

Velkommen til

Ekranveien 3, 8430 Myre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ekranveien 3
8430 Myre

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	237 / 192 m²
Soverom	4

Energimerke 

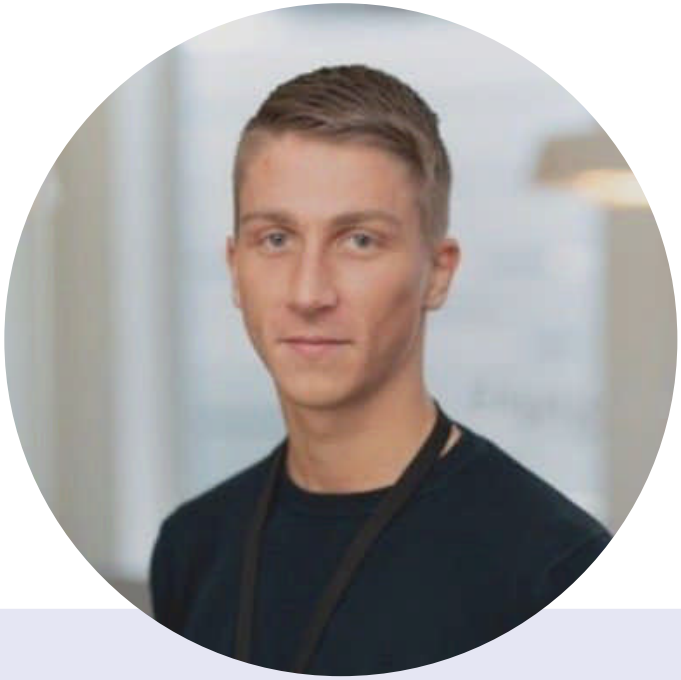
Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ekranveien 3, 8430 Myre

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 196, Øksnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 500 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 86 090,- 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 12 305,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon kr 5 516 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno Vest.

Andre faste kostnader
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: 192 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 21 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
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 for 2 biler i garasje og for øvrig parkering på innkjørsel/gårdsplass med belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 552 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Oppgitt tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapport utlevert fra Øksnes kommune.

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjøring og gårdsplass med asfalt og belegningsstein.

Byggeår
1958, påbygget i 1972 ifølge selger.
Garasje oppført 2005.

Innhold
1. etasje
BRA-i 123 m²: Vindfang, gang, stue og kjøkken, bad, wc/vaskerom, trapperom og 4 soverom.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 69 m²: Gang, bod, kjellerstue, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2 og kryperom.

Garasje
BRA-e 45 m²: Garasjerom.

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

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

I matrikkelrapport mottatt fra Øksnes kommune fremkommer det ingen innvendige arealer. Areal i matrikkelrapport er oppgitt som 0.

Det foreligger ikke bygningstegninger fra byggeår 1958.
Det foreligger tegninger fra boligen ble tilbygget i 1972. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder kjelleretasje og 1. etg. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Vegg mellom stue og soverom i 1. etg. er fjernet samt at deler av kjeller er delvis innredet til oppholdsrom.. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

"Kjellerstue" er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall

parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Boligen fremstår som omfattende påkostet og modernisert, med stedvis eldre standard/overflater/innredninger.

Tilbygg/modernisering
- 1972: Tilbygg

Modernisering - Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes:
- Utvendig tilleggsisolert 50 mm inkl. ny bordkledning 2024
- Nye takrennenedløp og takrennebeslag 2024
- Nytt verandadekke og rekkverk 2024
- Montert ny varmepumpe 2024
- Ny utvendig trapp ved hovedinngang og veranda 2024
- Fornyet WC/vaskerom 2023
- Skiftet alle vinduer i 1. etg. 2015/2024
- Fornyet hovedbad 2017
- Montert automatiske sikringer i sikringsskap 2000

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 1972 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Komfyrvakt. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal i teglpipe.

Bad/våtrom:
Bad
Våtrom fra 2017. Teknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for utførelse. Bad er utført med våtromsplater på vegger og plankett i himling. Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjhjørne. Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er 9,5%. Kritisk grense er ca. 20%.

WC/vaskerom
Våtrom fra 2023. Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse. WC/ vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater. Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektrisk varmeovn på vegg. Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk. Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og opplegg for vaskemaskin. Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot innredning. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt strie, malte plater, fabrikkmalte plater og panel. Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med parkett, teppebelegg og vinylbelegg.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis rør-i-rør. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.

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

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Tett takrennenedløp medfører at nedbør renner over takrennen (iht. selger skyldes dette lauv i ett takrenne-nedløp som nå er ordnet opp i). Dette medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader.
- Veggkonstruksjon: Utførelsen rundt veranda kan medføre at vann driver inn i veggkonstruksjonen. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Stedvis begrenset/ ingen lufting ved takfot, men generelt synes takkonstruksjonen/loftsrommet å være tilfredsstillende ventilert. Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Det er registrert skader i undertak der asfaltplater stedvis har falt pga. manglende understøttelse. Dette kan medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Det ble registrert lekkasje ved takgjennomføring ved
teglpipe.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk. Utførelse medfører nedsatt levetid.
- Kjellervinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag under vindu. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det er registrert tegn til fuktinntrengning og fuktopptrekk i foringer. Forventet levealder på vinduer er snart oppnådd.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Betongdekke til veranda er anlagt mot beslag mot bordkledningen noe som gir reduserte muligheter for vedlikehold av bordkledning. Det er registrert lekkasje mellom betongdekke og beslag. Medfører fare for fuktopptrekk og redusert levetid på bordkledning ved utettheter og skader i beslag. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader i underliggende og bakenforliggende konstruksjoner. Stedvis korrosjonsskader i armering på betongdekke. Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Registrerte åpninger er ved trappetrinnene.
- Fuktsikring og drenering: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved befaring ble det registrert inntrengning av vann ved ringmur i krypkjeller samt fuktighet ved grunnmur i kjeller. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.
- Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er delvis snødekket og nærmere undersøkelser er nødvendig når snøfri. Det er registrert stedvis skjevheter.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Stedvis sprekker i betongdekke. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Deler av eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart. Deler av eiendommen er snødekket.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd. TG er satt på grunnlag av alder. Fuktmerker i parkett ved kjøleskap i kjøkken.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner.
- Etasjeskille tilbygg: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.
- Pipe og ildsted: Riss i flis og fuger under vedovn i stue. Pipe i tilbygg er ikke i bruk og er kledd inn med plater. Mer enn halvparten av forventet levetid på piper er oppnådd.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble registrert fuktnivå på 21%. Kritisk grense er ved ca. 20%. Det er

gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Saltutslag på grunnmur og betonggulv kan være symptom på begynnende svikt i bygningens drenerende system.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble registrert 21,6-25,5 %. Kritisk grense er ca. 20 %. Det er manglende dampsperre på bakken.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er stedvis knirk i trappetrinn.
- Innvendige dører: Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd. Stedvis slitasjemerker.
- Overflater og innredning, kjøkken: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er sprekker og stedvis manglende fuge mellom benkeplate og veggfliser.
- Avtrekk, kjøkken: Mer enn halvparten av forventet levealder er oppnådd på ventilator. Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag. Rør-i-rør opplegg er ikke montert i rør-i-rør skap.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er observert sluker i uinnredet kjellerrom som er av stål og plast. På den ene plastsluk er ikke stakeplugg montert.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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:
Totalrenovering av hovedbad med keramiske fliser på gulv, nytt dusjhjørne og tilrettelagt hev/senkevask og spyletoalett (ny badromsinnredning og toalett montert i 2024 av PRO VVS Per R. Olsen). Nytt badromspanel på vegger, nye takplater og ny elektrisk installasjon v.Bjørnar Lind AS med spotter i tak og fuktstyrt avtrekksvifte. Totalrenovering av lite bad/vaskerom, med nytt gulv, badromspanel, nytt badromsvindu og gulvsluk av firma Jens og Bjarte AS. Ny elektrisk installasjon av Øksnes Elektro AS.
Jobb utført 2017. Firmanavn XL-bygg Myre.

Totalrenovering av lite bad/vaskerom, med nytt gulv, badromspanel, nytt badromsvindu av firma Jens og Bjarte AS. Ny elektrisk installasjon av Øksnes Elektro AS. Ny badromsinnredning, vann og avløp ved PRO VVS ved Per R.Olsen
Jobb utført 2023. Firmanavn Jens og Bjarte AS.
Nytt gulvbelegg, ny sluk og membran på gulv

- Pkt. 3: Ja.

- Pkt. 5: Skifte av alle H-vinduer i boligen.
Jobb utført 2015. Firmanavn XL-bygg myre.

Totalrenovering av huset utvendig med etterisolering, skifte av vindsperre og bordkledning, skifte av hovedvinduer stue og kjellernedgang, nye takrennenedløp og nye takrennebeslag på hele huset. Ny puss på mur med netting. Nykke og kledning på terasse, nytt gelender og ny underkledning på terasse.
Jobb utført 2024. Firmanavn Øksnes Mur og Flis AS og XL-bygg Myre.

- Pkt. 18: Ny varmepumpe toppmodell Panasonic.
Jobb utflrt 2024. Firmanavn Odd Harry Mathisen AS.

- Pkt. 22: Det stedlige tilsyn var på befaring i 2023, og fant noen småting. Påpekte feil/mangler etter tilsynsrapport ble fulgt opp og rettet av firmaet ABC-Elmontasje AS
Jobb utført 2023. Firmanavn ABC-Elmontasje AS.

- Pkt. 23: Skifte til automatsikringer og totalrenovering av sikringsskap.
Jobb utført 2000. Firmanavn ABC-montasje

- Pkt. 26: Påbygd og renovert og innredet for rullestol i 1972. Boligen ble bygd til og totalrenovert i 1972 ifm. at min mor skadet seg og ble rullestolbruker.

- Pkt. 27: Etterisolering og renovering av tre rom i kjelleretasjen. Kjellerstue/soverom, bod og inngangparti. Etterisolert yttervegger og noen innervegger ifm. innredning av kjellerstue/soverom.

- Pkt. 37: Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Takkonstruksjonen er tilleggsisolert etter byggeår.
Taktekke er utført med aluminiumsplater fra 2005 iflg. rekvirent. Befart fra bakkenivå. Pipebeslag i stål. Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Utvendig tilleggsisolert og ny bordkledning i 2024.

Vinduer:
Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015/2024.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør og kjellerdør fra 2024 og malt balkongdør i tre fra 2015.

Balkonger/terrasser:
Veranda er utført i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv.
Trapp ved hovedinngang og veranda utført i impregnerte trekonstruksjon m/spaltegulv.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved saltakkonstruksjon med undertak og tekking med aluminiumsplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter med portåpner, gangdør.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i meget sentralt boligområde på Myre, i rolige og barnevennlige omgivelser. Gangavstand til de fleste fasiliteter, blant annet skole, barnehage og idrettsanlegg.

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 overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest for tilbygg datert 23/11-1972. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv fra byggeåret. Boligen er oppført i ca 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje.

