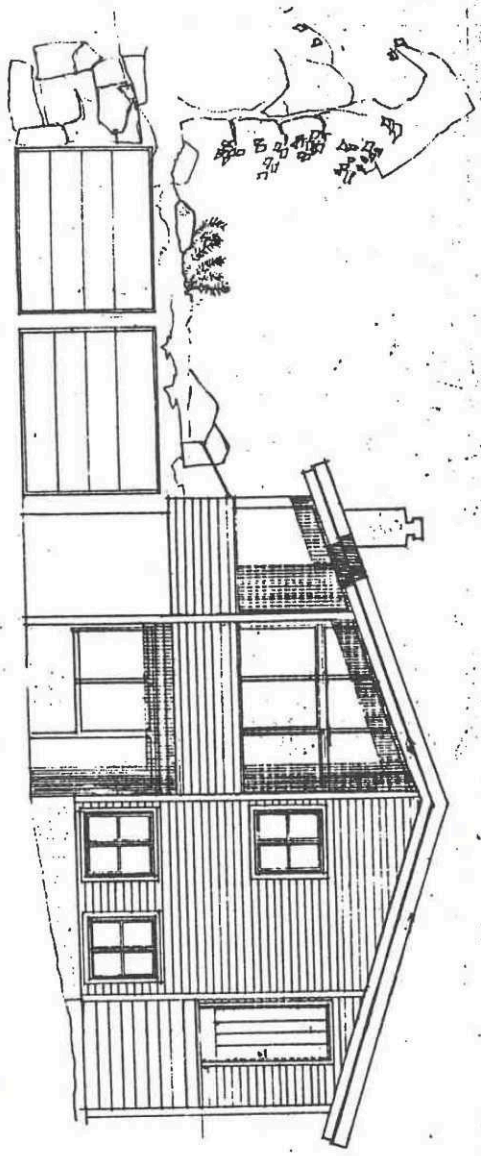
Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

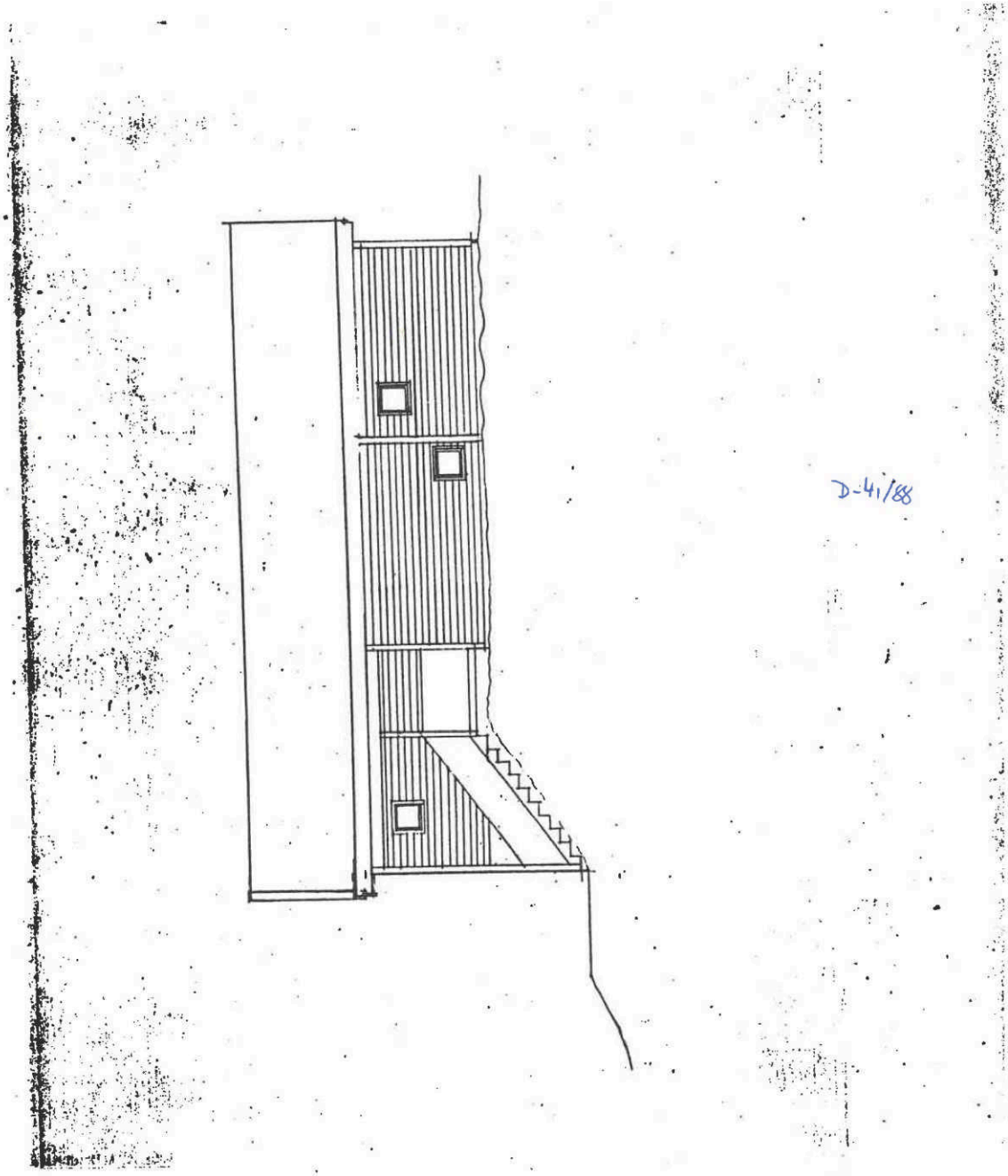


D-41/88

FASADE SØR

BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN , 8436 STRENGELVÅG.

SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN,JARVN.34 A,7080 HEIMDAL.



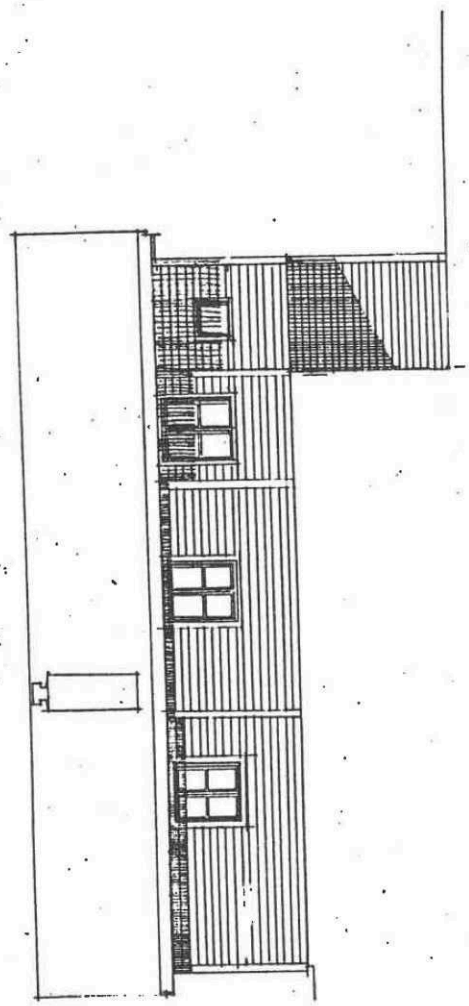
D-41/88

FASADE ØST

BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN , 8436 STRENGELVÅG.

SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN,JARVN.34 A,7080 HEIMDAL.

Vedlegg



D-41/88

FASADE VEST

BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN, 8436 STRENGELVÅG.

