





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Instøyveien 11, 8432 ALSVÅG
 ØKSNES kommune
 # gnr. 81, bnr. 245

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21646-1301

Eiendomsverdi ref nr: DW6317

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggek kontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i ett plan grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett greit helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder. Bygningens elde/slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til i verdivurderingen.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater Type bølgeblikk.
Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.
Eier har montert en tanke som samler regnvann til vanning i hagen og plen, overløpsvann fra denne går til drenering, tanken og opplegg kan fjernes før overtakelse om ønskelig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste vinduer er skiftet fra byggeår med forskjellige årstall.
Bygningen har Teak hovedytterdør, malte verandadører i tre og dør til kjeller i lakkert Teak. Alle dørene er skiftet etter byggeår.
Veranda nord med takoverbygg på ca. 17m² og del over inngangsparti på ca. 4m². Veranda øst fra soverom på ca. 5m². Veranda sør på ca. 41m² (spaltekledning med sibisk lerk) inkludert vinterhage på ca. 12m², repos med overbygg hovedinngang ca. 5m². Trapp i forbindelse med inngangsparti del av skifer og del av impregnerte materialer (2023).
Trapp med skifer til underetasje.
Trapp i tre fra veranda sør.
Vinterhage ca. 12m² på veranda sør. Bygget i tre med skyvedører i glass med ALU rammer. Plasttak, sammenføyd mot tak og raft bolig.
Tak overbygg veranda i tre med plasttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i underetasje er av betong.
Pipe er av tegelstein med betongrør omgitt av leca, vedovn i stue (2005) og vedovn kjellerstue, sotluke/feiluke i kjellerstue.
I underetasjen er det gulv av laminat, beleg og er av betong.
Veggene har plater, panel og betong/mur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av vaskeromet slik det ser ut nå.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med benkeplate, skyllekar, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner som yttervegg, kjøkken og ikke tilkomst.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ved badekar er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.
Det er to plastluker, en i dushjørne med terske og en ved badekar, smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner, vegger med mye installasjoner som rør og el. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, samt noe plast (fra ca. 2001)
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe, innerdel plassert i stue.
Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe. De fleste rom i

Beskrivelse av eiendommen

underetasje og bod garasje samt yttergang i hovedetasje oppvarmes med vannbåren varme, ellers med varmekabler på bad .

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger, med to uttak ett oppe og en nede, enhet plassert i teknisk rom underetasje.

Vannbåren varme i de fleste rom i underetasje, bod garasje samt yttergang i hovedetasje oppvarmes med vannbåren varme.

Fordeling og elkolbe er plassert på teknisk rom i underetasje.

Det er en fordelingstavle i hovedetasje med måler, en fordeling i underetasje og en fordeling i garasje som også styrer varme for oppkjøring foran garasje og carport.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ny drenering i 2000. Eier opplyser a det var tørr og fin kjeller helt til 2023 da vi oppdaget noe fukt i uinnredet rom. Drenering ble da sjekket og spylt. Fukt ble borte etter kort tid

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen heller lett mot nordlig retting.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

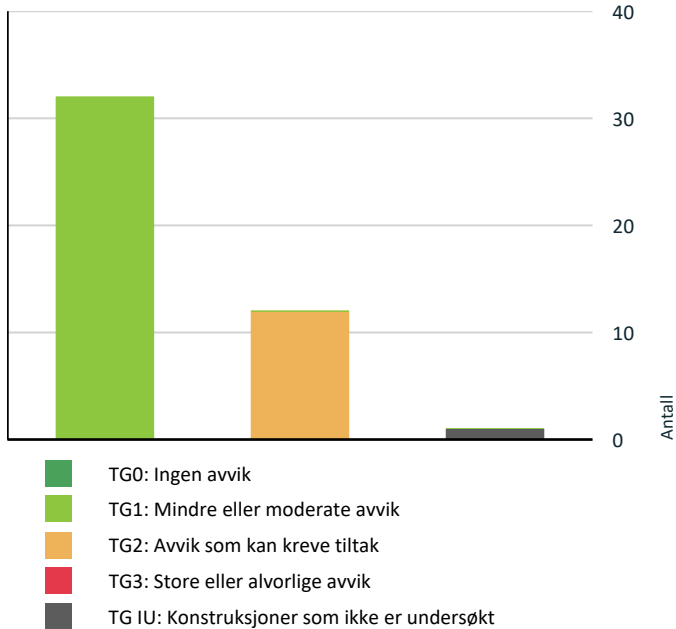
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader






Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Andre utvendige forhold](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Eier opplyser følgende

- 2025 oppussing sov/kontor
- 2025 ny varmepumpe
- 2023 ny innvendig inngangsparti kjeller
- 2023 nytt inngangsparti med ny kledning på vestvegg
- 2021 takoverbygg veranda mot nord
- 2020 ny vinterhage
- 2020 oppussing soverom
- 2000 boligen ble jekket opp ca. 65 cm og det ble murt opp ny grunnmur oppå den gamle. Gulvet ble støpt på nytt og innlagt rør for gulvvarme oppvarmet med el-kolbe. underetasjen ble innredet.
- 2000 ny drenering rundt boligen
- 1996 nytt pipebeslag og luftelyrer

UTVENDIG

TG.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater Type bølgeblikk. Eier opplyser at taket er malt hvært 5-6 år. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.



! TG 1 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Eier har montert en tanke som samler regnvann til vanning i hagen og plen, overløpsvann fra denne går til drenering, tanken og opplegg kan fjernes før overtakelse om ønskelig.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Selger har skiftet ut råteskadet kledning etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det observeres noe fuktskjolder på undertakplater i ett område ved raft, dette anses som normaltstand på slike underlagsplater.

Det observeres at det er noen støpte luftkanaler som kan være eternitt, disse kan inneholde aspest.

Det observeres at det er lite lufting ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres pappskuffer ved raft for bedre ventilering av kaldloft.



TG1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste vinduer er skiftet fra byggeår med forskjellige årstall.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har Teak hovedytterdør, malte verandadører i tre og dør til kjeller i lakkert Teak. Alle dørene er skiftet etter byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda nord med takoverbygg på ca. 17m² og del over inngangsparti på ca. 4m². Veranda øst fra soverom på ca. 5m². Veranda sør på ca. 41m² (spalเต็ดেকে med sibisk lerk) inkludert vinterhage på ca. 12m², repos med overbygg hovedinngang ca. 5m²

Fundamentert mot vegger og søyler til grunn.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i forbindelse med inngangsparti del av skifer og del av impregnerte materialer (2023).

Trapp med skifer til underetasje.

Trapp i tre fra veranda sør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vinterhage ca. 12m² på veranda sør. Bygget i tre med skyvedører i glass med ALU rammer. Plasttak, sammenføydd mot tak og raft bolig. Tak overbygg veranda i tre med plasttak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket på vinterhage er sammenføydd mot tak og raft bolig. Eier opplyser at takvinkelen ble litt slakere enn det produsenten anbefaler. Dette gjelder også takoverbygg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

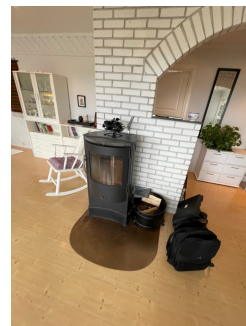
Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i underetasje er av betong. Huset er 52 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er av tegelstein med betongrør omgitt av leca, vedovn i stue (2005) og vedovn kjellerstue, sotluke/feieluke i kjellerstue.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i mot yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Selger opplyser at trappen knirker litt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av vaskerommet slik det ser ut nå.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker i takplater vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sannsynlig etter kondens fra avtrekkskanal. Det anbefales at avtrekkskanaler isoleres .

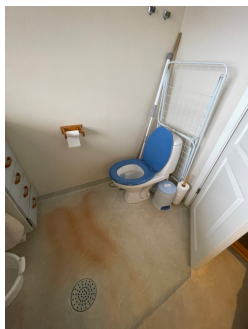


HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. (Belegget har misfarging etter for høy varme, på grunn av pålagte matter, estetisk karakter).