Oppvarming
Varmepumpe og vedovn i stue, varmekabler på bad og for øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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 ligger i område regulert til boliger.

Plannavn: Sentrum 5
PlanID: 1975003

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 563 805,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 255 219,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
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 eindommen. 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
Bjørg Steffensen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4053
Dato: 06.12.1956
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4053
Dato: 06.12.1956
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Bestemmelse om gjerde

Rettighet
Dagboknr.: 1763
Dato: 21.05.1954
LEIEAVTALE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2742
Dato: 15.07.1970
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA BNR.196.200.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3808
Dato: 09.12.1957
Bestemmelse om veg
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
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 13 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 oppdragstaker 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 31-01-2025 av Reidulf Halvorsen 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 31.01.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.12.2024
Energiattest, datert 22.12.2024
Bygningstegninger tilbygg, datert 1972
Ferdigattest tilbygg, datert 23.11.1972
Matrikkelrapport, datert 03.01.2025¨
Kartutsnitt, datert 07.01.2025
Reguleringsplankart med bestemmelser
Tinglyste erklæringer, datert 21.05.1954, 15.07.1970 og 09.12.1957
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 476 88 714
Epost: mathias.gjertsen@em1nn.no

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
E-post: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







































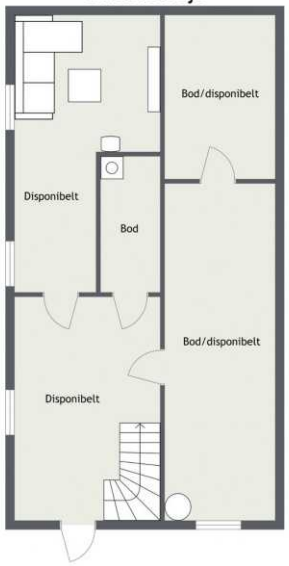


Hovedplan



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.

Underetasje



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.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ekranveien 3 , 8430 MYRE
ØKSNES kommune
gnr. 65, bnr. 196

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 31.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20840-1303 **Referansenummer:** FM1234

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering tilstand

Enebolig, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1958 og tilbygget i 1972, samt stedvis innvendig og utvendig modernisering i ettertid ved bl.a. utv. tilleggsisolert inkl. ny bordkledning i 2024 samt skifte av vinduer i stue og vindusklednинger, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.
Boligen er oppført med hovedetasje og kjeller.
Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bygning er forøvrig med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.
Boligen er blitt noen år, og fremstår som godt vedlikeholdt pga. utførte påkostninger senere år med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

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

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med aluminiumsplater fra 2005 iflg. rekvirent.
Befart fra bakkenivå.
Pipebeslag i stål. Boligen har takrenner og taknedløp av stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Utvendig tilleggsisolert og ny bordkledning i 2024.
Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Takkonstruksjonen er tilleggsisolert etter byggeår.
Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015/2024.
Boligen har malt hovedytterdør og kjellerdør fra 2024 og malt balkongdør i tre fra 2015.
Veranda er utført i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv.
Trapp ved hovedinngang og veranda utført i impregnerte trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt strie, malte plater, fabrikkmalte plater og panel.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med parkett, teppebelegg og vinylbelegg.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Etasjeskille tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt teglsteinspipe fra byggeår samt elementpipe i tilbygget del fra byggeår tilbygg. Vedovn i stue og kjellerstue.
Overflate vegger er utført med malte plater, panel, stedvis tresonittplater og betong.
Himling er utført med panel. Overflater gulv er utført med laminat og betong.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.
Lakkert tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).
Boligen har profilerte dører og stedvis finerte dører med trekarmer fra de enkelte byggeår. Stedvis fornyet.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.
Våtrom fra 2017. Teknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for utførelse.
Bad er utført med våtromsplater på vegger og plankett i himling.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.
Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjhjørne.
Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er 9,5%. Kritisk grense er ca. 20%.

WC/vaskerom
Våtrom fra 2023. Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse.
WC/ vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektrisk varmeovn på vegg.
Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot innredning. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1972 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Komfyrvakt.
Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal i teglpipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis rør-i-rør. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe i stue i 2024. Produksjonsår på pumpen er 2023.
Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemasse med innslag av rundstein iflg. rekvirent.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Iflg. rekvirent er det steinsatt grøft på nord- og vestsiden av tomten som leder bort overflatevann inn mot tomten. Avrenning mot bygning er dermed avgrenset til nedbør på områder innenfor grøften.
Betong grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Murt ringmur på tilbygget del. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Forstøtningsmurer er av tørrstablet betongstein.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med asfalt og stedvis belegningsstein/betongdekke.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger datert 1972 i forbindelse med tilbygg stemmer ikke når det gjelder kjelleretasje og 1. etg. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Vegg mellom stue og soverom i 1. etg. er fjernet samt at deler av kjeller er delvis innredet til oppholdsrom. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

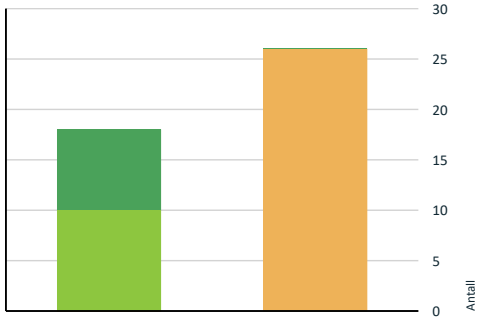
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.
Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Oppsummering av avvik

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Kjellervinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille tilbygg** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår iht. opplysninger ved befaring.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som god/ tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt, grunnet utførte påkostninger senere år.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - utvendig tilleggsisolert 50 mm inkl. ny bordkledning 2024 - nye takrennenedløp og takrennebeslag 2024 - nytt verandadekke og rekkverk 2024 - montert ny varmepumpe 2024 - ny utvendig trapp ved hovedinngang og veranda 2024 - fornyet WC/vaskerom 2023 - skiftet alle vinduer i 1. etg. 2015/2024 - fornyet hovedbad 2017 - montert automatiske sikringer i sikringsskap 2000

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med aluminiumsplater fra 2005 iflg. rekvirent. Befart fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Nedløp og beslag

Pipebeslag i stål. Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

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

Tett takrennenedløp medfører at nedbør renner over takrennen. Dette medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takstige må monteres iht. gjeldene forskrift. Takrennenedløp må rengjøres.



Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Utvendig tilleggsisolert og ny bordkledning i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utførelsen rundt veranda kan medføre at vann driver inn i veggkonstruksjonen. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle skader og eventuelle tiltak for utbedring.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Takkonstruksjonen er tilleggsisolert etter byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis begrenset/ ingen lufting ved takfot, men generelt synes takkonstruksjonen/loftsrommet å være tilfredsstillende ventilert. Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Det er registrert skader i undertak der asfaltplater stedvis har falt pga. manglende understøttelse. Dette kan medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Det ble registrert lekkasje ved takgjennomføring ved teglpipe.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring av registrerte avvik.



Eksempel på stedvis utilstrekkelig luftespalte ved raften.



Lekkasje ved teglpipe.



Lekkasje ved teglpipe.

Tilstandsrapport



Stedvis er asfaltplater falt ned.

TG 2 Vinduer

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015/2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Det bør etableres luftespalte mellom beslag og vindusomramming/bordkledning.



Eksempel på manglende åpning.

TG 2 Kjellervinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag under vindu. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det er registrert tegn til fuktinntrengning og fuktopptrekk i foringer. Forventet levealder på vinduer er snart oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utførelsen under vinduer må utbedres ved at det monteres beslag.





TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og kjellerdør fra 2024 og malt balkongdør i tre fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er utført i betongkonstruksjon med påliggende spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Betongdekke til veranda er anlagt mot beslag mot bordkledningen noe som gir reduserte muligheter for vedlikehold av bordkledning. Det er registrert lekkasje mellom betongdekke og beslag. Medfører fare for fuktopptrekk og redusert levetid på bordkledning ved utettheter og skader i beslag. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader i underliggende og bakenforliggende konstruksjoner. Stedvis korrosjonsskader i armering på betongdekke. Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv.

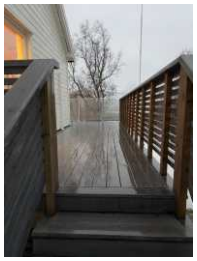
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang og veranda utført i impregnerte trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Registrerte åpninger er ved trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Ved eierskifte kan man vurdere utbedring av avvik.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

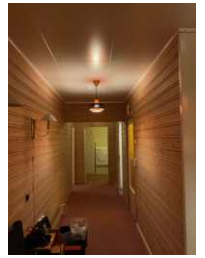
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt strie, malte plater, fabrikkmalte plater og panel.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med parkett, teppebelegg og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd. TG er satt på grunnlag av alder. Fuktmerker i parkett ved kjøleskap i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell fremtidig renovering av boligen, kan man vurdere tiltak for utbedring av registrerte avvik.





TG 2 Etasjeskille tilbygg

Etasjeskille tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

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

Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader. Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt.



TG 2 Radon

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

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår samt elementpipe i tilbygget del fra byggeår tilbygg. Vedovn i stue og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Riss i flis og fuger under vedovn i stue. Pipe i tilbygg er ikke i bruk og er kledd inn med plater. Mer enn halvparten av forventet levetid på piper er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal pipe i tilbygg benyttes må det påregnes tiltak før denne kan tas i bruk. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflate vegger er utført med malte plater, panel, stedvis tresonittplater og betong.
Himling er utført med panel. Overflater gulv er utført med laminat og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble registrert fuktnivå på 21%. Kritisk grense er ved ca. 20%. Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Saltutslag på grunnmur og betonggulv kan være symptom på begynnende svikt i bygningens drenerende system.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport







TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble registrert 21,6-25,5 %. Kritisk grense er ca. 20 %. Det er manglende dampsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt. Nærmere undersøkelser er nødvendig da krypkjellere generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.





TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er stedvis knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører og stedvis finerte dører med trekarmer fra de enkelte byggeår. Stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd. Stedvis slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 2017. Teknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad er utført med våtromsplater på vegger og plankett i himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjhjørne.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Målt verdi er 9,5%. Kritisk grense er ca. 20%.



ETASJE > WC/ VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2023. Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse.

ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektrisk varmeovn på vegg.



ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.



ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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



Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekk på vegg.

ETASJE > WC/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot innredning. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1972 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er sprekker og stedvis manglende fuge mellom benkeplate og veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ved eierskifte naturlig å vurdere oppgradering av kjøkkeninnredning til dagens standard.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal i teglpipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levealder er oppnådd på ventilator. Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av ventilator i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis rør-i-rør. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag. Rør-i-rør opplegg er ikke montert i rør-i-rør skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Manglende klamring av vannledninger bør utbedres.