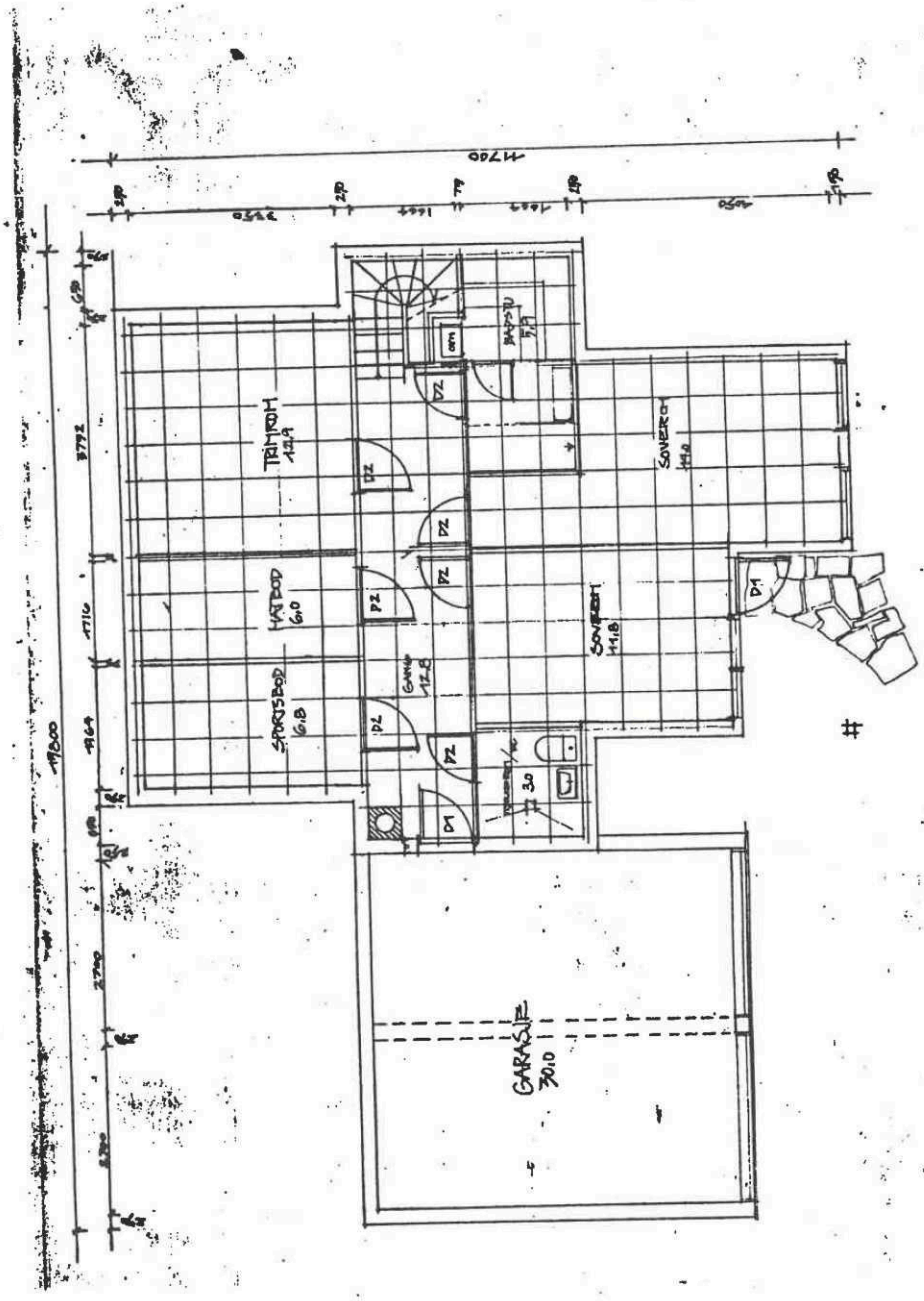
SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN, JARVN.34 A, 7080 HEIMDAL.

Vedlegg

FASADE NORD

BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN, 8436 STRENGELVÅG.

SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN, JARVN.34 A, 7080 HEIMDAL.



KJELLERPLAN MÅL. 1:100 27.05.88

BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN , 8436 STRENGELVÅG.

SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN,JARVN.34 A,7080 HEIMDAL.