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate, skyllekar, toalett og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som yttervegg, kjøkken og ikke tilkomst. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ved badekar er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker, en i dushjørne med terske og en ved badekar, smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Sluk ved badskar

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres at tapetet buler litt over fliser, dette kan tyde på høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en vifte som slipper luft gjennom ventil selv om den er avslått.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

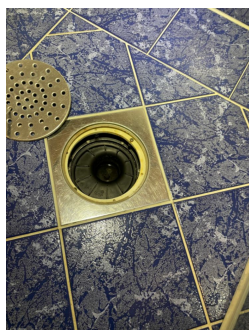
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det observeres estetisk skade i emalje vask og litt svelling på innredning.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med mye installasjoner som rør og el. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Noe fuktmerker i skap, sannsynlig grunnet kondensering i avtrekksrør, det anbefales at avtrekkskanaler isoleres .



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, samt noe plast (fra ca. 2001)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det observeres at kanaler i forbindelse med avtrekk gjennom lufter lyrer tak er laget av ett materiale som kan inneholde asbest.



TG 1 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe, innerdel plassert i stue.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe. De fleste rom i underetasje og bod garasje samt yttergang i hovedetasje oppvarmes med vannbåren varme, ellers med varmekabler på bad .

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

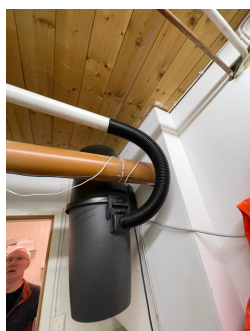
TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, med to uttak ett oppe og en nede, enhet plassert i teknisk rom underetasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i de fleste rom i underetasje, bod garasje samt yttergang i hovedetasje oppvarmes med vannbåren varme. Fordeling og elkolbe er plassert på teknisk rom i underetasje.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er en fordelingsstavle i hovedetasje med måler, en fordeling i underetasje og en fordeling i garasje som også styrer varme for oppkjøring foran garasje og carport.

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.

1974

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier opplyser følgende: Nytt sikringskap og nytt el-anlegg i underetasje 2000. Underfordelignog nytt elanlegg i forbindelse med bygging av garasje/carport, samt varmekabler i oppkjøring. 2013

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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?

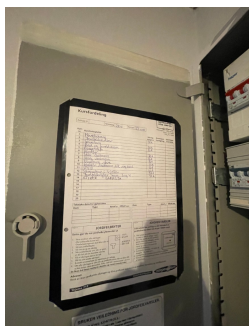
Ja På grunn av alder samt at det er over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales det utvidet el-kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er rundt kr15000,- Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.



El fordeling underetasje



El fordeling hovedetasje



El fordeling hovedetasje



El fordeling garasje

TOMTEFORHOLD

TG1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering i 2000. Eier opplyser a det var tørr og fin kjeller helt til 2023 da vi oppdaget noe fukt i uinnredet rom. Drenering ble da sjekket og spylt. Fukt ble borte etter kort tid

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

TG2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen heller lett mot nordlig retting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. 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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod og Carport



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/carport med grunnflate på ca. 60 m²

Garasjen har saltak med taktekke av type Decra stålplater og takrenner/nedløp i stål. Snøfangere er ikke montert. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre fundamentert på ringmur, plate på mark. Utvendig kledning av liggende trepanel. Garasjen har isolert leddport i stål med motordrift og fjernkontroll, gangdør i malt tre og vinduer i tre. Gulvet er et plasstøpt betongdekke, sluk midt i gulvet. Det er innlagt strøm fordeling. Isolert bod i bakkant garasje, varmes opp med vannvarme. Det er varmt og kaldt vann til vask i garasje, avløp til grøft. Det er luke i tak til loft med lav takøyde for lagring. I oppkjøring foran garasje og carport er det belegningsstein med varmekabler, inne i carport er det belegningsstein. Bak garasje er det en markplattung på ca. 6m². Mellom Carport/garasje og inngangsparti er det laget takoverbygg på ca. 10 m² med belegningsstein.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/234 m²

Enebolig: 6 Gang, 5 Bod, Vaskerom, 6 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stue m/trapp, Kontor, Uinnredet kjellerrom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje med bod og Carport
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Instøyveien 17 ,8432 ALSVÅG 113 m ² 1995 3 sov	18-08-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	26 891
2 Finnesveien 65 ,8432 ALSVÅG 192 m ² 1958 3 sov	02-10-2025	4 650 000	4 500 000		4 500 000	23 077
3 Alsvågveien 800 ,8432 ALSVÅG 158 m ² 1969 4 sov	09-01-2024	3 290 000	3 250 000		3 250 000	18 466
4 Matelvveien 25 ,8432 ALSVÅG 173 m ² 1970 3 sov	24-08-2025	3 100 000	2 825 000		2 825 000	15 188
5 Alsvågveien 786 ,8432 ALSVÅG 139 m ² 1964 3 sov	18-06-2025	2 200 000	2 175 000		2 175 000	13 854

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	10 200
Forsikring	Kr.	19 000
Vedlikehold - Estimert av taktmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje med bod og Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje med bod og Carport	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 470 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000

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

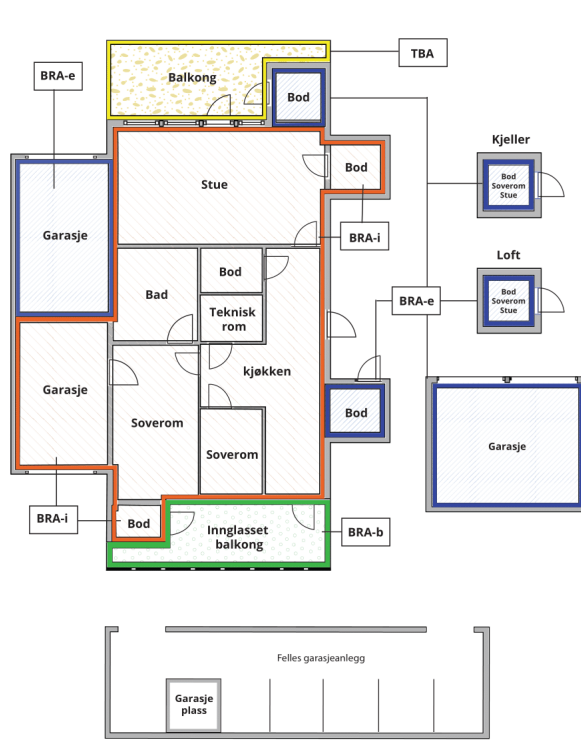
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	121			121	72
Underetasje	113			113	
SUM	234				72
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bod, vaskerom, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3, gang 3, bad, soverom 4, kjøkken, stue m/trapp		
Underetasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, kontor, gang, bod, bad, gang 2, bod 2, uinnredet kjellerrom, bod 3, bod 4, gang med utgang, teknisk rom		

Kommentar

I åpent areal TBA hovedetasje er det tatt med veranda nord på ca. 17m² og del over inngangsparti på ca. 4m². Veranda øst fra soverom på ca. 5m². Veranda sør på ca. 41m² inkludert vinterhage på ca. 12m², repos med overbygg hovedinngang ca. 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje med bod og Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	18
SUM		30			18
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er tatt med i arealberegningen som åpent areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Solbjørg og Einar Evensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	81	245		0	1349.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Instøyveien 11

Hjemmelshaver

Evensen Einar, Evensen Solbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Instøyveien 11 har beliggenhet litt nord for Alsvåg sentrum i landlige omgivelser i etablert boligfelt, solåpen tomt med utsyn i flere retninger. Grei adkomst fra offentlig vei. Det er gåavstand til skole. Det er ca. 9 km. til kommunesenteret Myre hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter. Det er ca. 38 km til regionssentret Sortland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen ligger i formskrånende terreng som heller mot nord.