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert sluker i uinnredet kjellerrom som er av stål og plast. På den ene plastsluk er ikke stakeplugg montert.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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







Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i 2024. Produksjonsår på pumpen er 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra alder på bereder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra rekvirent. Iflg. opplysning ved befaring er det foretatt retting av registrerte avvik.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Iflg. elektrisk sjekkliste, fra rekvirent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
   Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
   Iflg. sjekkliste fra rekvirent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Iflg. sjekkliste fra rekvirent.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemasse med innslag av rundstein iflg. rekvirent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Iflg. rekvirent er det steinsatt grøft på nord- og vestsiden av tomten som leder bort overflatevann inn mot tomten. Avrenning mot bygning er dermed avgrenset til nedbør på områder innenfor grøften.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert inntrengning av vann ved ringmur i krypkjeller samt fuktighet ved grunnmur i kjeller. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.







Inntrengning av vann ved ringmur i krypkjeller.



Registrert fuktighet ved befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Murt ringmur på tilbygget del. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrstablet betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmurer er delvis snødekket og nærmere undersøkelser er nødvendig når snøfri. Det er registrert stedvis skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med asfalt og stedvis belegningsstein/betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprekker i betongdekke. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Deler av eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart. Deler av eiendommen er snødekket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

Enebolig: Bad, Vindfang, Vaskerom, Trapperom, Stue, 2 Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Bod, Kjellerstue, 2 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,5 da., med påstående enebolig og frittstående garasje, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig med sørvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, bl.a. grunnet de utførte påkostninger senere år, dette selv om bolig stedvis har noe preg av elde, slitasje/skader.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellveien 34A ,8430 MYRE									
	169 m²	1979	4 sov		21-06-2022	3 350 000	**3 300 000**		3 300 000	**19 527**
2	Fjellveien 6 ,8430 MYRE									
	164 m²	1965	3 sov		22-02-2024	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**17 988**
3	Ekranveien 25A ,8430 MYRE									
	168 m²	1973	4 sov		10-12-2023	2 900 000	**2 700 000**		2 700 000	**16 071**
4	Fjellveien 17 ,8430 MYRE									
	193 m²	1978	3 sov		11-08-2022	3 150 000	**3 000 000**		3 000 000	**15 544**
5	Kirkeveien 18 ,8430 MYRE									
	168 m²	1966	3 sov		20-06-2022	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**14 881**
6	Elvegata 5A ,8430 MYRE									
	182 m²	1970	4 sov		13-07-2021	2 600 000	**2 610 000**		2 610 000	**14 341**
7	Kristian Rasmussensvei 5B ,8430 MYRE									
	169 m²	1983	3 sov		28-12-2021	2 700 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 018**

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. faktura.	Kr.	10 100
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	9 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	11 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**30 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 550 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

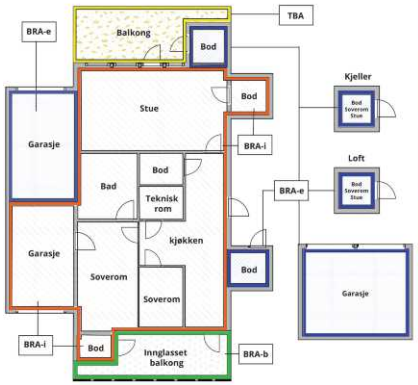
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	123			123	21
Kjeller	69			69	
SUM	**192**				**21**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Vindfang, WC/ vaskerom, Trapperom, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Bod, Kjellerstue, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Kryperom		

Kommentar

Areal av kryprom er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).
Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger datert 1972 i forbindelse med tilbygg stemmer ikke når det gjelder kjelleretasje og 1. etg. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Vegg mellom stue og soverom i 1. etg. er fjernet samt at deler av kjeller er delvis innredet til oppholdsrom. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført rørleggerarbeid, snekkerarbeid samt elektriske arbeid. Det er fremlagt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	32
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Bjørn Steffensen	Kunde
25.3.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Bjørn Steffensen	Kunde
26.3.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	65	196		0	1552.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekranveien 3

Hjemmelshaver
Steffensen Bjørg Agnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom er beliggende på flatt terreng meget sentralt på Myre.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg samt div. service- og næringstilbud.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjøring og gårdsplass med asfalt og belegningsstein.

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.
Kunde 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 og frittstående garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er også en uthus på eiendommen. Bygningen er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Ca. byggeår iht. opplysninger ved befaring.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved saltakkonstruksjon med undertak og tekking med aluminiumsplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.
2 leddporter med portåpner, gangdør.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	14.01.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	26	Nei
Norges Eiendommer	15.01.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.01.2025	
2	31.01.2025	
3	31.01.2025	
4	31.01.2025	
5	31.01.2025	
6	31.01.2025	
7	31.01.2025	
8	31.01.2025	

Ekranveien 3 , 8430 MYRE
Gnr 65 - Bnr 196
1868 ØKSNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Uthus/vedsjå.

bankID SIGNERT 25.12.2024 Steffensen, Bjørn

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

Bjørn Steffensen

Boligen

Ekranveien 3
8430 Myre

1868-65/196/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?: 2017

Firmanavn: XL-Bygg Myre

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hovedbad med keramiske fliser på gulv, nytt dusjhjørne og tilrettelagt hev/senkevask og spyletoalett (ny badromsinnredning og toalett montert i 2024 av PRO VVS Per R. Olsen). Nytt badromspanel på vegger, nye takplater og ny elektrisk installasjon v.Bjørnar Lind AS med spotter i tak og fuktstyrt avtrekksvifte. Totalrenovering av lite bad/vaskerom, med nytt gulv, badromspanel, nytt badromsvindu og gulvsluk av firma Jens og Bjarte AS. Ny elektrisk installasjon av Øksnes Elektro AS.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Jens og Bjarte AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av lite bad/vaskerom, med nytt gulv, badromspanel, nytt badromsvindu av firma Jens og Bjarte AS. Ny elektrisk installasjon av Øksnes Elektro AS. Ny badromsinnredning, vann og avløp ved PRO VVS ved Per R.Olsen

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt gulvbelegg, ny sluk og membran på gulv

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: XL-Bygg Myre

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av alle H-vinduer i boligen

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Øksnes Mur og Flis AS og XL-Bygg Myre

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av huset utvendig med etterisolering, skifte av vindsperre og bordkledning, skifte av hovedvinduer stue og kjellernedgang, nye takrennenedløp og nye takrennebeslag på hele huset. Ny puss på mur med netting. Nykke og kledning på terasse, nytt gelender og ny underkledning på terasse.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Odd Harry Mathisen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe toppmodell Panasonic

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?

• **Ja**

Det stedlige tilsyn var på befaring i 2023, og fant noen småting.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ABC-Elmontasje AS

Beskrivelse av arbeidet: Påpekte feil/mangler etter tilsynsrapport ble fulgt opp og rettet av firmaet ABC-Elmontasje AS

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: ABC-Montasje

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte til automatsikringer og totalrenovering av sikringsskap.

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**

Påbygd og renovert og innredet for rullestol i 1972.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Boligen ble bygd til og totalrenovert i 1972 ifm. at min mor skadet seg og ble rullestolbruker.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Etterisolering og renovering av tre rom i kjelleretasjen. Kjellerstue/soverom, bod og inngangparti.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Etterisolert yttervegger og noen innervegger ifm. innredning av kjellerstue/soverom.

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

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

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

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1868 - ØKSNES	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.01.2025 kl. 14:05
Gårdsnummer:	65	Produsert av:	May Britt Helgesen
Bruksnummer:	196		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SKOGLUND
Etableringsdato:	06.12.1956
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 196	1 552,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		301234	STEFFENSEN BJØRG AGNES		EKRANVEIEN 3 8430 MYRE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7645059	503202		1 552,5 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	16.01.1985				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 65/196	0
Mottaker	1868 - 65/700	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	15.07.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1868 - 65/196	0	
		Mottaker	1868 - 65/418	0	
Skylddeling	06.12.1956				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1868 - 65/176	0	
		Mottaker	1868 - 65/196	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ekranveien	1030	3			Grunnkrets	0205	Myre-Høydal	Nei
						Stemmekrets:	8	Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080601	Øksnes	
				7645047	503219	Postnr.område:	8430	MYRE	
						Tettsted:	7843	Myre	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 094 774
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7645047 Øst: 503219
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

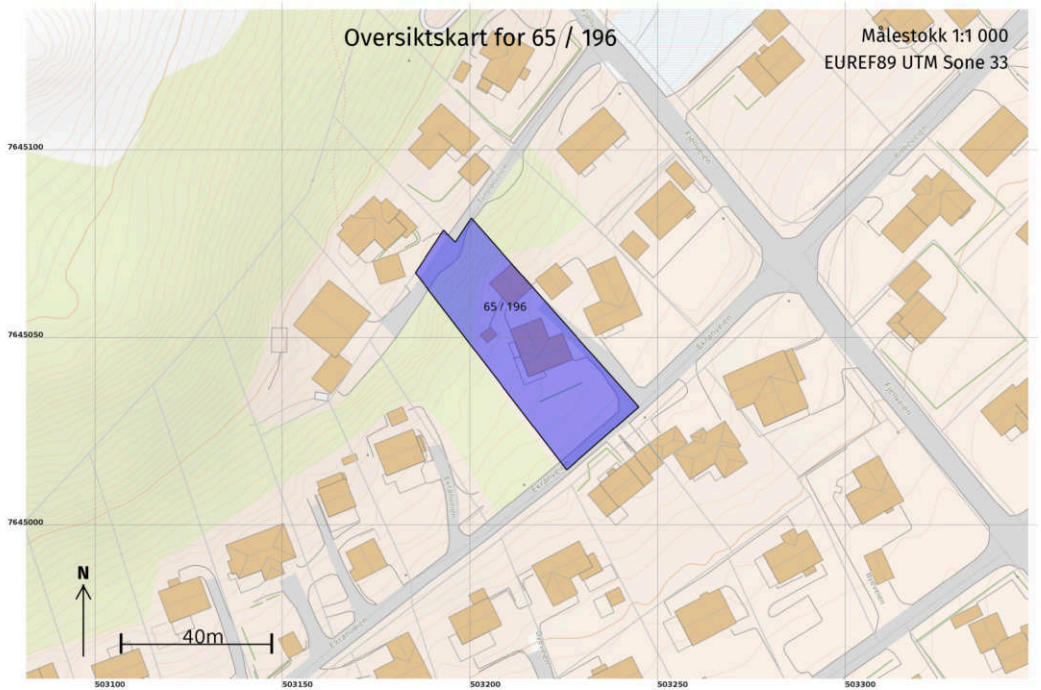
						Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1			Rammetillatelse:	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1			Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:				Tatt i bruk:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:				Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei			Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:	0						
Bruttoareal totalt:	0						
Alternativt areal:	0						
Alternativt areal 2:	0						