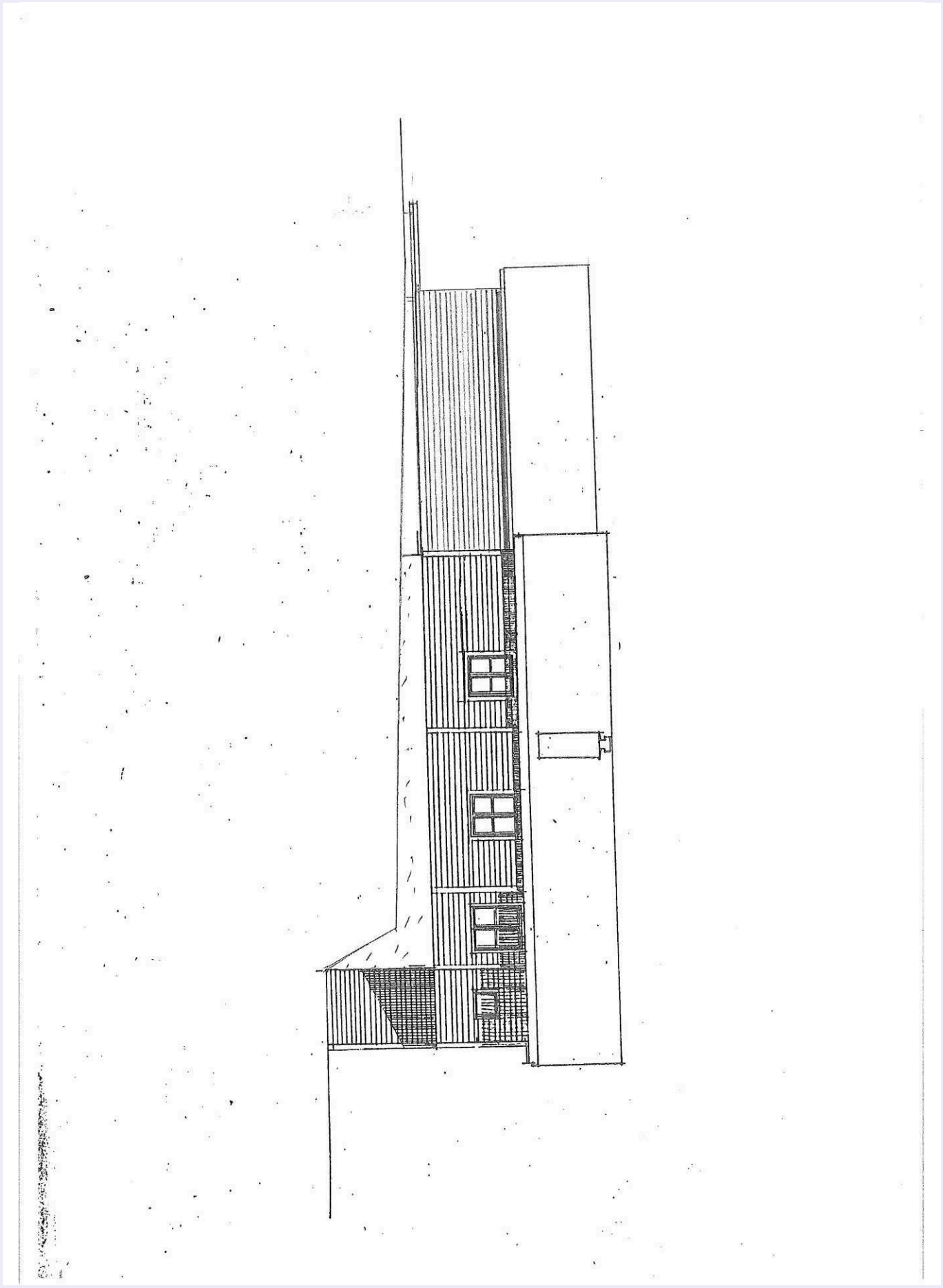
Vedlegg

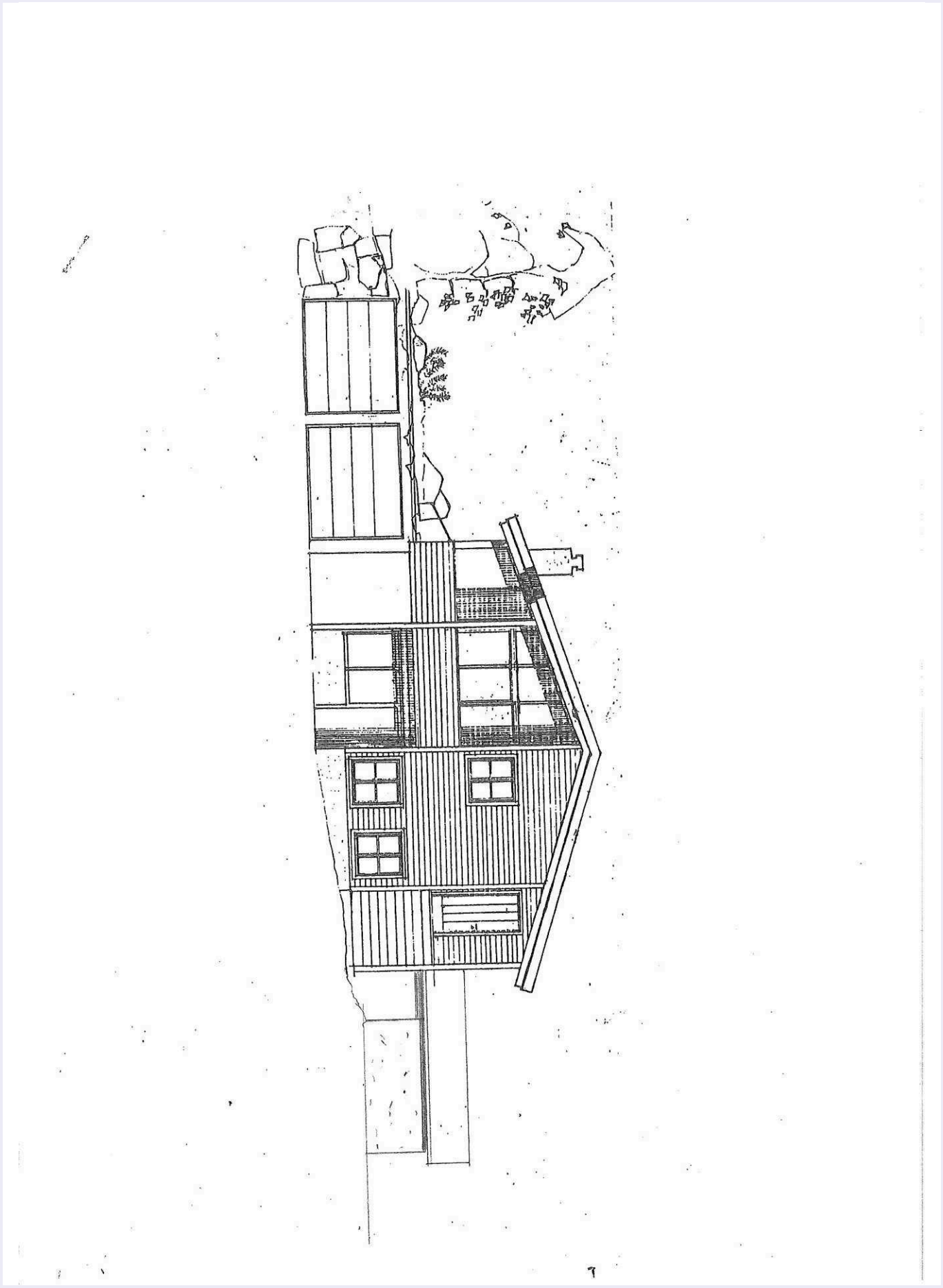
HOVEDPLAN MÅL. 1:100 27.05.88.
BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN , 8436 STRENGELVÅG.
SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN,JARVN.34 A,7080 HEIMDAL.

SNITT 1:100 DATO 27.05.88.

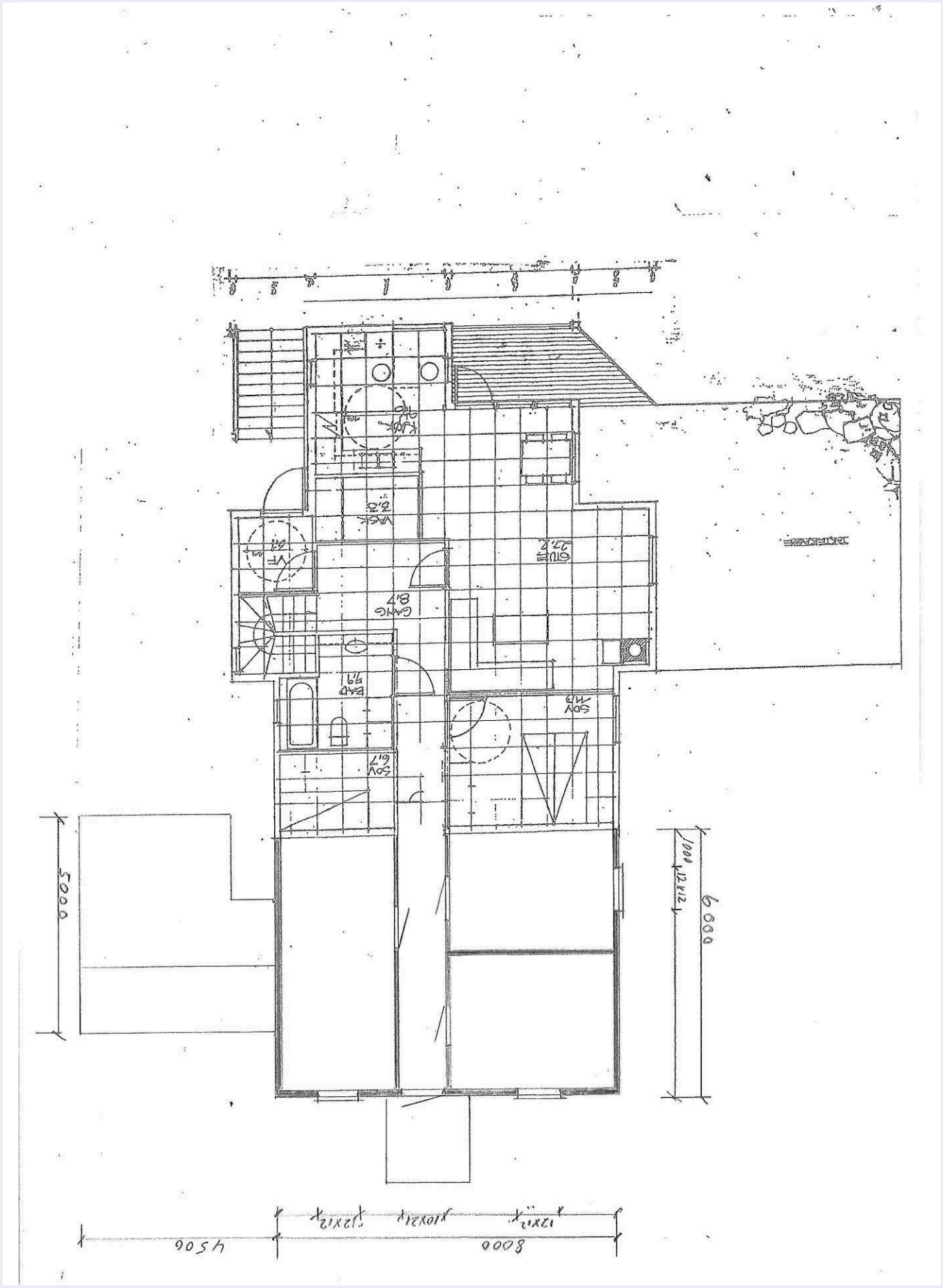
BYGGHERRE: HELENE OG JAN BRUN, 8436 STRENGELVÅG.

SIV.ARK.MNAL F.GUSTAVSEN, JARVN.34 A, 7080 HEIMDAL.