Tomten er opparbeidet med plen, mye forskjellig beplantning og hekker, belegningsstein i oppkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi

386 000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				19 000
Kommentar				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	02.03.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW6317>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.03.2026 13:22

Eiendomsdata verifisert: 02.03.2026 13:21

GÅRDSKART 1868-81/245/0

Tilknyttede grunneiendommer:
81/245/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.3	1.3
0.0	0.0
1.3	1.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Instøyveien 11, 8432 ALSVÅG

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Instøyveien 11	Instøyveien 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1990

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd siden 1990 til 2026
36år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Evensen, Einar

Selger

Evensen, Solbjørg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringseskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i tak på vaskerom.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1998

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørppegget til/fra toalett, badekar, vask og dusj utført av rørlegger . Elektrisk arbeider utført av elektriker

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Evensen, Myre. Stig Lind, myre

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kledning/innredning og flislegging

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje rundt pipe og ventilasjonshatt. Alle beslag pipe og ventilasjon ble skiftet. Ingen lekkasje etter det.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



1996

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye pipe og ventilasjonbeslag.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Hansen, Stø

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av tak ca hvert 4-6 år.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2011

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vinduer i stue. Satt inn et ekstra vindu mot øst

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Litanor Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Overbygg trapp/inngangsparti samt ny kledning på vestvegg.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skipet, Myre

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ny drenering i 2000, tørr og fin kjeller helt til 2023 da vi oppdaget noe fukt i uinnredet rom. Drenering ble da sjekket og spylt. Fukt ble borte etter kort tid.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2000

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se over.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stig Solheim og Rørlegger Evensen

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

1997

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap Nytt el.anlegg i kjeller 2000

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stig Lind

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett drenavløp mot vei. (Trerøtter)

Nytt avløp ble gravd med fall mot hjørne nord-øst på tomt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2000

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt avløp ifb med innredning av kjeller

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Evensen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble fjernet ca 2000

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på motorstyrte ventiler for vannbåren varme.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2012

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet motorer på sentral for vannbåren varme

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Evensen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: Satt inn rør i pipe og fylt med leca. 1997

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på kvist 1994-96

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2000

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hus løftet på mur 65cm. kjeller innredet med kjellerstue, kontor, bad, boder, teknisk rom og to soverom

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øksnes EntreprenørA/S

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kontinuerlig måling. Varierer fra 40-70

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Veirett/gangsti på tomt

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er isolert garasje og carport på eiendommen. Brostein i inngangsparti med varmekabler foran garasje og carport.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20655284

Egenerklærings skjema

Name

Einar Evensen

Date

2026-05-20


Name

Solbjørg Evensen

Date

2026-05-20

Identification

 Einar Evensen

Identification

 Solbjørg Evensen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Einar Evensen
Solbjørg Evensen

20/05-2026
10:40:33
20/05-2026
10:42:26

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Instøyveien 11, 8432 ALSVÅG

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262662

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

190112446

Gårdsnummer

81

Bruksnummer

245

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

278,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 876 kWh



Instøyveien 11, 8432 ALSVÅG



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Instøyveien 11, 8432 ALSVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 23: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.
Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg
på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

<https://www.enova.no>



For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 245

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2026 kl. 10:30

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLSTUA
Etableringsdato: 06.12.1974
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 245	1 349,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050561	EVENSEN EINAR		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG	1 / 2
Hjemmelshaver		030658	EVENSEN SOLBJØRG		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050561	EVENSEN EINAR		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG	
Eier registrert hos Skatteetaten		030658	EVENSEN SOLBJØRG		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7643907	511074		1 349,6 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	06.12.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1868 - 81/87		0
		Mottaker	1868 - 81/245		0
Skylddeling	06.12.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1868 - 81/59		0
		Mottaker	1868 - 81/245		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Instøyveien	1510	11		Grunnkrets: 0107 Alsvåg Stemmekrets: 8 Myre Kirkesokn: 10080601 Øksnes Postnr.område: 8432 ALSVÅG Tettsted: 7842 Alsvåg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7643909	511072		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 112 454
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7643917 Øst: 511059
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 35
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 0
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1510 Instøyveien 11	H0102	Annet enn bolig	33	1		0	0	81/245
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/245

Bygningsnr: 190 112 454
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7643920 Øst: 511060
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 75
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 0
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 04.09.2013
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 17.03.2026

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1510 Instøyveien 11	H0102	Annet enn bolig	33	1		0	0	81/245

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050561	EVENSEN EINAR		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG

Bygningsnr: 301 609 008
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7643909 Øst: 511072
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 145
 Bruksareal bolig: 254
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 254
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: Offentlig kloakk
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 14.12.2007
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	127	0	127	0	0	0
U01	0	127	0	127	0	0	0

Bruksenheter

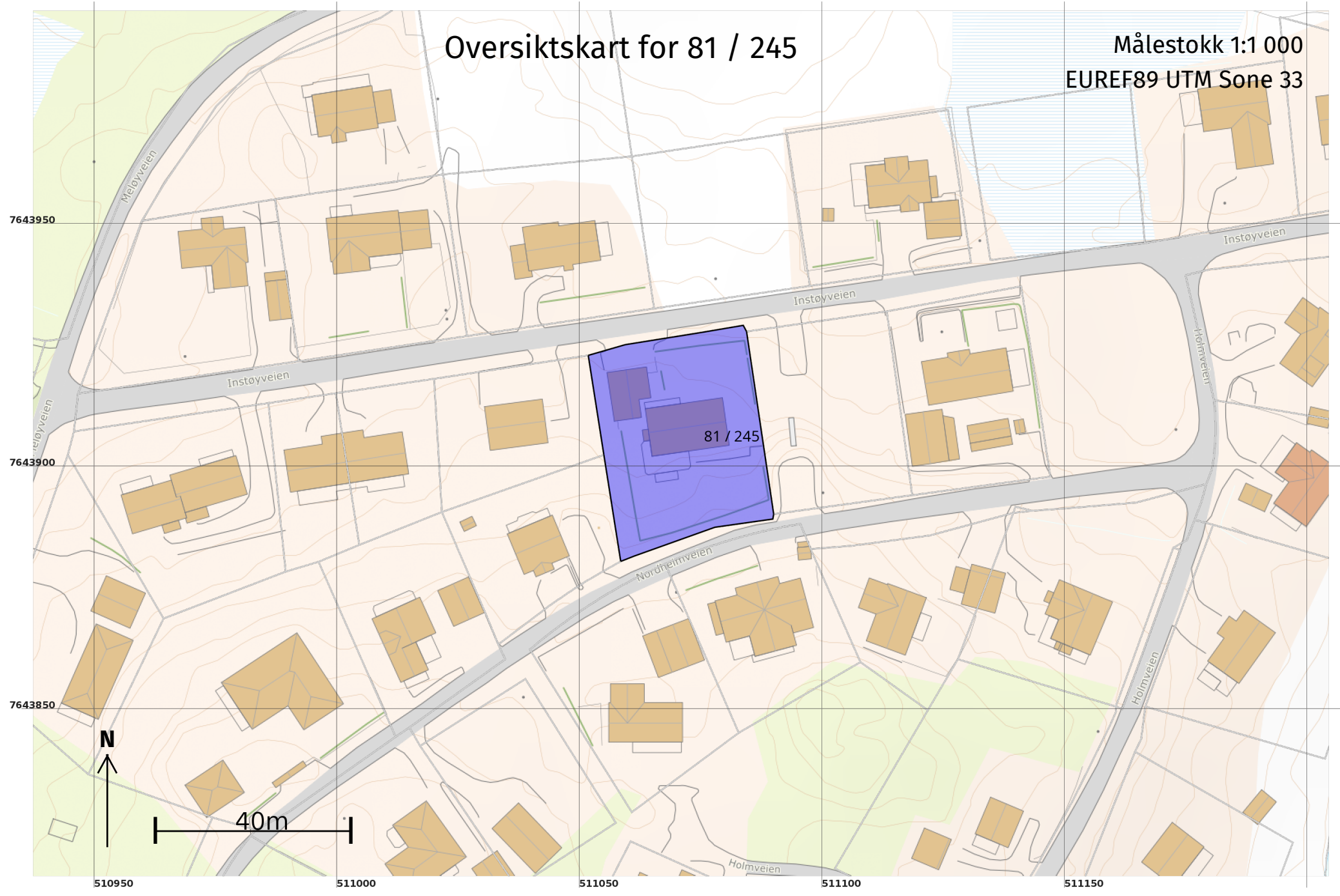
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1510 Instøyveien 11	H0103	Bolig	254	12	Kjøkken	2	2	81/245

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050561	EVENSEN EINAR		Instøyveien 11 8432 ALSVÅG

Oversiktskart for 81 / 245

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



+81 / 240 **Teig 1 (Hovedteig)**
81 / 245

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 39

+81 / 260
7643940

7643920

7643900

7643880



+81 / 272

20m

511020

511040

511060

511080

511100

511120

+81 / 358

+81 / 310

+81 / 338

+81 / 348

190112454-1

190112454

301609008

+81 / 245

3

2

1

4

5

Areal og koordinater

Areal: 1 349,6

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7643907

Øst: 511074

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7643881,19	511058,42	Jord 22,21	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	7643903,13	511054,94	Jord 20,80	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	7643923,68	511051,74	Jord 34,04	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13 500	
4	7643928,53	511084,32	Jord 37,96	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	7643890,99	511089,93	Jord 33,79	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13 500	



Øksnes
kommune

Ferdigattest

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

JpID: 26/2303

Tiltakshaver:

Einar Evensen
Instøyveien 11
8432 Alsvåg

Ferdigattest er gitt for

Adresse:

Instøyveien 11

Gårdsnr.