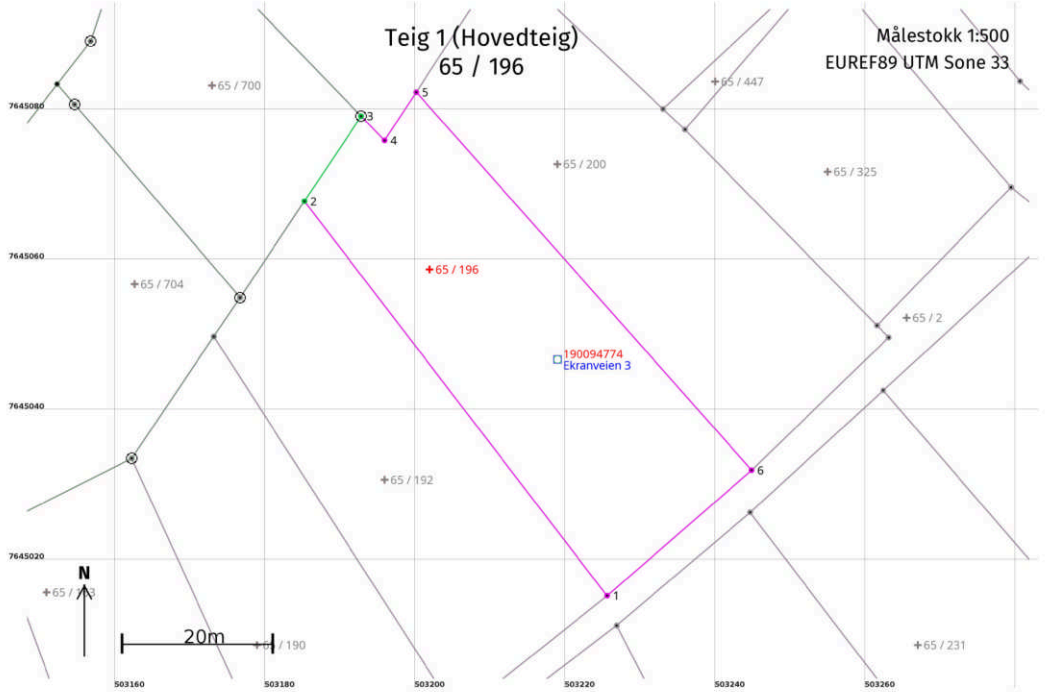
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1030 Ekranveien 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	65/196


Oversiktskart for 65 / 196
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
65 / 196
N
40m
7645100
7645050
7645000
503100
503150
503200
503250
503300


Teig 1 (Hovedteig)
65 / 196
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
65 / 700
65 / 447
65 / 200
65 / 325
65 / 704
65 / 196
65 / 2
190094774
Ekranveien 3
65 / 192
65 / 190
65 / 231
1
2
3
4
5
6
N
20m
7645080
7645060
7645040
7645020
503160
503180
503200
503220
503240
503260

Areal og koordinater

Areal: 1 552,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7645059 **Øst:** 503202

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7645015,56	503225,64	66,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7645068,07	503185,33	13,62	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	7645079,40	503192,88	Jord 4,50	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	7645076,16	503196,00	7,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7645082,58	503200,20	67,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7645032,27	503244,87	25,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Ankr

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr. 23/11-72

Arbeidssted	8430 Kyre
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Bjarne Steffensen
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Kåre Steffensen, 8430 Kyre

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

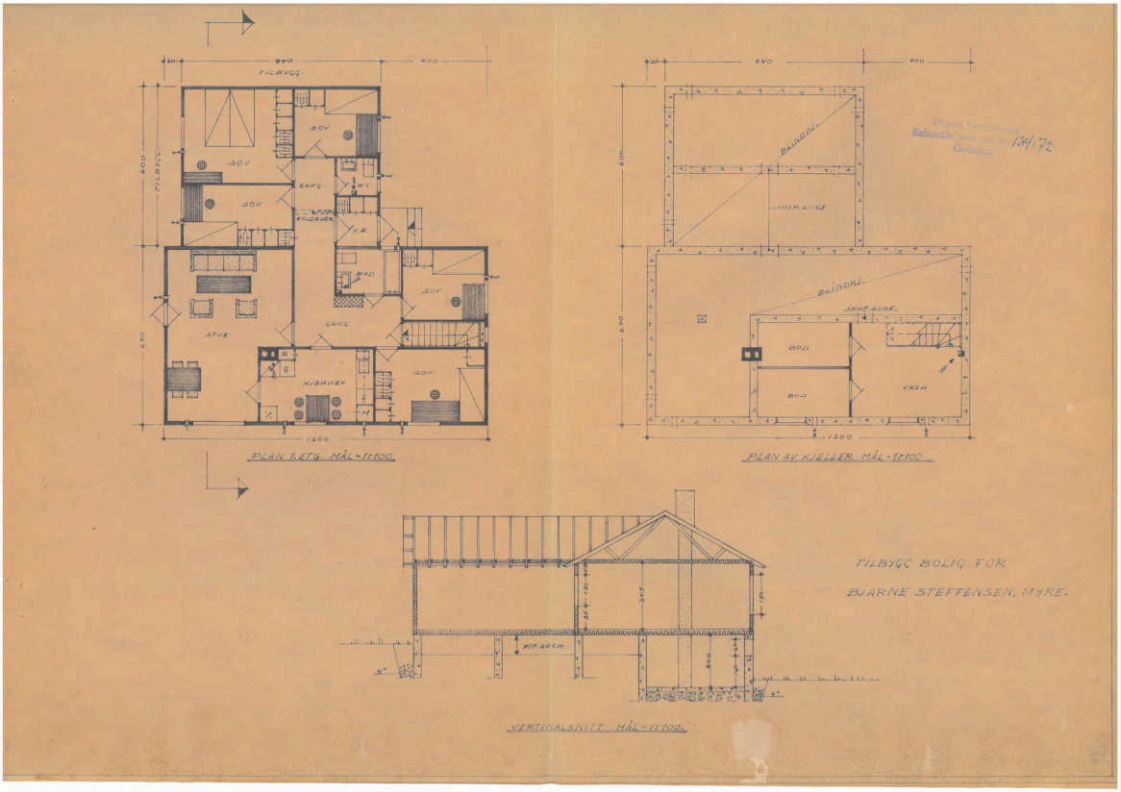
Merknader :

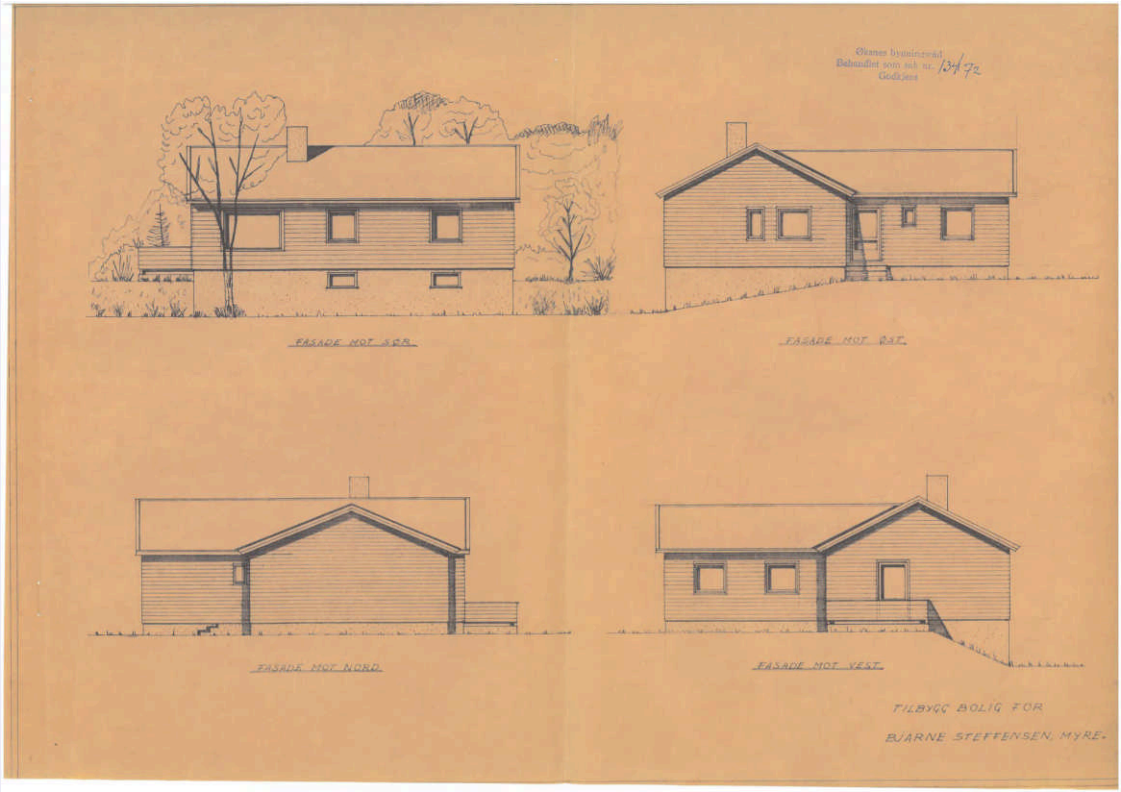
Øksnes ingeniørkontor den 23/11-72

Arnold Lagesen

Øksnes bygningskontor.
Kommuneingeniøren
Myre

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69


PLAN 1 ETG. MÅL=1:100
PLAN AV KJELLER MÅL=1:100
VERTIKALSNITT MÅL=1:100
TILBYGG BOLIG FOR
BJARNE STEFFENSEN, MYRE.


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
TILBYGG BOLIG FOR
BJARNE STEFFENSEN, MYRE.

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55

Fir[illegible]partementets formular

Henvisning:

J.nr.

Kart.

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre- dag den 31. aug. 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Skoglund gr.nr. 65 br.nr. 176

av skyld mark 0,01 i Øksnes herred.

Forretningen er forlangt av Olaug Rasmussen.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Hagb. Johnsen og Gerhard Iversen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Olaug Rasmussen som selger og Bjarne Steffensen som kjøper.

Av naboer: Ingen.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

Parsellen grenser i vest mot gnr. 65, bnr. 192 og går i vestlig retning 107,00 m. fra pkt. 1 til pkt. 2.

I nord grenser den mot utmarkgrensen og går her i ONO retning 21,00 m fra pkt. 2 til pkt. 3.

I ost grenser den mot hovedbruket og går her i sydlig retning fra pkt. 3 til pkt. 4 i en lengde av 118,00 m.

I syd grenser den mot prosjektert gate og følger nordre gatekant som går i VSV retning25,50 m. fra pkt. 4 tilbake til pkt. 1 som er utgangspunktet.

Tomtens form, størrelse og beliggenhet framgår av kartet.

Gjerdeplikt er selgeren uvedkommende.