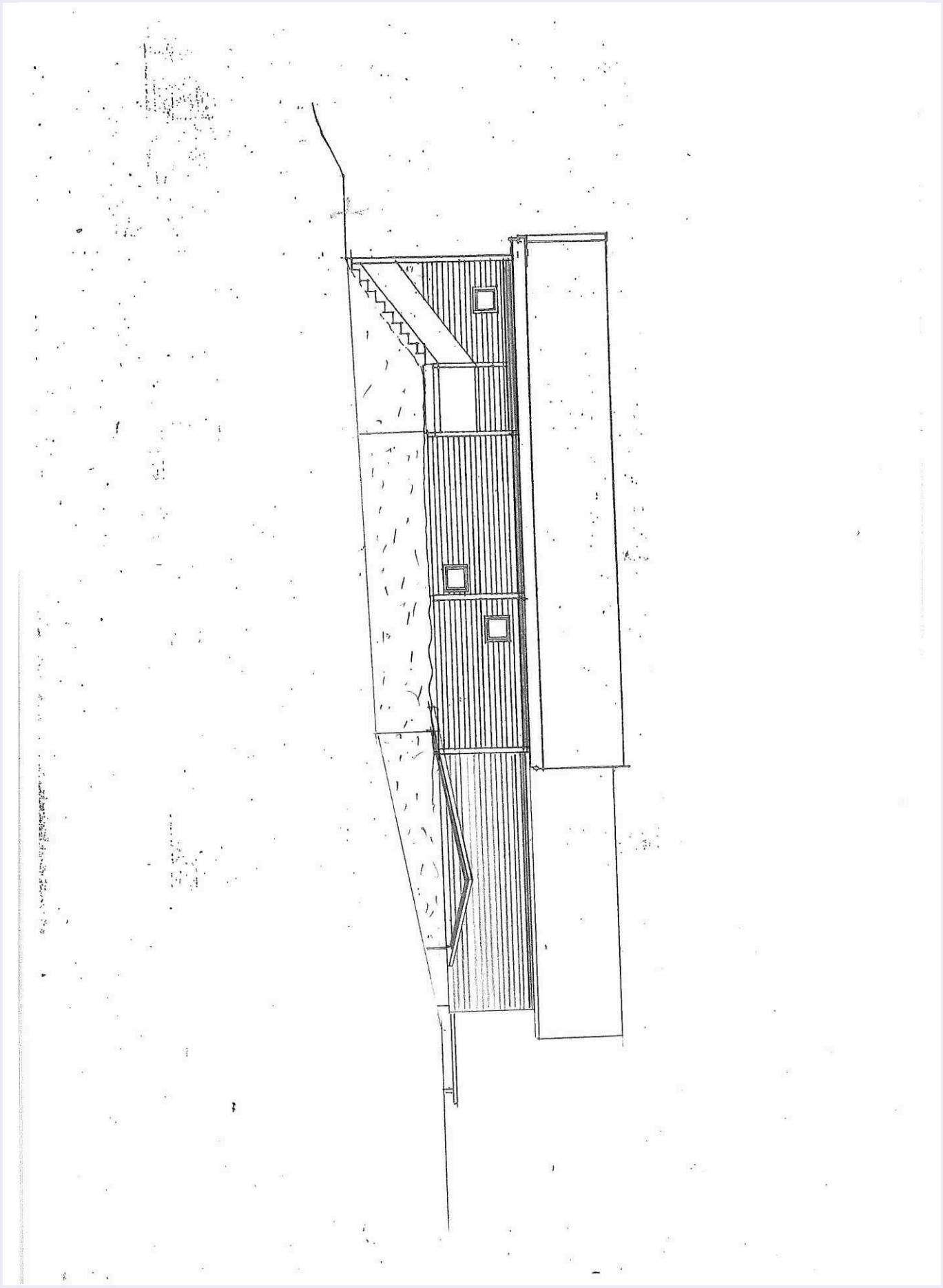


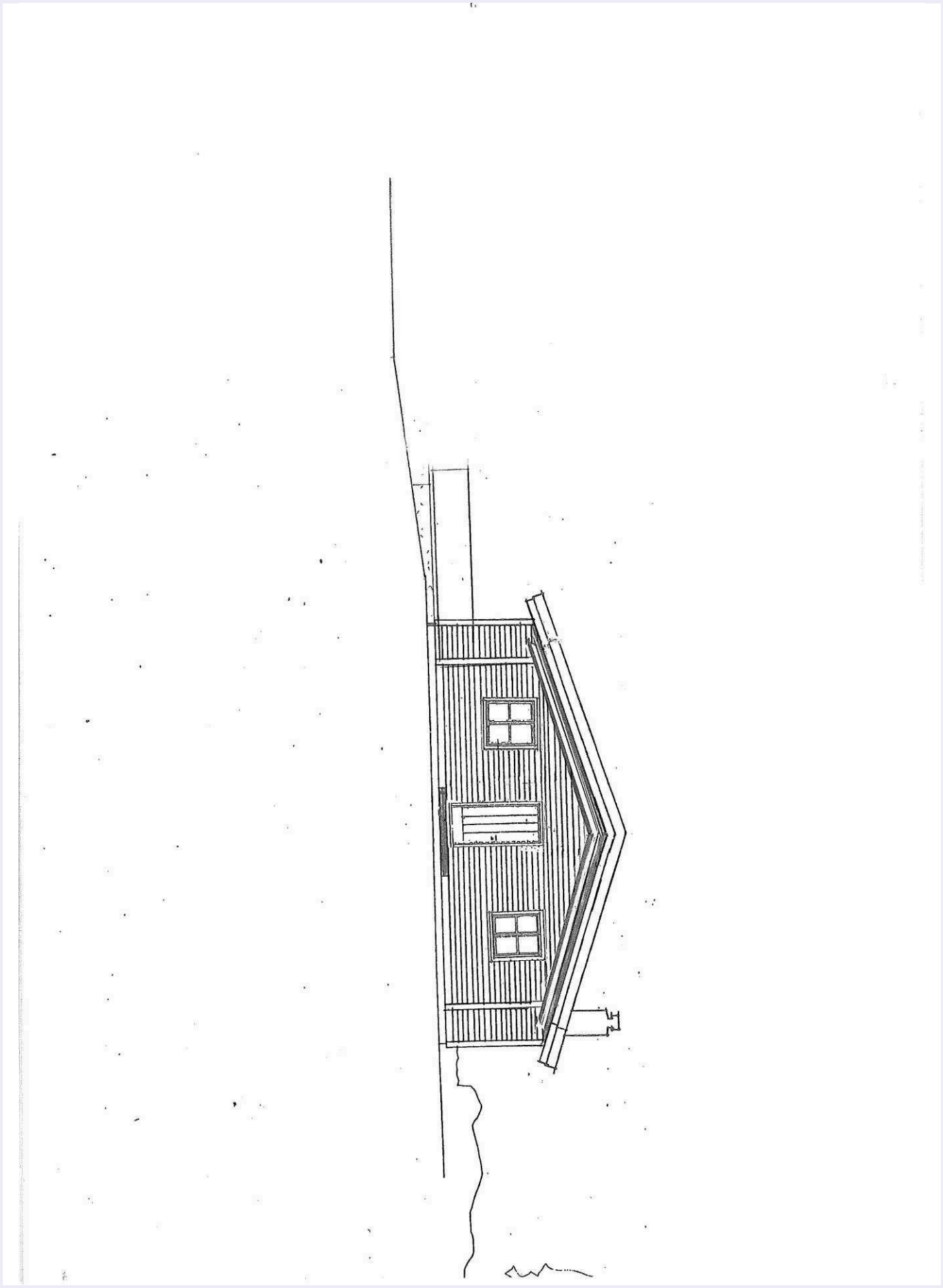


Vedlegg



Vedlegg





3

(Kommune)

ØKSNES

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

ARK. MNAL. FRODE GUSTAVSEN
JARV. 34A
7050 HEIMDAL

Byggherre (navn, adresse)

JAN BRUN
PB. 79
8436 STRENGELVÅG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
8436 STRENGELVÅG	76	171		

Deres søknad	Dato 24.05.88		
Arbeidets art	NYBYGG		
Byggets art	BOLIG		
Behandling/ vedtak	BYGNINGSRÅDET	Vedtak dato 06.06.88	Saksnr. D 41/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

MONTERING AV RØYKVARSLER
I H.H.T. BF. KAP. 31:4

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
TEKNISK ETAT, MYRE	19.12.88	Øksnes Kommune Bygningskontrollen

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	KÅROLL HANSEN	8436 STRENGELVÅG
X	andre	BOLIGKONTORET	RÅDHUSET
		FOLKEREGISTRET	8430 MYRE
		ARKIV	HER

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Øksnes kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/10151

Tiltakshaver:
Raymond Breivik
Lomshågen 14
8430 MYRE

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Lomshågen 14	76	171		

Tiltakets/byggets art:
Tiltaket omfatter et tilbygg på 68 m2 (BRA) samt fasadeendringer på eks. bygg som følge av dette. Takformen er saltak og antallet bruksenheter som følge av tiltaket blir uforandret. Tiltaket skal benyttes til boligformål med nødvendige romfunksjoner. Når det gjelder utforming og volum blir tiltaket tilpasset, terreng og bygninger omkring når det gjelder materialvalg, form og farge.