81

Bruksnr.

245

Festenr.**Seksjonsnr.**

Tiltakets/byggets art:

Fasadeendring, bytting/skifting av vindu
Viser for øvrig til arkivsaksnummer 11/1043 med vedtak.

Vedtaksdato

17.03.2026

Saksnr

26/207

Dato for søknad om ferdigattest:

19.02.2026

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

Merknader:

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

Sted:

MYRE

Dato

17.03.2026

Underskrift

Jon Magnus Larsen

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Fakturagrunnlag

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.4.3.15a Ferdigattest (PBL § 21-10) - Utstedelse av ferdigattest		2516	1	2516	Einar Evensen

Klagerett:

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

Retten til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning:

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

Kostnader ved klagesaken:

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

Sivilt søksmål:

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

Klagen sendes:

Øksnes kommune, Teknisk enhet, Storgata 27, 8430 Myre



Øksnes
kommune

Ferdigattest

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

JpID: 26/2306

Tiltakshaver:

Einar Evensen
Instøyveien 11
8432 Alsvåg

Ferdigattest er gitt for

Adresse:

Instøyveien 11

Gårdsnr.

81

Bruksnr.

245

Festenr.**Seksjonsnr.**

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg<50m²-Garasje. Omfatter en utvidelse av eksisterende garasje på totalt ca. 33 m² (BRA) i ett plan.

Viser for øvrig til arkivsaksnummer 13/936 med vedtak.

Vedtaksdato

17.03.2026

Saksnr

26/206

Dato for søknad om ferdigattest:

19.02.2026

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

Merknader:

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

Sted:

MYRE

Dato:

17.03.2026

Underskrift:

Jon Magnus Larsen

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Fakturagrunnlag

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.4.3.15a Ferdigattest (PBL § 21-10) - Utstedelse av ferdigattest		2516	1	2516	Einar Evensen

Klagerett:

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

Retten til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning:

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

Kostnader ved klagesaken:

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

Sivilt søksmål:

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

Klagen sendes:

Øksnes kommune, Teknisk enhet, Storgata 27, 8430 Myre

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
0432 Alsvåg		01/045 1	1		Øksnes
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Bybygg	bolig		dato	sak	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Hans Skarstein		0432 Alsvåg			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
" "		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Lydolf Brattland		" "			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Øksnes Invenierkontor den 23/10-75

Arnold Irgesen

bygningssjefen
bygg.kont.

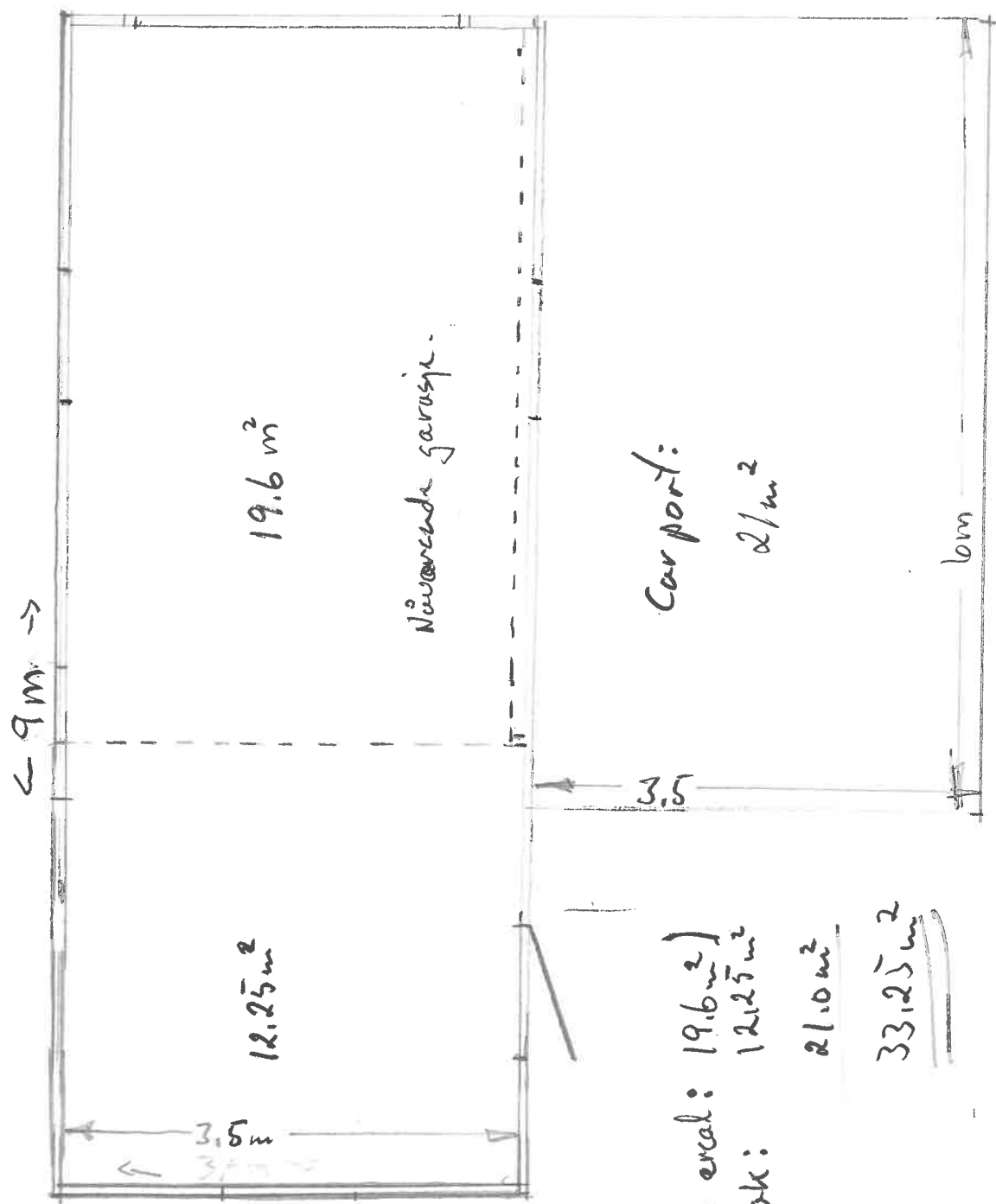
Øksnes bygningsråd
Kommuneingeniøren
Myre

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Busnæva v/Gerhard Iversen
- Øksnes Sparebank