Areal : 2375,00 m^2

Parsellen skal anvendes til:[1] Bygg tomt.

skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 øre. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Skoglund.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

Vi har bestemt at kommunetelknikeren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Trygve Jacobsen
oppmålingssjef

Gerhard Iversen
skylddelingsmann

Hagb. Johnsen
skylddelingsmann

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Trygve Jacobsen
oppmålingssjef

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

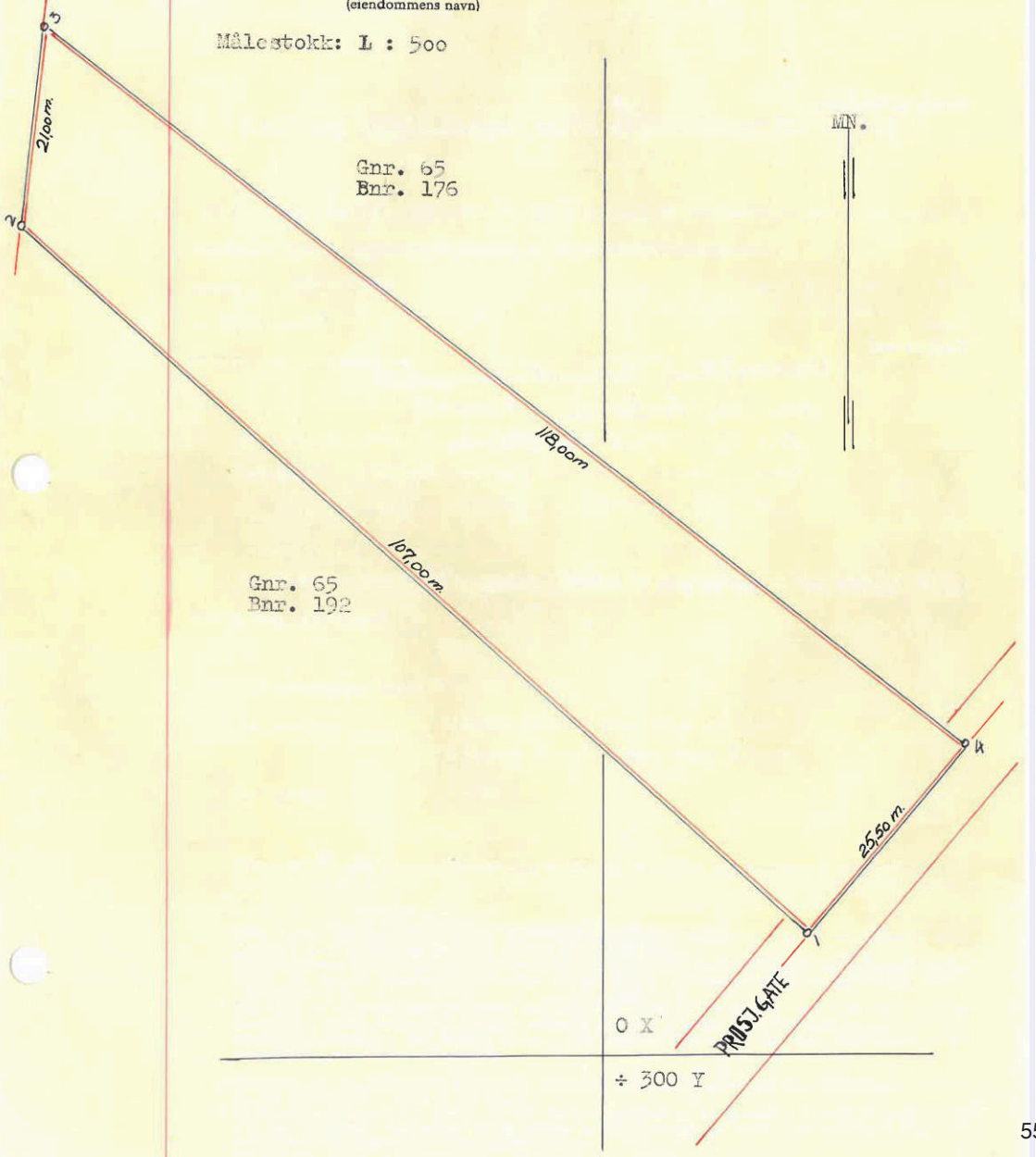
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 65 br.nr. 176

Skoglund i Øksnes herred.
(eiendommens navn)

Målestokk: L : 500



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved Vesterålens Sorenskriverembede
Dok nr. 4053 dan 6/12-1956
Frl inn i grb for Øksnes

De 2 fraskilte del har fått gr.nr. 65 br.nr. 196

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

928.

320
1954

1763 - 54

dbf. 21/5-54.

Erklæring.

til A/L Sommarøy-Myre Vannverk i anledning av vannforsynings-Anlegg.

Undertegnede eiere og brukere av de neden for nevnte eiendommer i Øksnes herred, Nordland fylke, overtar uten godtgjørelse følgende forpliktelser som blir bindende for en hver senere eier eller bruker og som blir hvilende på eiendommen som en stedsevarende heftelse:

1. Vi samtykker i at A/L Sommarøy-Myre Vannverk i den utstrekning det er nødvendig utnytter de for anlegget, dets utførelse, vedlikehold og eventuelt senere ombygging fornødne grunn- og vannrettigheter, heri innbefattet grunn til veier, rett til graving, grøfting og oppdemming, samt til inngjerding av nedslagsfeltet.

2. Vi tillater at det til anlegget på vår grunn tas alt nødvendig byggemateriale, så som fjell, sten, grus, sand m.v. både under arbeidet og dets senere vedlikehold.

3. Vi frafaller for våre eiendommer, bygninger, løsøre, gårdsbruk, fiskerier og annen næring krav på erstatning for en hver ulempe eller skade, som måtte bli en følge av vedkommende arbeide eller anlegg.

4. Vi forplikter oss til ikke å utøve noen slags virksomhet på vår eiendom som kan være til skade for anlegget eller til uten samtykke fra A/L Sommarøy-Myre Vannverk å la oppføre bygverk over selve ledningsgrøften samt til en hver tid å tilstede rette vedkommende adgang til oppgraving m.v. for nødvendig ettersyn, vedlikehold eller ombygging.

5. Vi forplikter oss til ikke å legge hindringer i veien for bruk av vannet, samt rette oss etter det reglement som måtte bli fastsatt.

6. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for A/L Sommarøy-Myre Vannverks regning.

Myre i V.ålen, den 3 mai 1954

For gnr.	65	bnr.	84	Gunnar A. Vottestad
" "	65	"	1 og 2	Halvard Rasmussen
" "	65	"	3	Edv. Eriksen
" "	65	"	55	Ole Knutsen
" "	65	"	68	F. Sørdahl
" "	65	"	24	Halvard Rasmussen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

929.

For gnr.	65	bnr.	13	Andor Johnsen
" "	65	"	82	Leikny Aarbostad
" "	65	"	6o	Torbjørn Moen
" "	65	"	66	Julian Sivertsen
" "	65	"	67	Joakim J. Storevend
" "	65	"	85	Håkon Amundsen
" "	65	"	87	Ronald Nymoen
" "	65	"	73	Sverre Jamt
" "	65	"	74	Fredrik Karlsen
" "	65	"	51	Hartløv Johnsen
" "	65	"	56	Fredrik Eriksen
" "	65	"	83	Gunnlaug Karlsen
" "	65	"	22	Olaug Rasmussen
" "	65	"	81	Olaug Rasmussen
" "	65	"	16	Alfred Lund
" "	65	"	48	Kristian M. Lassesen
" "	65	"	1o3	Gunnar Klo
" "	65	"	112	Gunnar Klo
" "	65	"	25	Trygve Lassesen
" "	65	"	3o	Trygve Lassesen
" "	65	"	52	Arne O. Høydal
" "	65	"	88	Arne Karlsen
" "	65	"	18	Ing. Endresen
" "	65	"	94	Bjørnar Knutsen
" "	65	"	8	Alfred Johansen
" "	65	"	19	Julius Pedersen
" "	65	"	1oo	Mons Pettersen
" "	65	"	76	Aksel Endresen
" "	65	"	1o2	Henry Nilsen
" "	65	"	2o	Andreas Knutsen
" "	65	"	11o	Olav Jakobsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

930.

For gnr.	65	bnr.		Olav Jakobsen
" "	65	"	117	Hans Bergseng
" "	65	"	131	Hans Bergseng
" "	65	"	1o4	Leif Larsen
" "	65	"	97	Leif G. Olsen
" "	65	"	95	Halfdan Berg
" "	65	"	116	Kr. Mathiassen
" "	65	"	125	Torolv Lund
" "	65	"	114	Harald Myhre
" "	65	"	91	Frithjof Fredriksen
" "	65	"	86	Oddvar Lønskog
" "	65	"	115	Andreas Benum
" "	65	"	26	Alfred Gulivik
" "	65	"	123	Nils M. Krokmes
" "	65	"	29	Torleif Eide
" "	66	"	25	Arthur Lassesen
" "	66	"	21	Peder Abelsen
" "	66	"	17-18	Eivind Danielsen
" "	66	"	36	Torleiv Fossheim (Olsen)
" "	66	"	2o	Sverre Olsen ,Høidal
" "	66	"	22	Sæther Sivertsen
" "	66	"	16	Eline Jørgensen
" "	66	"	35	Nils O. Reinholdtsen
" "	66	"	28	Nils O. Reinholdtsen
" "	66	"	33	Nils O. Reinholdtsen barn
" "	66	"	24	Ole Sivertsen
" "	66	"	7	Eivind Johannessen
" "	66	"	4	Odd O. Høidal
" "	66	"	6	Eilif Nikolaisen
xxxx

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

932.

For gnr. 63 bnr. 24 Harry Larsen
" " 64 " 6 Leif Lund
" " 64 " 34 Kristian og Martin Lund
" " 64 "18 og 24 Martin Lund
" " 64 " 2o Knut Bornes
" " 64 " 26 Norvald Larsen
" " 64 " 42 Hans Renø
" " 64 " 13 Martin Nilsen
" " 64 " 1o Martin Korneliussen
" " 64 " 38 Martin Klaussen
" " 64 " 2 Elberg Luth
" " 64 " 23 Arthur Berntzen
" " 64 " 15 }
" " 64 " 3o } Sommarøy Produksjonslag
" " 64 " 4o } Myre i Vesterålen
I. Slydahl
" " 64 " 17 Magnhild Berg
" " 64 " 1 For Øksnes Kommune Johs Frivåg viseordf.
" " 64 " 48 Sverre Johansen
" " 64 " 16 Johs. Vassbotn
" " 64 " 21 Werner Nilsen
" " 64 " 3 og 7 og 11 Sofie Bolstad
" " 62 " 34 og 36 Alfred Meyer
" " 62 " 58 Reidar Reinholdtsen
" " 65 " 1o6 Hans Hansen
" " 62 " 24 Hading Reinholdtsen
" " 64 " 46 Einar Renø
" " 62 " 21 Gerhard Iversen
" " 62 " 68 Gerhard Iversen
" " 65 " 119 John Solstad
" " 62 " 2 }
" " 63 " 4 } Maren Ditlefsen
" " 62 " 1 Helge Øvergård
" " 62 " 25 Torleif Abelsen
" " 62 " 27 Alfred Iversen
" " 62 " 29 Ekløv Johansen
" " 62 " 12 Sigurd Berg
" " 62 " 37 Karl Rønning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

933.