Vedtaksdato:	**Saksnr.**
12.11.2024	24/1198

Dato for søknad om ferdigattest:	**17.10.2024**

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
MYRE	12.11.2024	Jon Magnus Larsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Fakturagrunnlag:

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.4.3.15a Ferdigattest (PBL § 21-10) - Utstedelse av ferdigattest		4680	1	4680	Raymond Breivik

Klagerett:
Vedtaket kan påklages i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klagen må være postlagt innen fristens utløp. Klagen må være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og komme med opplysninger som kan ha betydning for behandlingen av klagen.De bes vennligst også oppgi når melding om enkeltvedtak ble mottatt. De kan søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket. Avslag på slik søknad kan ikke påklages.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning:
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle henvende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne melding. De kan også få nærmere veiledning om klageadgang mv. Forvaltningsorganene har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av betydning for Deres rettigheter og plikter.

Kostnader ved klagesaken:
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd og i medhold av forvaltningsloven § 36. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Sivilt søksmål:
Fremmes sivilt søksmål angående forvaltningsvedtak, må vedkommende part ha nyttet den adgang man har til å klage før søksmål reises, og søksmålet må være reist innen 6 måneder fra det tidspunkt den siste administrative klageavgjørelse er kommet frem til klager. Jf Lov om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) av 13. august 1915 nr 6 §§ 435 og 437.

Klagen sendes:
Øksnes kommune, Teknisk enhet, Storgata 27, 8430 Myre

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1868 - ØKSNES
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	171

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.01.2025 kl. 13:52
Produsert av:	May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	18.07.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 171	1 892,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	BREIVIK RAYMOND		Lomshågen 14 8430 MYRE	1 / 2
Hjemmelshaver			BREIVIK TRINE LISE		Lomshågen 14 8430 MYRE	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7649926	507065		1 892,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.07.1988				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 76/163	0
Mottaker	1868 - 76/171	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.07.1988				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 76/16	-1 894
Mottaker	1868 - 76/171	1 894

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.03.2009			1868beu	25.03.2009
Kart- og delingsforretning	08/1436 J 53/08				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 76/163	-829,3
Mottaker	1868 - 76/202	829,3
Berørt	1868 - Mnr mangler	0
Berørt	1868 - 76/4	0
Berørt	1868 - 76/16	0
Berørt	1868 - 76/171	0
Berørt	1868 - 76/178	0

Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML	06.07.2011			1868beu	01.12.2011
Oppmålingsforretning	08/1436 J 53/08				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 76/163	-829,3
Mottaker	1868 - 76/202	829,3
Berørt	1868 - Mnr mangler	0
Berørt	1868 - 76/4	0
Berørt	1868 - 76/16	0
Berørt	1868 - 76/171	0
Berørt	1868 - 76/178	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lomshågen	1541	14			Grunnkrets	0103	Strengelvåg	Nei
						Stemmekrets:	8	Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080601	Øksnes	
				7649932	507068	Postnr.område:	8430	MYRE	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 356 737
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7649932 Øst: 507068
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	156	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.06.1988
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.06.1988
Bruksareal totalt:	156			Tatt i bruk:	20.12.1988
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	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
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0	0	0

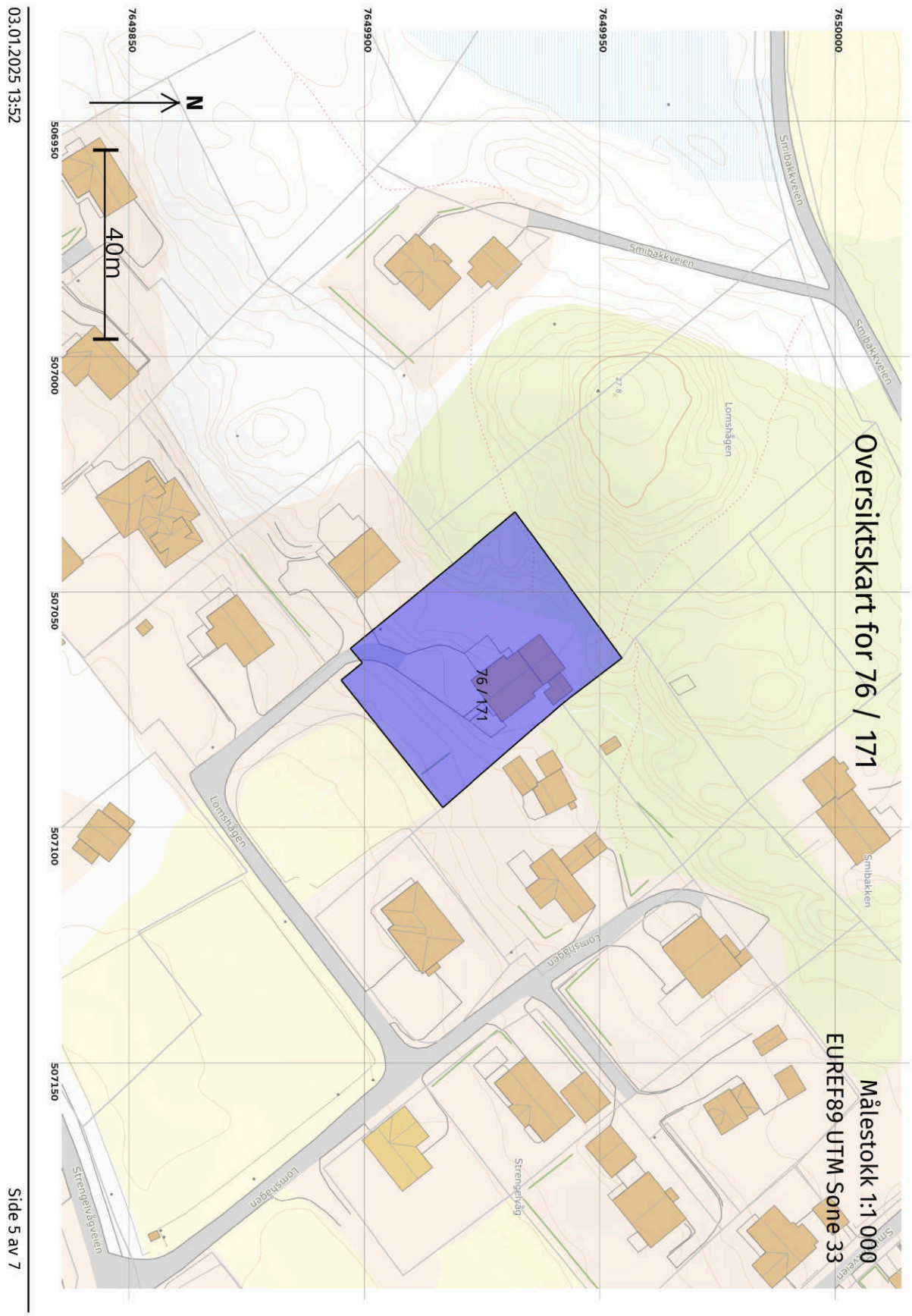
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1541 Lomshågen 14	H0101	Bolig	153	5	Kjøkken	2	2	76/171