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

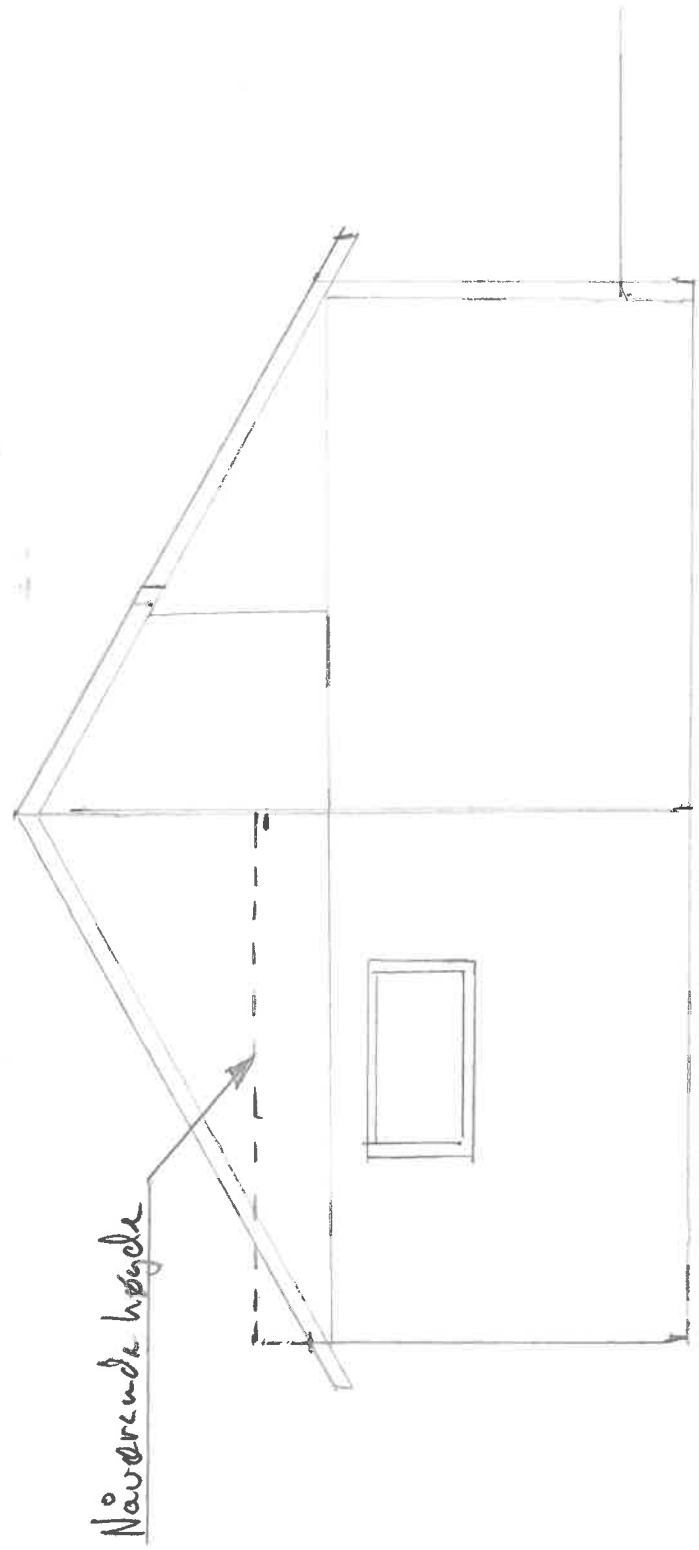
VE1



- (Eksisterende areal: 19.6 m²)
- Utvidelse bak: 12.25 m²
- Carport: 21.0 m²
- Utvidelse 33.25 m²