For gnr. 65 bnr. 33 Sverre Pedersen
" " 62 " 16 Charlotte Larsen
" " 62 " 48 Kåre Lind
" " 62 " 13 Olaf O. Solstad
" " 62 " 14 Sigurd Reinholdtsen
" " 65 " 27 Halvdan Meland
" " 65 " 77 Bjørnar Sletten
" " 65 " 61 Ernst Strøm
" " 62 " 55 Erling Reinholdtsen
" " 65 " 1o2 Karl Adolfsen
" " 62 "31 og 28 Havik Kristoffersen
" " 65 " 13o John Hellesvik
" " 65 " 118 Egil Arntzen
" " 65 " 136 Magne Hansen
" " 65 " 21 Eilif Endresen
" " 62 " 69 Alfred Olsen
" " 62 " 57 Edgar Olsen
" " 62 " 56 Åsmund Olsen
" " 62 " 83 Klaus Klausen
" " 62 " 22 Fredrik Larsen
" " 62 " 15 Fritz Olsen
" " 65 " 32 Odmund Bye
" " 65 " 7 Halvard Bye
" " 65 " 39 Gunvor Bårdsen
" " 65 " 79 } Eivind S. W. Rasmussen
" " 65 " 79 } Kirsten Winsnes Rasmussen
" " 65 " 12 Erling Nilsen
" " 65 " 47 Andreas Knutsen
" " 65 " 53 Andreas Knutsen
" " 65 " 9 Otelie Nilsen
" " 65 " 58 Julian Sivertsen
" " 65 " 12o Kristian Steffensen
" " 65 "14 og 15 Pr.Pr.S.B.Berntzen & Co. A/S
S.B.Berntzen
" " 65 " 17 S.B.Berntzen
" " 66 " 11 Ole Knutsen. Overformynderiet samtykker i nærværende grunnavståelse.
Johs.Vassbotn. H.Rasmussen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

954.

For gnr. 65 bnr. 124 Hilma Berntzen
" " 65 " 42 Myre Krets.Norges Röde Kors
Hulda Rasmussen,form.
" " 65 " 98 Peder Berg
" " 65 " 96 Trygve J. Bogstrand
" " 65 " 36 Ole Norum
" " 65 " 36 Konrad Norum
" " 62 " 35 Julian Sivertsen

Verdien av ytelsene settes til kr. lo,- pr. bruk.

Ovenstående er undertegnet i vort nærvær eller utstederne har overfor oss bekreftet sine underskrifter og de er alle over 21 år.

A/L Sommarøy Myre Vannverk

Gerhard Furuvik Hans O Tarkoslad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1763/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

935.

Skjøtepliktig kr. 10.—

549.

Nr. 41. a
EIERETT: SEM & STYRIERSEN AS, OSLO
11 -54.

Til innbefting i panteboka.

Dagbok nr. 3808—1957.
Vedlegg: ...

Skjøte.

Refg. 9/12-57.

Undertegnede Olaug Rasmussen,

Myre i Vesterålen *født* 3/4 1905
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Bjarne Steffensen

Myre i Vesterålen *født* 16/6. 1934
(Datum og årstall)

min/~~sin~~/eiendom "Skoglund"

g.nr. 65 *br.nr.* 196 *av skyld mk.* ... *i* Øksnes *herred*[1])

matr.nr. ... *i* ... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1000.— Ettusenkroner.

som er avgjort på omforenet måte.

Rettigheter som fremgår av skyddelingsforretningen.

hertil har kjøpern vegrett til sin byggeplass.

550.

Myre i V.Ålen den 22 november 1957

Olaug Rasmussen
(Utstederens underskrift)

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

1. Alfred Aberg 2. Sigrund Nilsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

... *den* ...

Til vitterlighet:

1. ...

2. ...

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2742/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

874

Nr. 147
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10-55

Finansdepartementets formular

Henvisning:
J.nr.
Kart.
Tekst

Dagbok nr. 2742 1970
Vesterålen jordskifterett
Dbg. 15/7-70

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Man dag den 6. juli 1970 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Skoglund" og "Fjellheim" gr.nr. 65 br.nr. 196 og 200 av skyld mark 0,01 i Øksnes herred.

Forretningen er forlangt av Bjarne og Kåre Steffensen

som har grunnbokshjemmel til den ciendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene.

Arnold Lagesen og Asbjørn Holm

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: For selger møtte Kåre Steffensen

For kjøper møtte Leif Kristoffersen

Av naboer: Arnold Lagesen

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstátte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2742/78
Uthentet 2024-12-23 09:53

875

Grensen tar sin begynnelse i pkt.1 som ligger midt i veg, går så 47,0 m i Nordvestlig retning til pkt.2. Herfra går den 32,0 m i Nordostlig retning til pkt.3. Fra dette pkt. går grensen 56,30 m i Sydostlig retning til pkt.4, hvor den vinkler og går 29,0 m i Sydvestlig retning tilbake til pkt.1, som er utgangspunktet.

Tomtens form og beliggenhet framgår av kartet.

Ipkt.ene 1-2-3 og 4 er nedsatt jernrør.

Jernrørene i pkt.ene 1 og 4 er flyttet 5,0 m tilbake.

Areal fra Kåre Steffensen	1035,0 m^2
Areal fra Bjarne Steffensen	450,0 m^2
Det fraskilte areal utgjør:	1485,0 m^2

Parsellen skal anvendes til:[1] byggetomt

skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] "Bakketun"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

Vi har bestemt at Arnold Lagesen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Arnold Lagesen

Arvid Pedersen
konstr.ill.

Asbjørn Holm
konstr.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Arnold Lagesen
bygg.kontr.

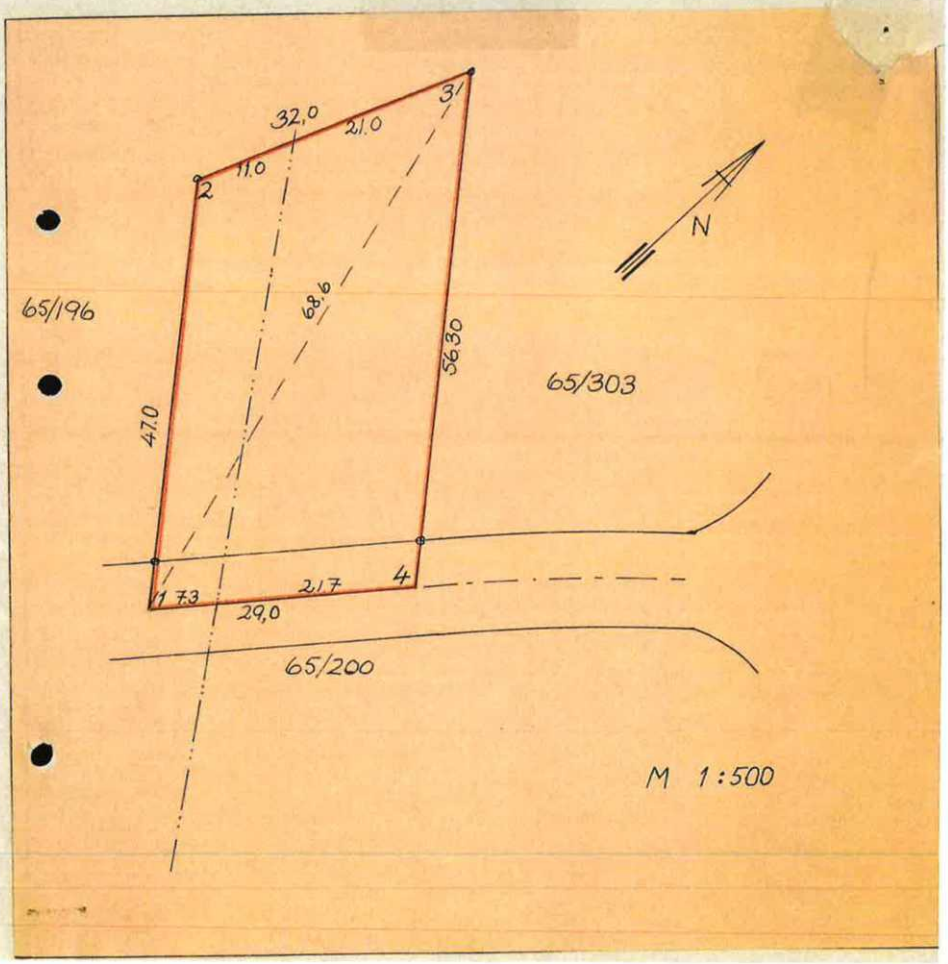
[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21).

876

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 65 br.nr. 196 og 200

"Skoglund" og "Fjellheim" i Øksnes
(eiendommens navn)



877

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 19

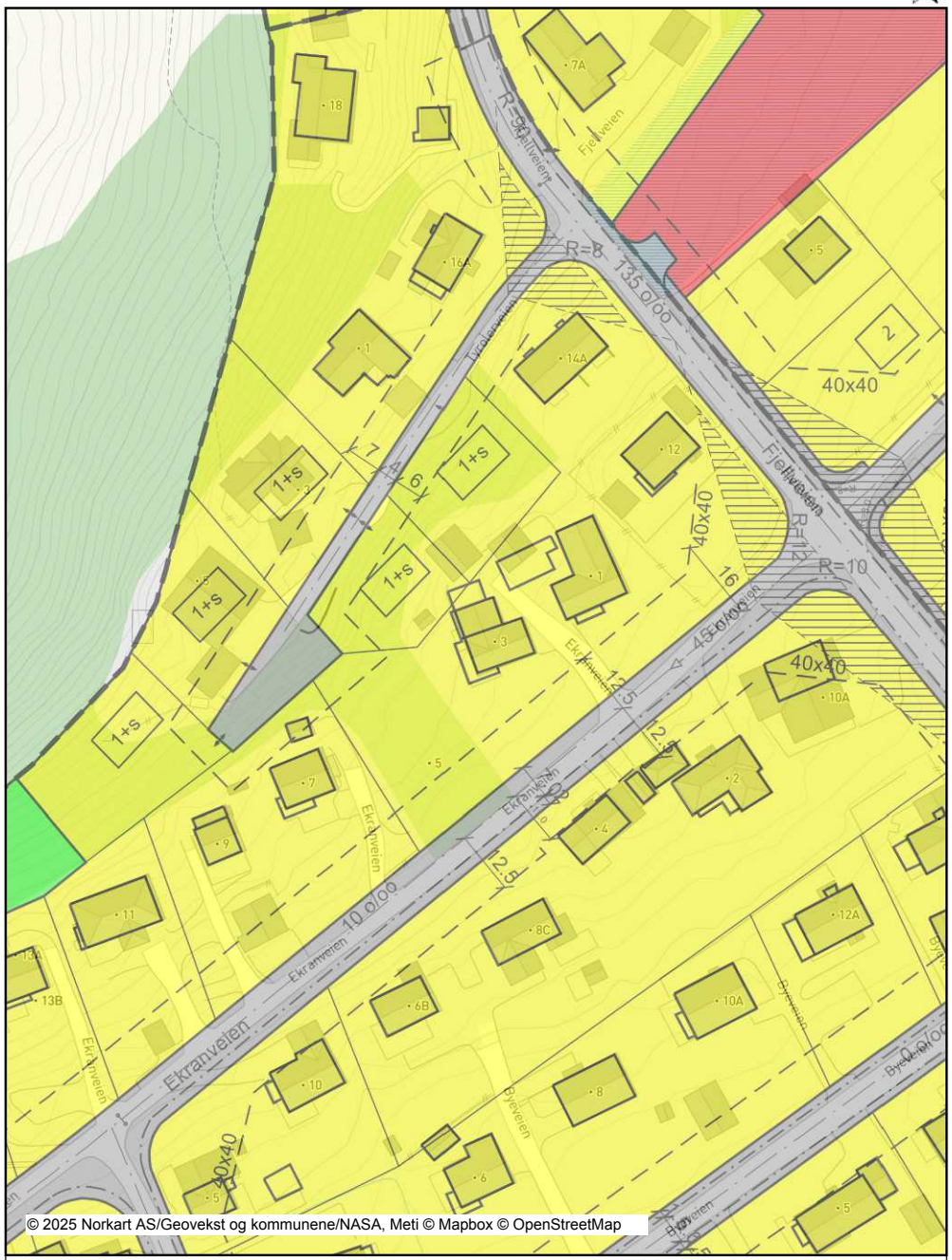
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 65 br.nr. 418

kdp.