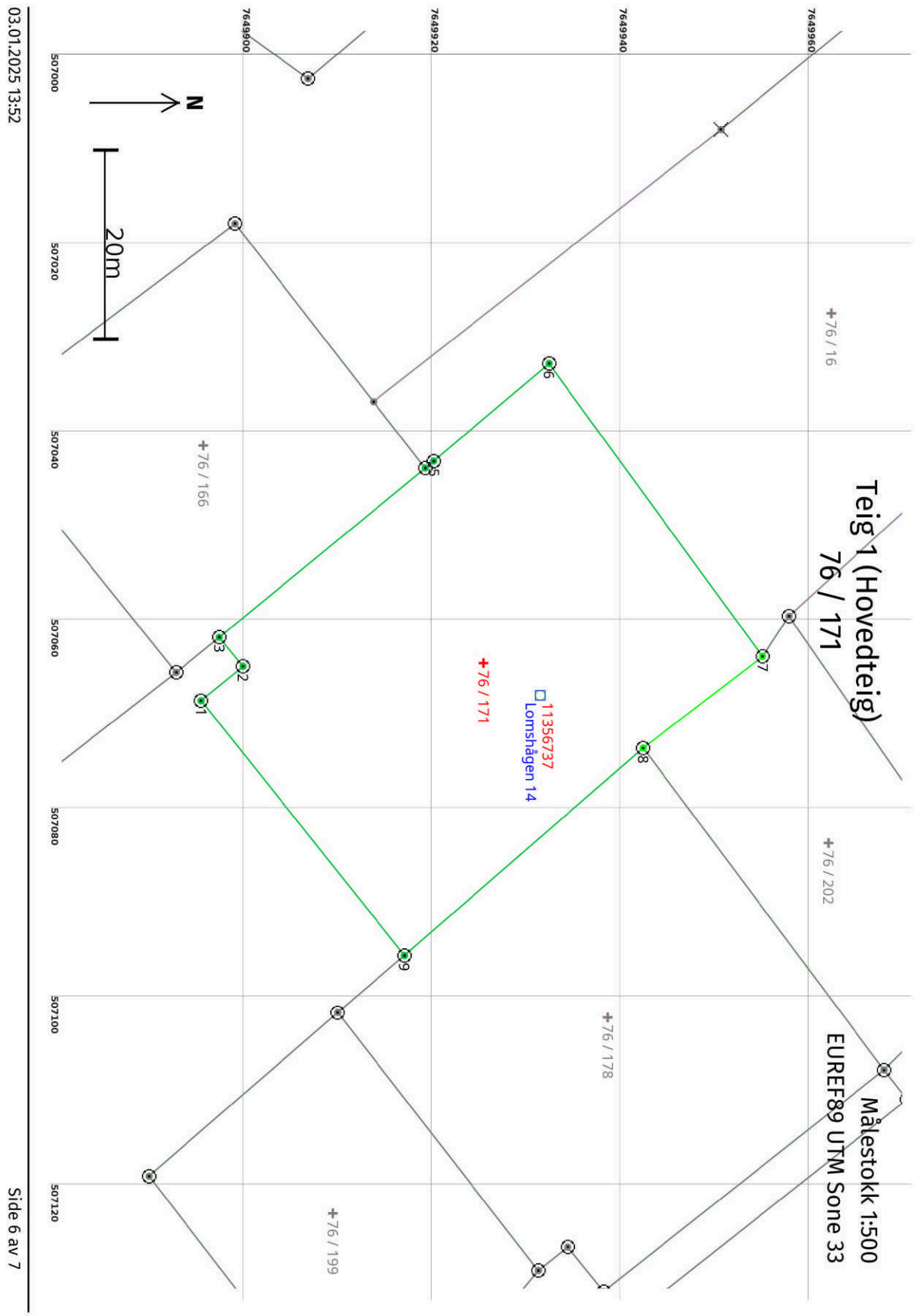
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRUN JAN		POSTBOKS 79 8430 MYRE

Vedlegg


Oversiktskart for 76 / 171
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
76 / 171
Smibakkveien
Lomshågen
Lomstrådan
Strengelvågveien
Strengelvåg
Smibakken
7650000
7649950
7649900
7649850
506950
507000
507050
507100
507150
N
40m
03.01.2025 13:52

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 171
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
20m
N
11356737
Lomshågen 14
+76 / 171
+76 / 16
+76 / 166
+76 / 202
+76 / 178
+76 / 199
7649960
7649940
7649920
7649900
507000
507020
507040
507060
507080
507100
507120
03.01.2025 13:52
Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 892,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7649926 **Øst:** 507065

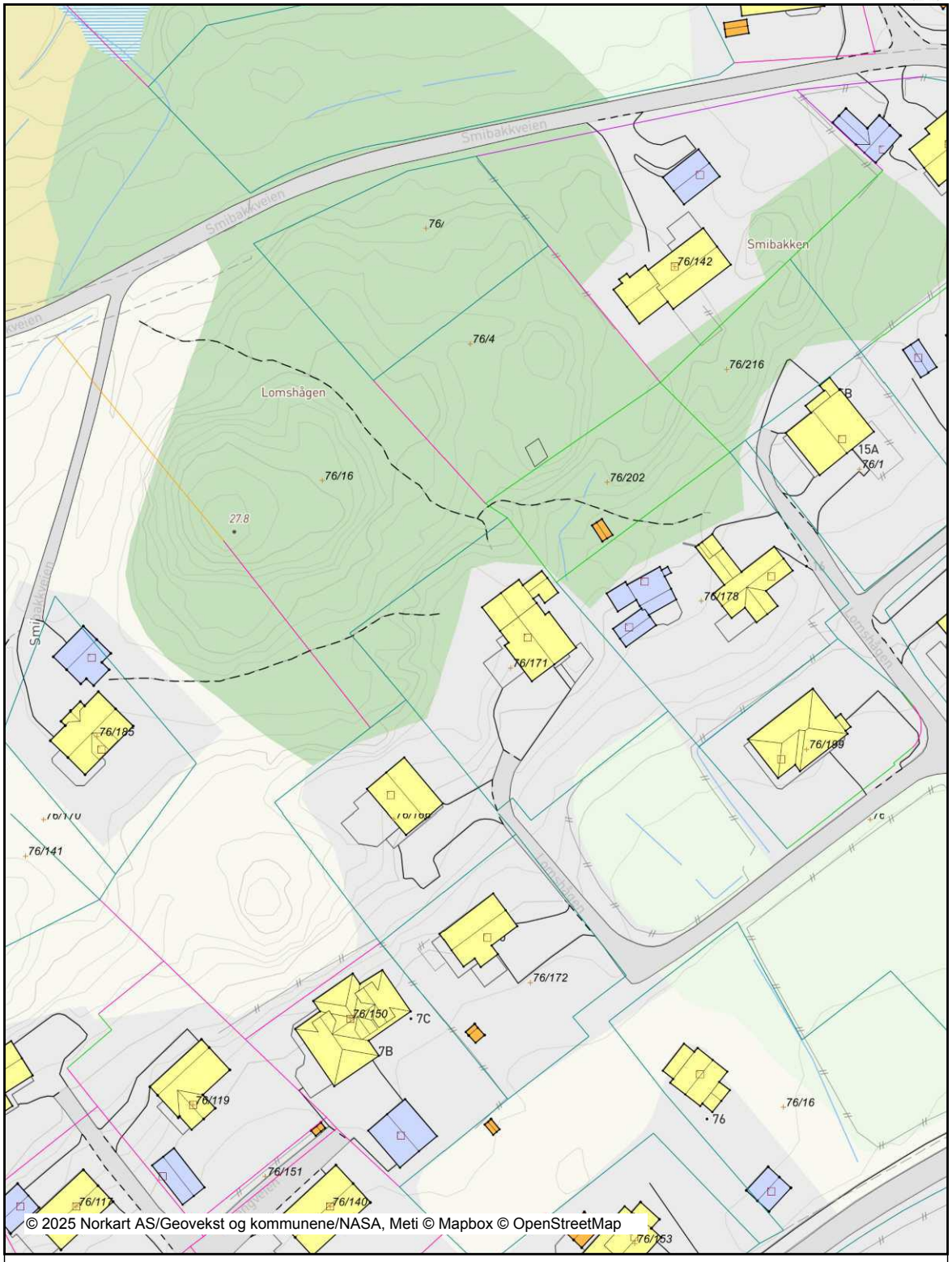
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7649896,04	507068,59	Jord 5,74	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	7649900,48	507064,95	Jord 3,97	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	7649897,96	507061,88	Jord 28,28	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	7649919,80	507043,91	Jord 1,16	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	7649920,69	507043,17	Fjell 16,02	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	7649932,92	507032,82	Jord 38,46	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	7649955,57	507063,90	Jord 15,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7649942,90	507073,62	Jord 33,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	7649917,60	507095,64	Jord 34,59	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Vedlegg