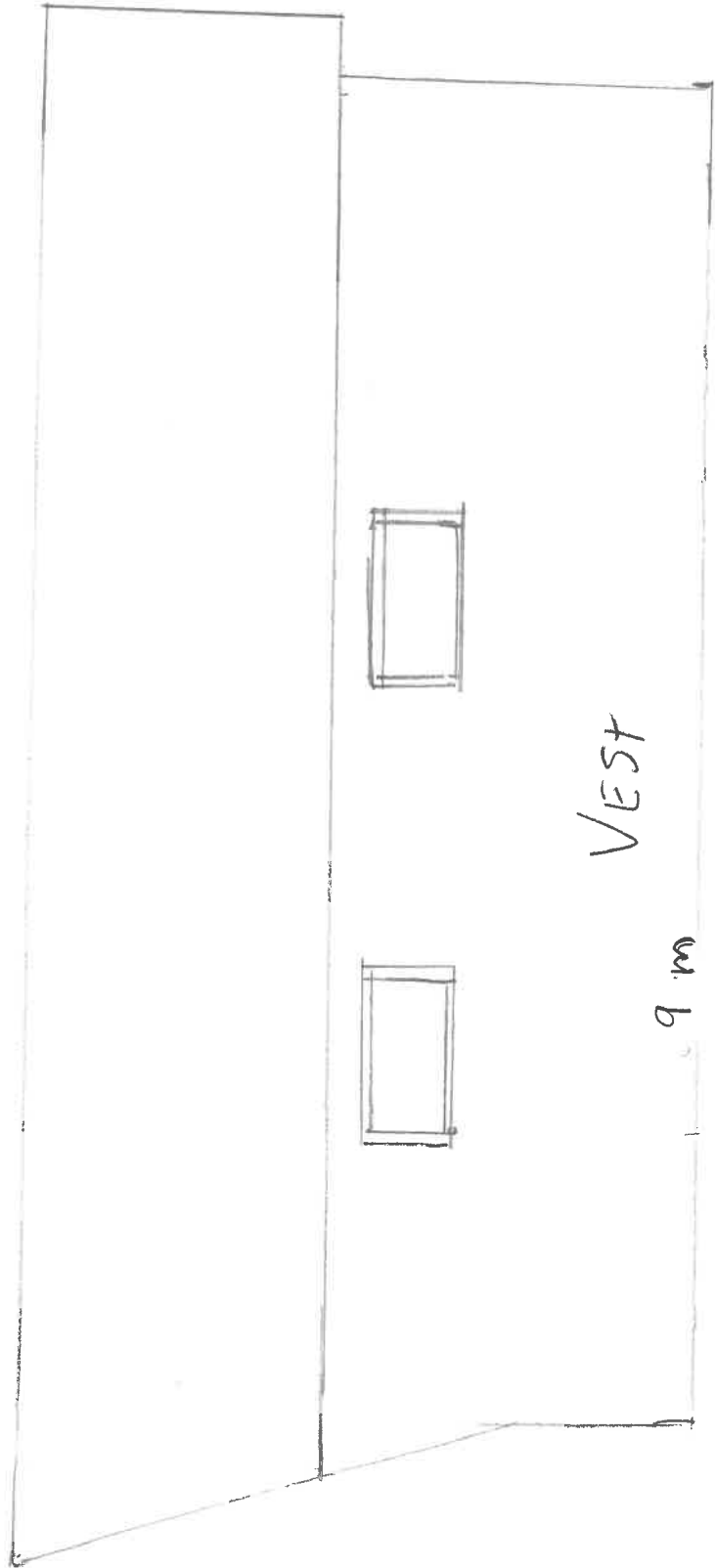
Øst

Målestokk: 1:50



— 7m —

Sør

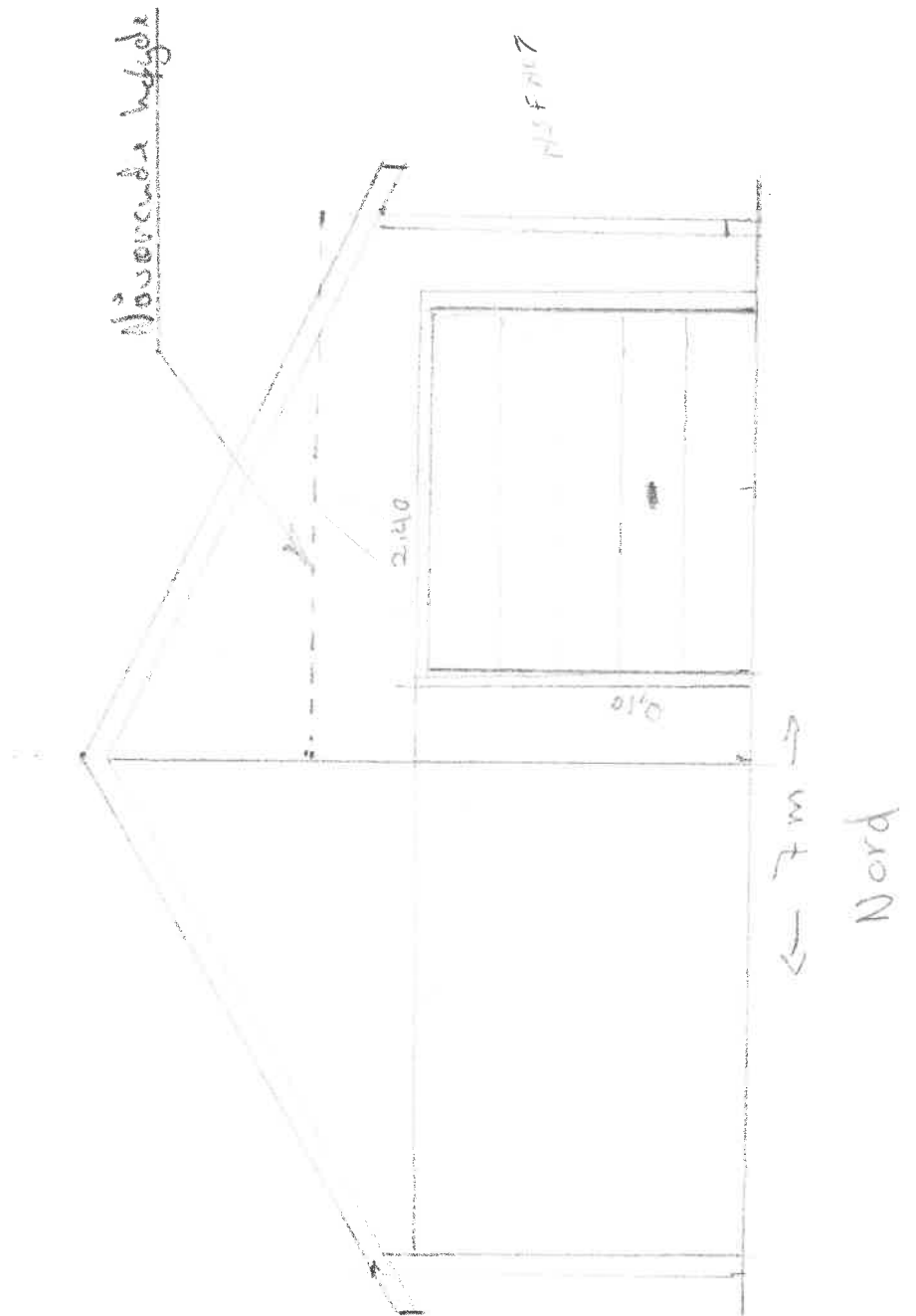


VEST

9 m

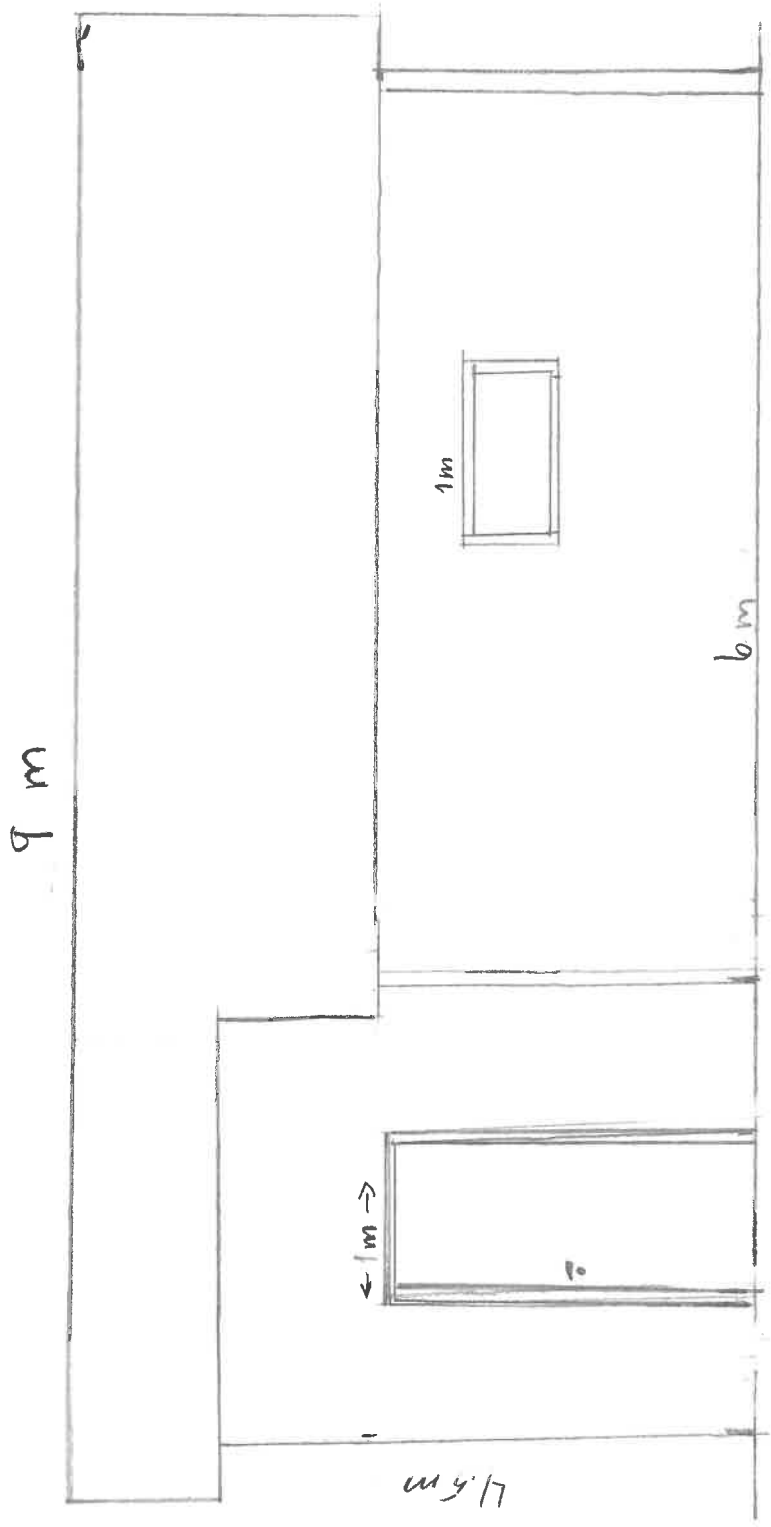
26/8-13

Möbelskizze 1:50



26/9.13

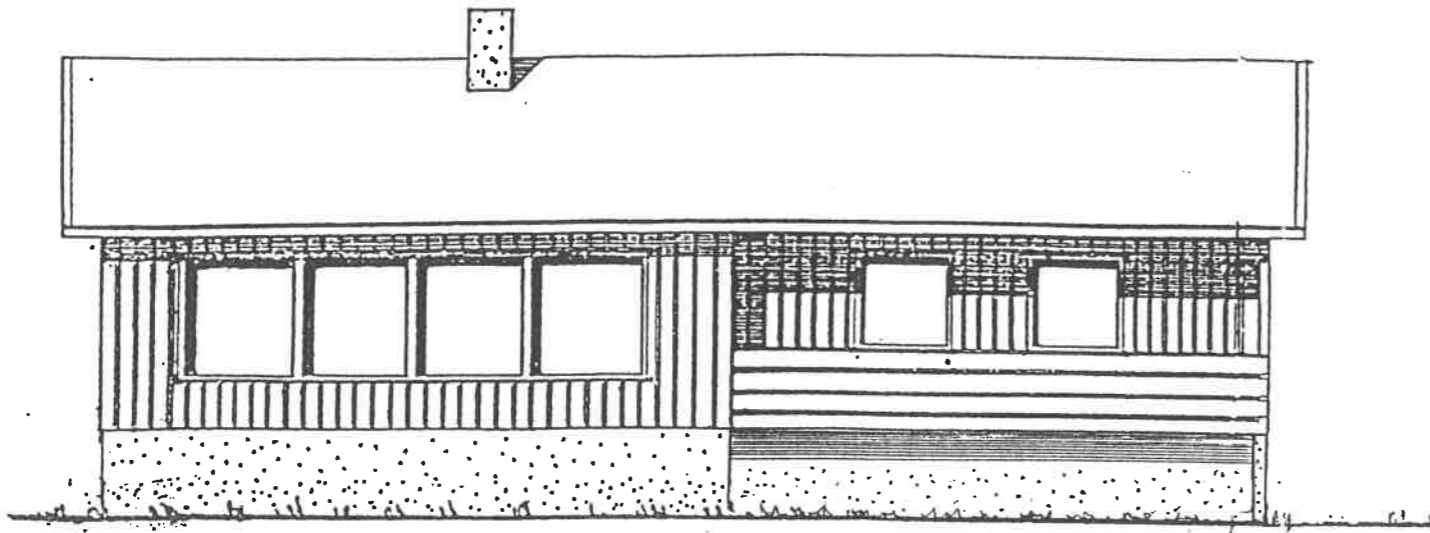
Målestokk 1:50



- Øst -

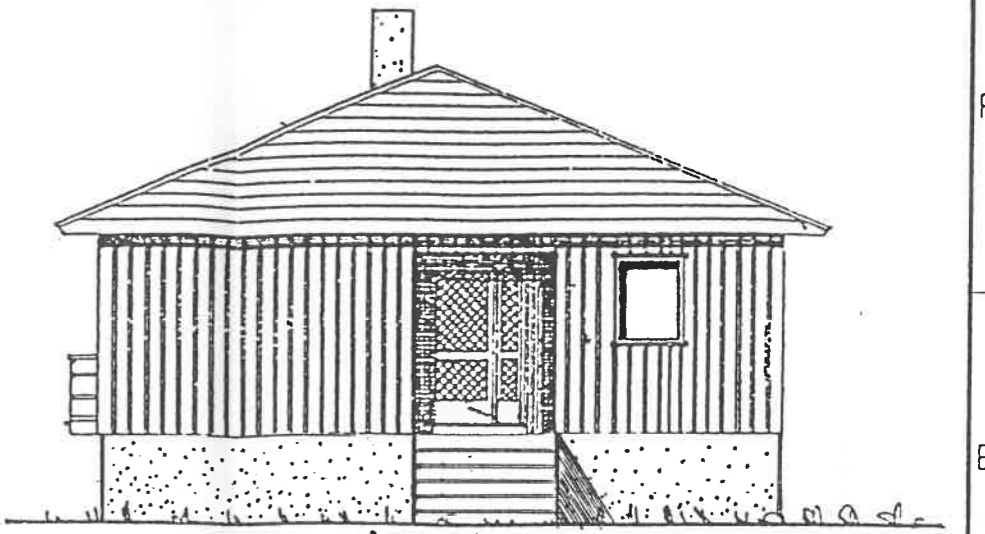
8 7 6 5 4 3 2 1

F



FASADE SYD

E

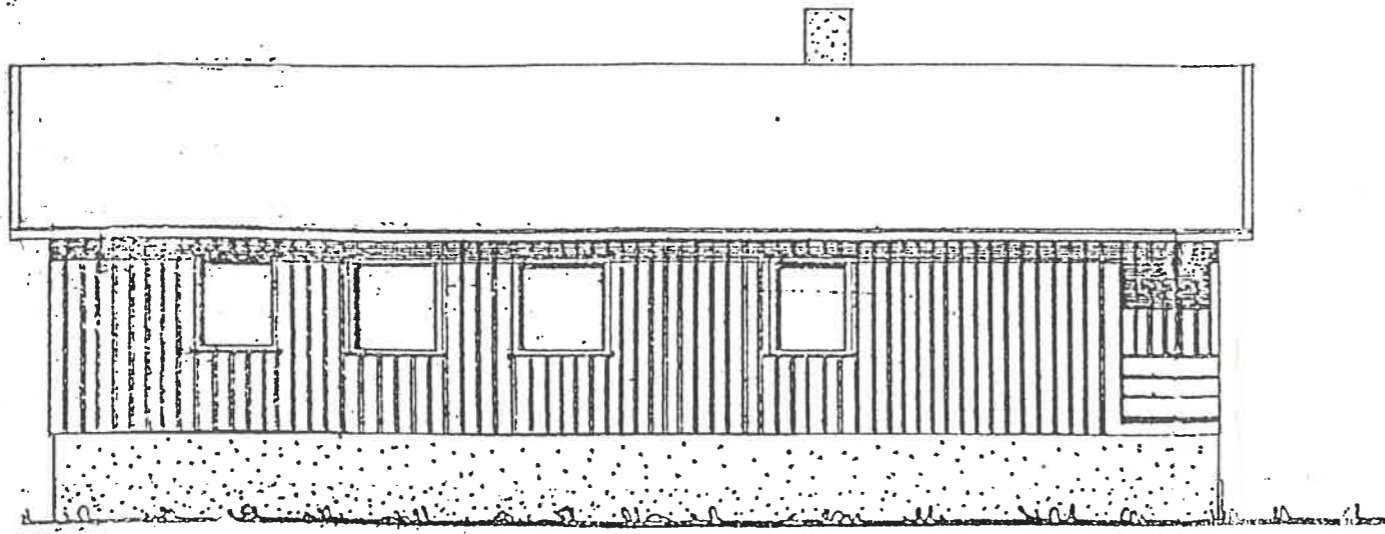


FASADE ØST

F

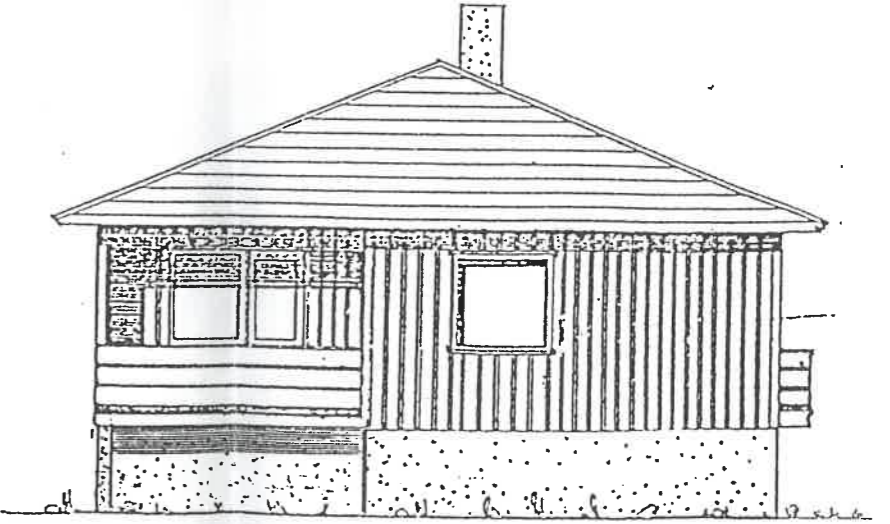
E

D



FASADE NORD

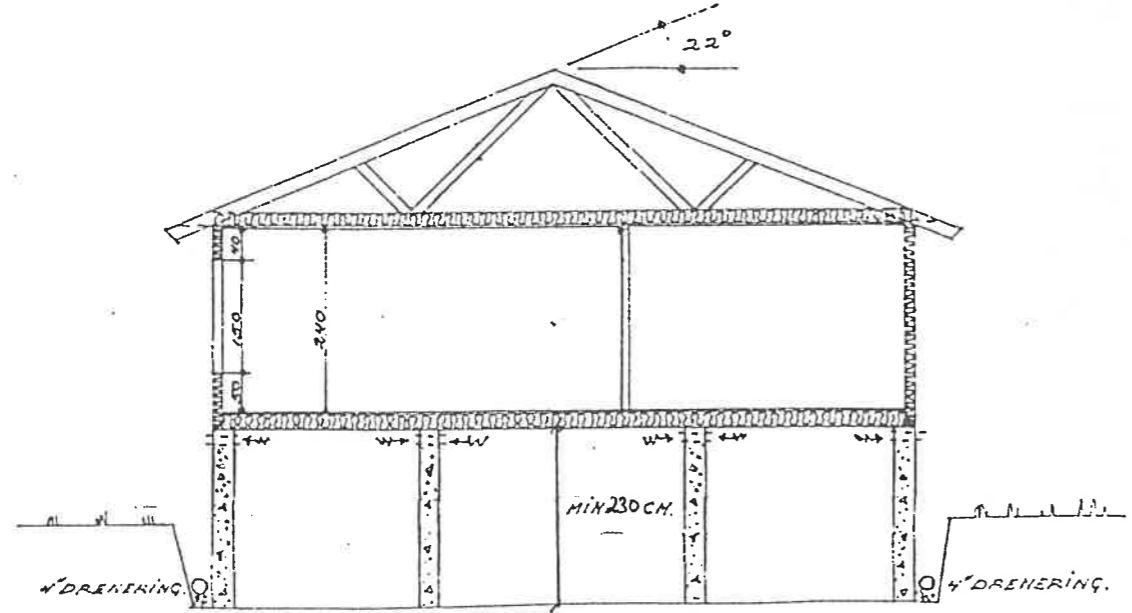
C



FASADE VEST

C

B



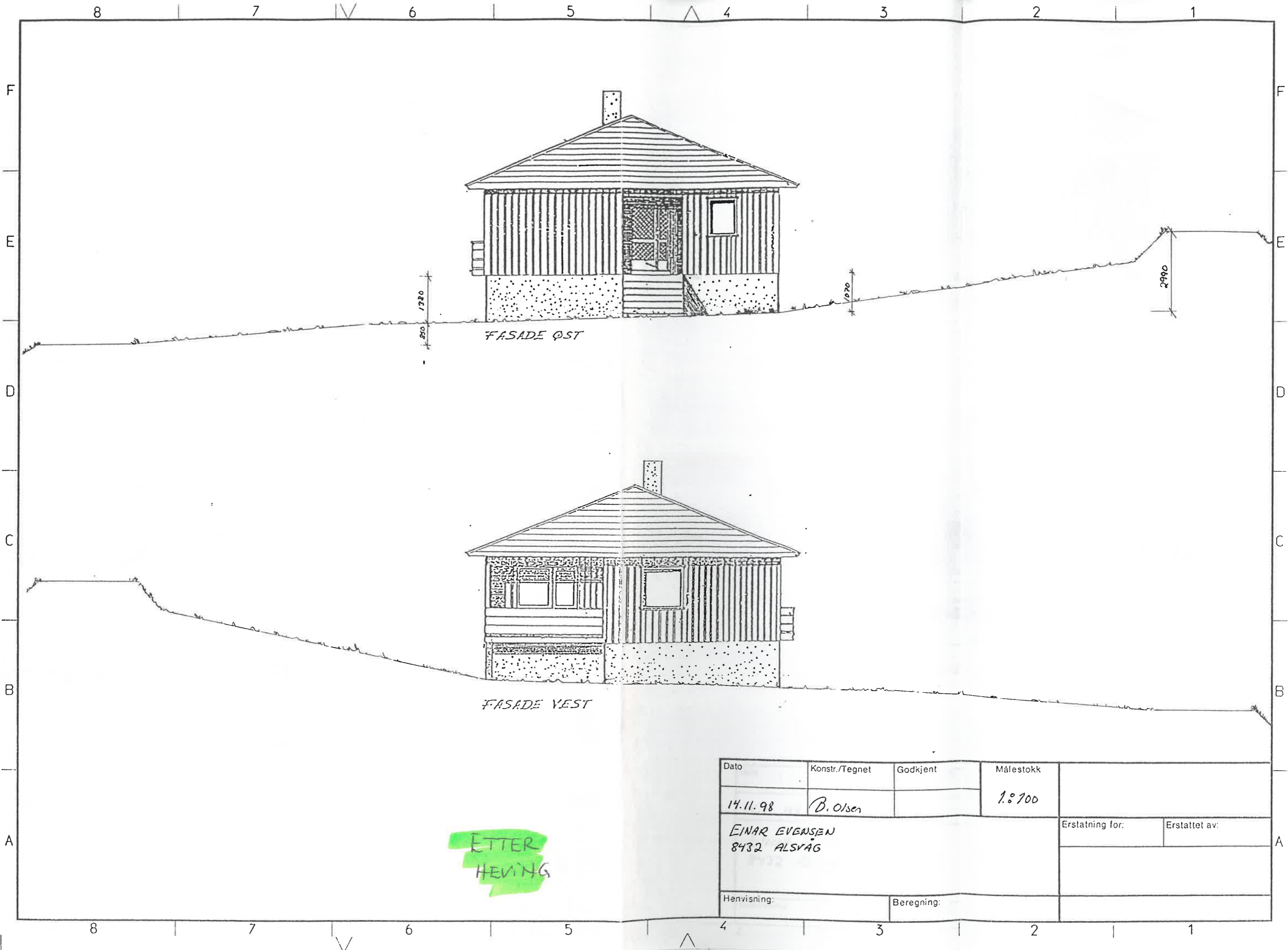
VERTIKALSNITT A-A. MÅL = 1:100.

A

8 7 6 5 4 3 2 1

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
14.11.98	B. Olsen		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
EINAR EVENSEN 8432 ALSVÅG					
Henvisning:		Beregning:			

ETTER HEVING



FASADE ØST

FASADE VEST

ETTER
HEVING

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