65/196

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.lec
Område for boliger med tilhørende anlegg
Offentlig kirke
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ØKSNES KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR "SENTRUM 5" MYRE
VEDTATT AV ØKSNES KOMMUNESTYRE DEN 6. NOVEMBER 1975

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor den på planen viste reguleringsgrense.

§ 2

Boligområder, unntatt felt B 1 og B 2

a) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen Møneretning regnes i husets lengderetning.

b) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c) Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

d) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 meter for 1 etasjes hus og 6 meter for 2 etasjes hus over feridg planert terreng.

e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen

ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

f) Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer enn saltak der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3

Boligfelt B 1 og B 2

Bygningsrådet fastsetter tomtedelingsplan for områdene, jfr. bygningslovens § 28, nr. 4. Bebyggelse tillates kun oppført etter bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet for områdene i sin helhet eller naturlig avgrensede deler av det. Husenes møneretning skal vises i planen.
For øvrig skal bestemmelsene i § 2 gjelde for bebyggelsen.

§ 4

Offentlig område

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet, eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Forretningsområde og andre serviceanlegg

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder. Utnyttelsesgraden skal maks. være 0,8.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsplassene kan etableres på egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer. Normalt bør en beregne parkeringsareal lik halvdelen av utbygd forretnings/lagerareal.

§ 6

Industriområde

a) Foruten alminnelige industriformål tillates arealene også benyttet til fiskebruk/fiskeindustri.

b) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk. Med anlegg menes her såvel bygninger som utendørs tomtebearbeidelser.

d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet, rorbu o.l., dersom helserådet samtykker.

e) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkeringer, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

f) Hvor det er angitt på planen, kan det innenfor industriområdene oppsettes tørkeplass for fisk mellom de på planen avmerkede begrensningslinjer, under helserådets kontroll.

g) Innenfor industriområdene kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer, jfr. bygningslovens § 72. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,7.

§ 7

Friområder

Disse områdene kan ikke bebygges. Dog kan bygningsrådet tillate faste lekeinnretninger.

§ 8

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

---- o ----

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 25. mars 1976

FYLKESMANNEN

Ole S. Aavatsmark

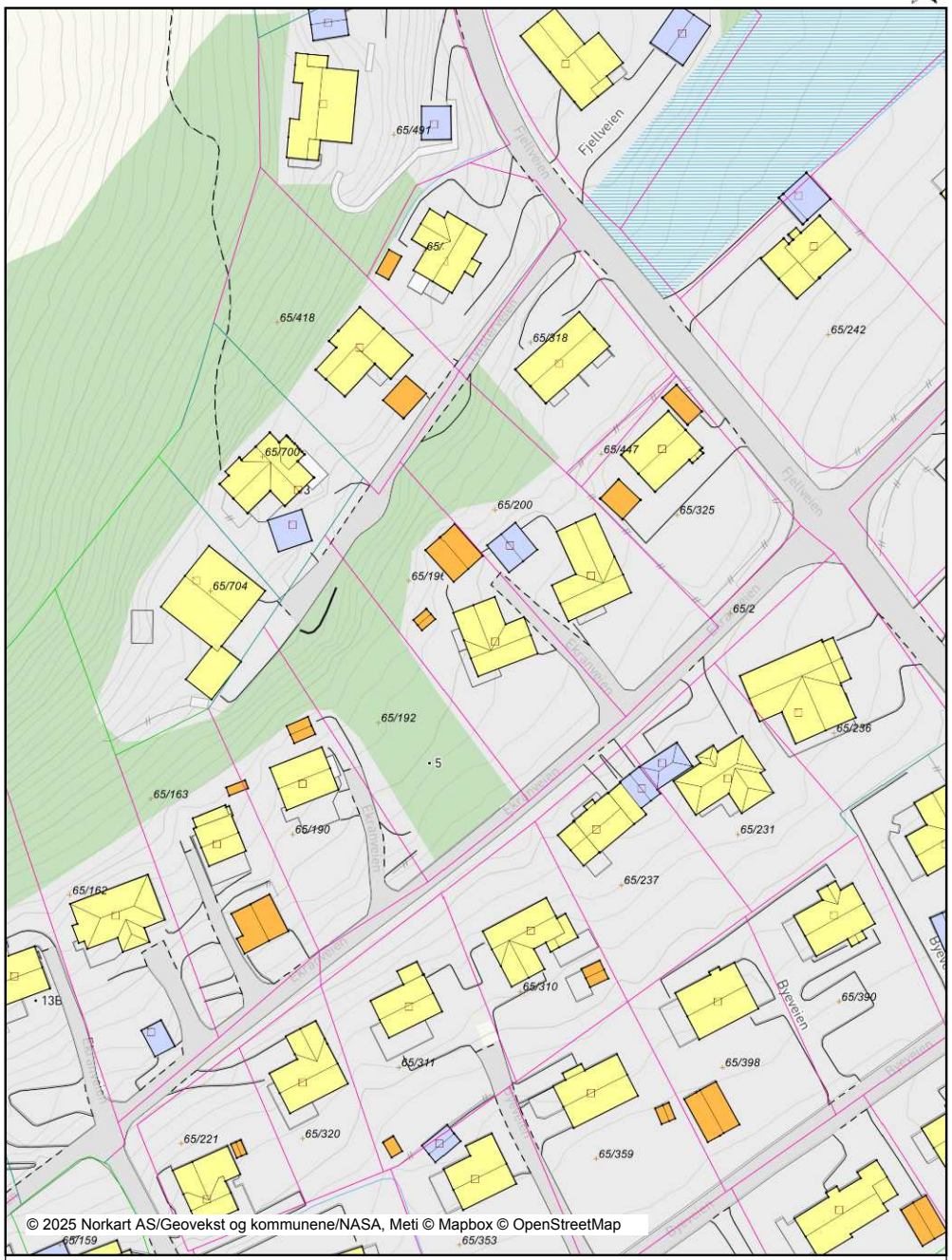
Erik Dahl
utb.avd.

Tilleggsbestemmelse for Sentrum 5

§1 Kulturminner og aktsomhetsansvar.
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

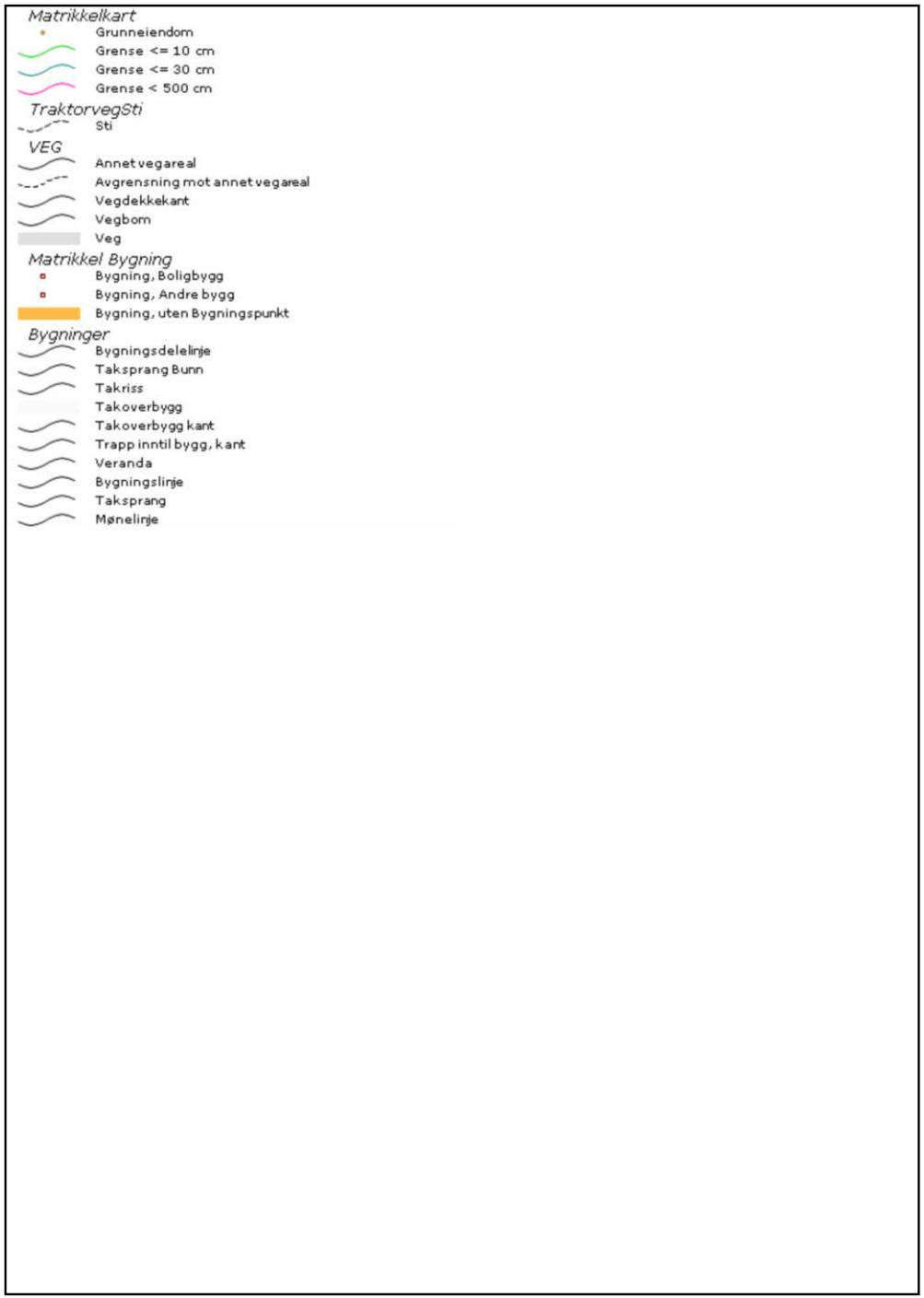
Utskrift fra Norkart AS kartklient

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.