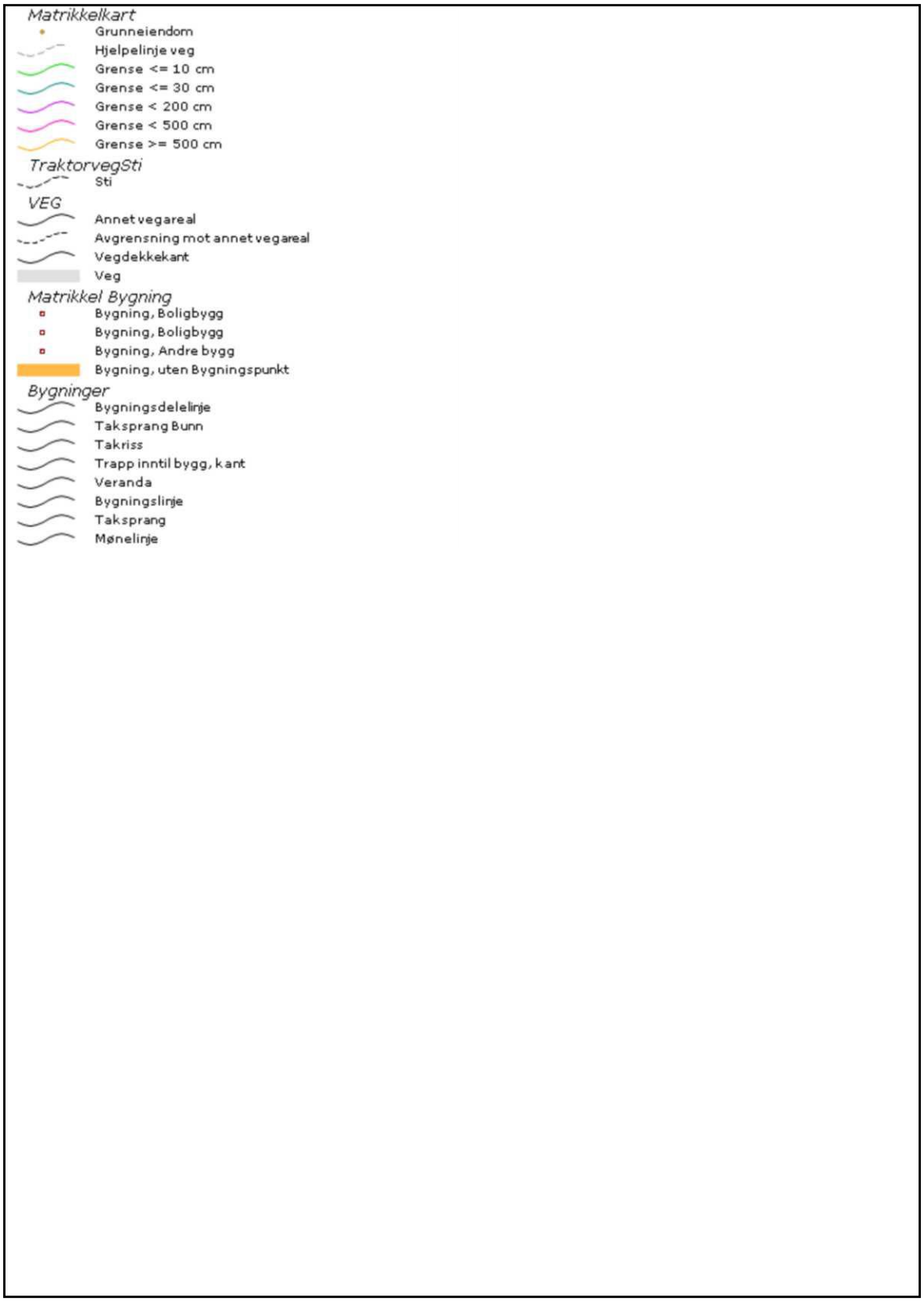
76/171

Dato: 07.01.2025 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.