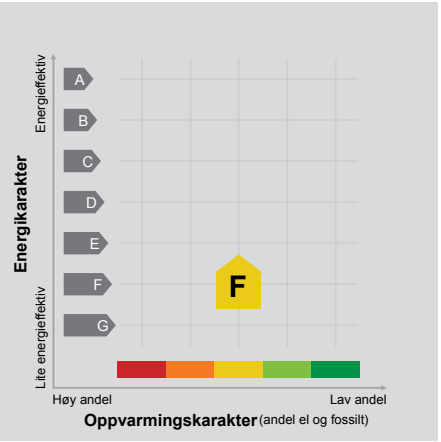
Tegnforklaring



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ekranveien 3
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190094774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62658
Dato	22.12.2024



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 22 650 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

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)

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

EKRANVEIEN 3

Nabolaget Myre - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Øksnes rådhus Linje 862, 864	**5 min** 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**58 min**
Svolvær lufthavn Helle	**2 t 14 min**

SKOLER

Myre skole (1-10 kl.) 401 elever, 36 klasser	**5 min** 0.4 km
Sortland videregående skole - Filial Ø... 60 elever	**6 min** 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Støveien 22	**7 min**
Øksnes kommune Storgata 27	**9 min**

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

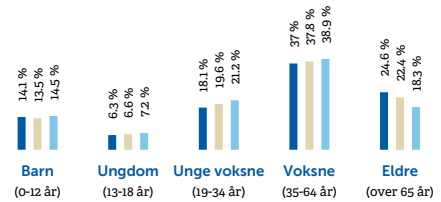
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	**6 min** 0.4 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	**8 min** 0.6 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år) 51 barn	**5 min** 2.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myre PostNord	**5 min** 0.4 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

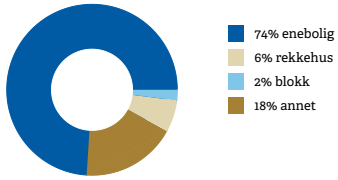
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Myre skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.3 km
Øksneshallen Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Feel24 Myre	**9 min**

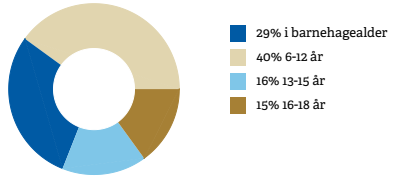
BOLIGMASSE



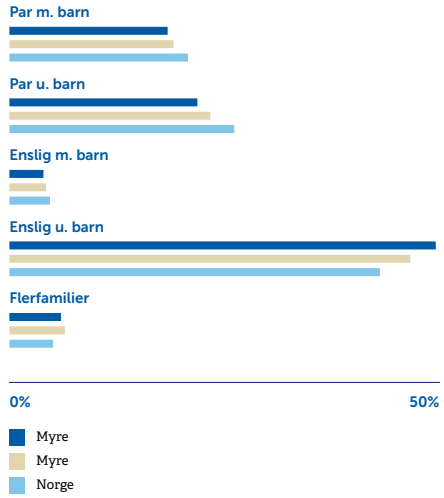
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Øksnes	**10 min**
Myre Vinmonopol	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



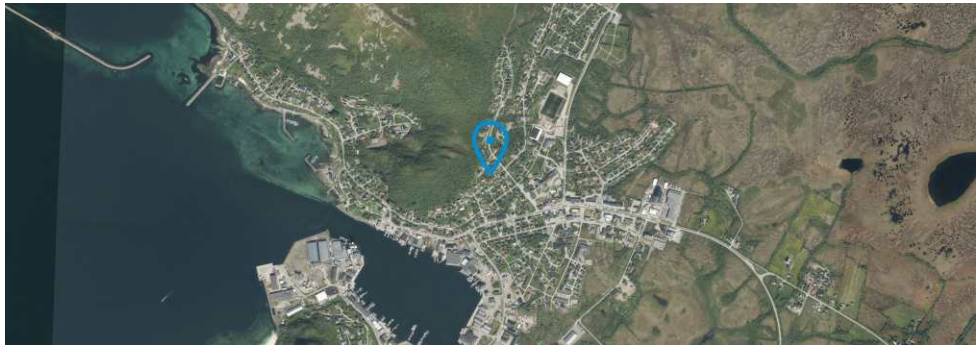
FAMILIESAMMENSETNING

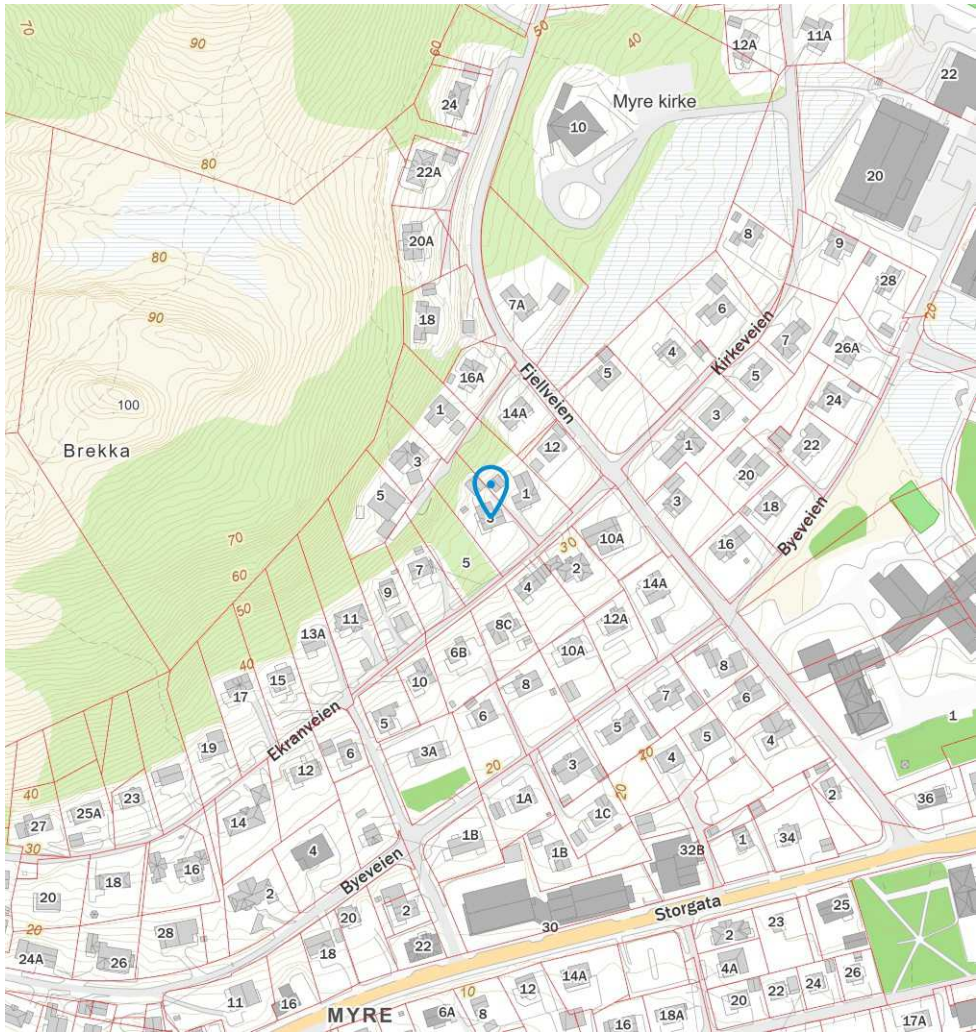


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

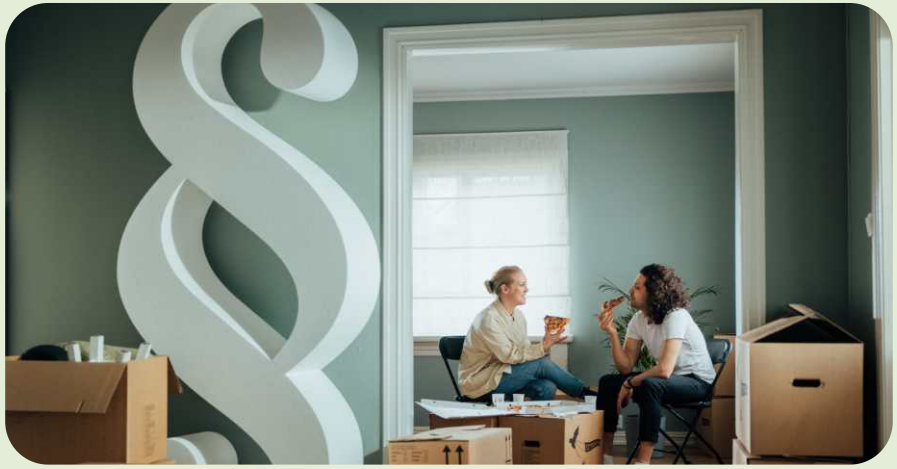
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

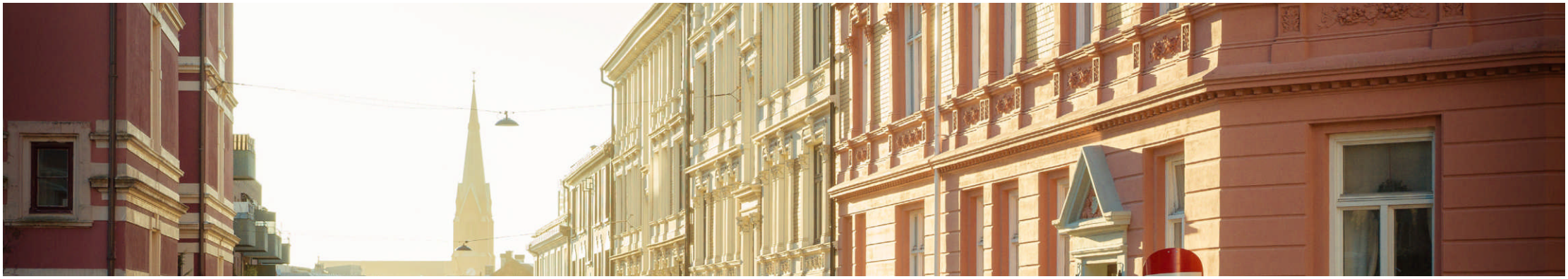
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240168 / Mathias Gjertsen, tlf. 476 88 714
Ekranveien 3, 8430 Myre.
Gnr. 65, Bnr. 196, Øksnes kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19240168
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2025

EiendomsMegler 1

Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no