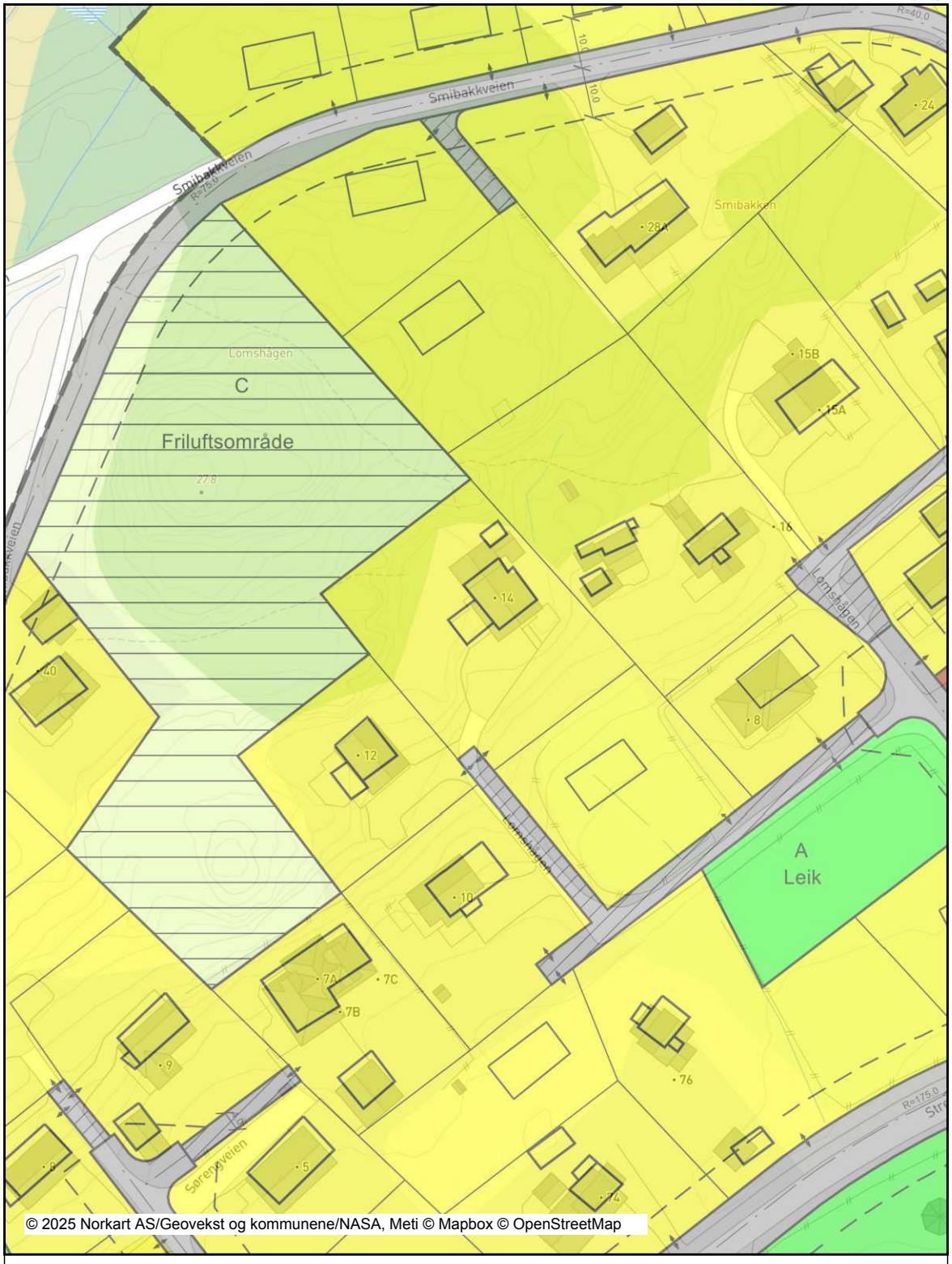
Tegnforklaring



Vedlegg

76/171

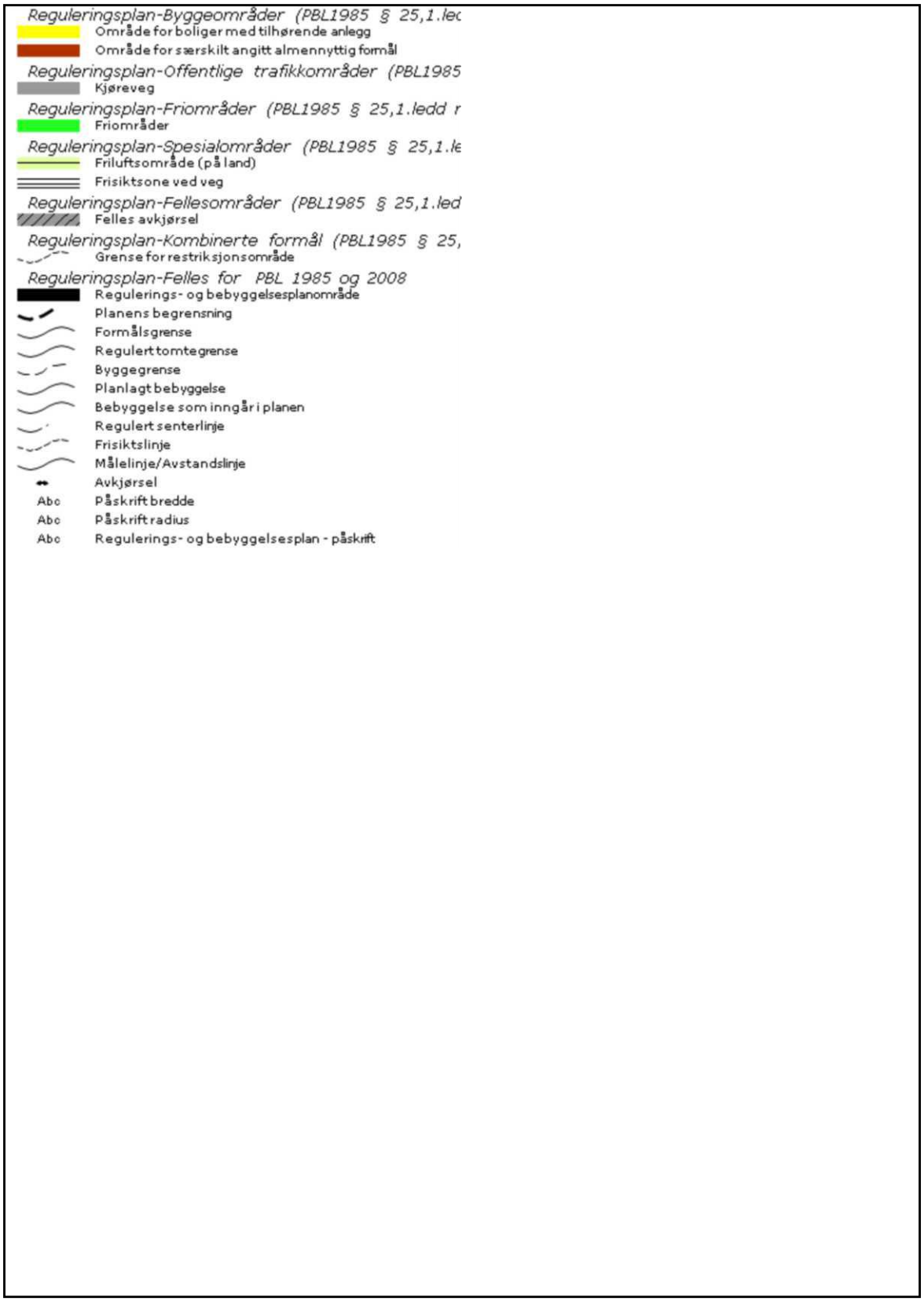
Dato: 07.01.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 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



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRENGELVÅG I ØKSNES KOMMUNE.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder. (Plb. § 25.nr.1)
- Offentlige trafikkområder (Plb. § 25.nr.3)
- Spesialområder, friluftsområde (Plb. § 25.nr.6)

§1.

Det regulerte område er vist med grense på plankartet. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Byggeområder:

§2.

Boliger.
I området kan oppføres bolighus med inntil to etasjer med tilhørende garasje. Der hvor terrenget ligger til rette for det kan det for hus med en etasje tillates innredet underetasje.

Bygningens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal, altså en utnyttelsesgrad på 20% BYA.

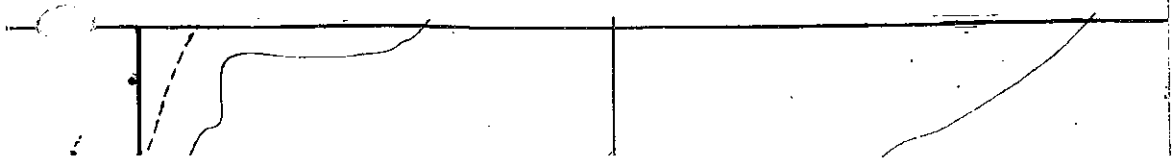
Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 4 meter for en etasjes hus og 6 meter for to etasjes hus over ferdig planert terreng.

Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan garasje oppføres frittliggende. Garasjen kan oppføres i bare en etasje og ikke overstige 50 m^2.
Huset og garasjens endelige plassering fastsettes av Teknisk hovedutvalg. Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.
Det skal også være oppstillingsplass for en bil på tomten.

Bygningenes takvinkel må ligge mellom 22 og 37 grader, men skal godkjennes i vært enkelt tilfelle.

§ 3.

Naust.
I et avgrenset område langs stranda er det lagt til rette for og kan oppføres båtnaust.
Naustene skal ha en møneretning som vist i planen og med en takvinkel på 35 grader.
Rafthøyde må ikke overstige 2,5 meter, mens lengde/bredde ikke må overstige 7 og 4 meter.
Tekn.hovedutvalg skal ved behandling av byggemelding påse at materialvalg form og farge er fornuftig.



§ 4.

Forretningsområde.
I dette område kan det oppføres forretningsbygg med inntil 2 etasjer. Tekn.hovedutvalg kan gi tillatelse til at 2.etasje innredes til boligformål.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 70% BYA.
Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for de parkeringsplasser bedriften har behov for.

§ 5.

Offentlige områder.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning og utforming m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av hovedutvalget Parkeringsarealer som er nødvendig for eiendommens bruk skal etableres på egen tomt.
Utnyttelsesgrad må ikke overstige 40% BYA.

§ 6.

Allmennyttige formål.
I disse områdene er det oppført og kan oppføres Bedehus og Bygdehus. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40% BYA. Bebyggelsen kan utføres i 2 etasjer.
Parkeringsarealer nødvendig for eiendommens bruk skal etableres på egen tomt.

§ 7.

Trafikkområder.
Dette omfatter område for kjøreveg, fortau og felles avkjørsler.

§ 8.

Friområder.
På arealene merket A, B og Leik, kan det opparbeides lekeplass. Faste lekeinnretninger og mindre bygninger som ansees nødvendig for plassens bruk kan oppsettes.
På friområder som grenser til sjøen, kan det tillates oppføring av naust.

§ 9.

Spesialområde.
Friluftsområde merket "C".
Disse områdene kan ikke bebygges unntatt at faste lekeinnretninger kan oppsettes.

§ 10.

Fellesbestemmelser.
a) Teknisk hovedutvalg skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en god og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
c) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
d) Hvis det under arbeider i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, så må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående. Jf.lov av 9.Juni 1987 nr.50 om kulturminner, § 8.
e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner tilsier det og innenfor rammene av Plan-og bygningsloven og byggeforskriftene, tillates av Hovedutvalg for Teknisk sektor.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240166 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Lomshågen 14, 8430 Myre
Gnr. 76, Bnr. 171, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19240166
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8400 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no