14.11.98	B. Olsen		1:100		
EINAR EVDENSEN 8432 ALSVÅG			Erstatning for:	Erstattet av:	
Henvisning:			Beregning:		

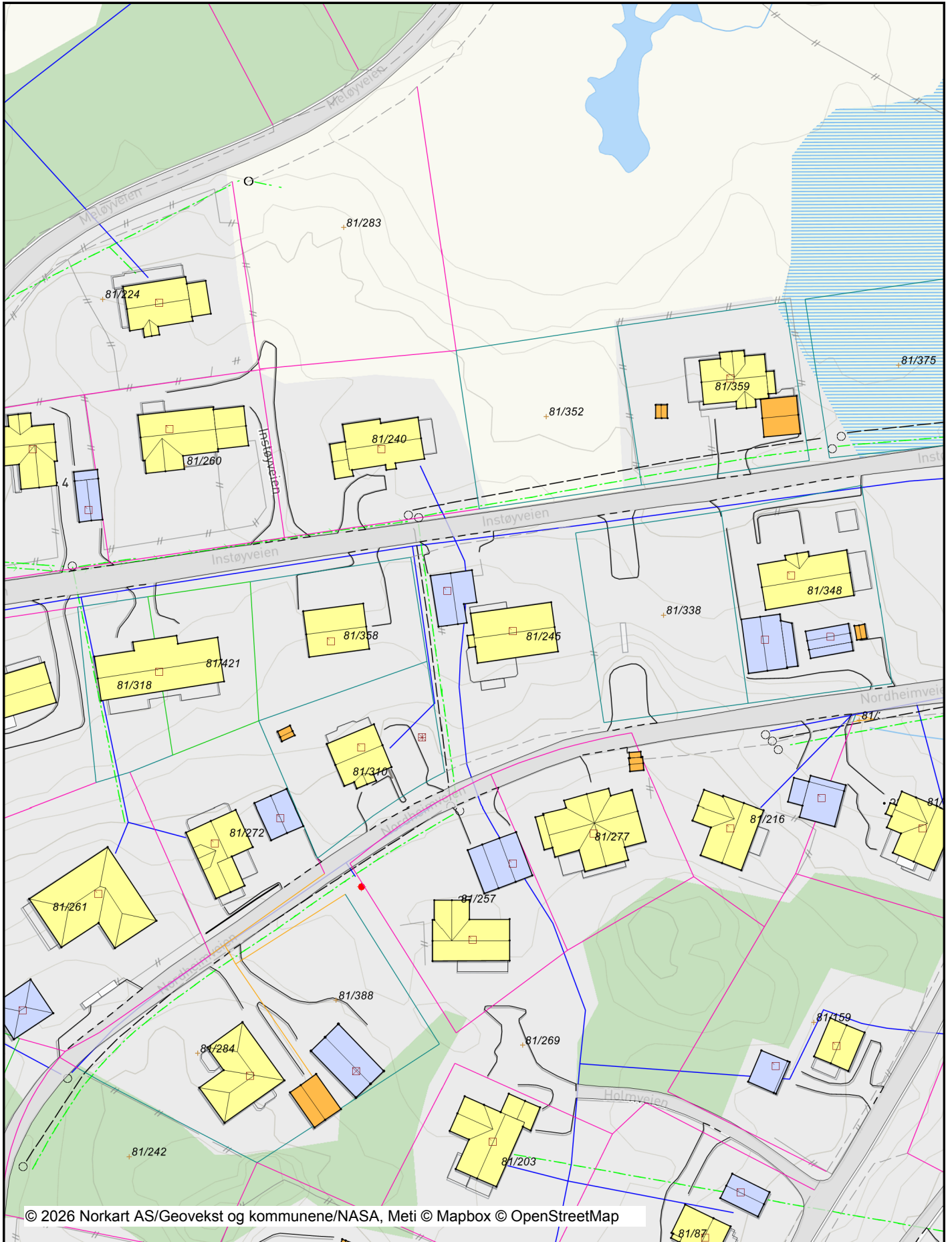


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.04.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N




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







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

Tegnforklaring

Ledningsnett Vann og avløp

-  Overvannsledning
-  Spillvann pumpeledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Hydrant
-  Kum

Matrikkelkart

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










VEG

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

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

Førendes utvalg og kommunestyre
I møte den 21/12 1966 kl. 19/76.

"Formandens for innstilling vedtas."

med 0 stemmer.

Rett utskrift bekreftes:

Anne-Britt Hassisen

DAT. 22/12 1966.

ØKSNES KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
"ALSVÅG NORD", ALSVÅG.

§ 1

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

§ 2

Boligområder.

- 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 30% 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 ferdig 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 35 m² 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

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 0,6.
- 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.

§ 4

Offentlig område.

- a) Områdene tillates kun benyttet til de formål som er angitt på planen.
- b) Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Felles grøntområde og friområder, untatt friområde A.

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

§ 6

Friområde A.

Området tillates bebygget med båthus for mindre lystfartøyer. Hvert enkelt båthus kan bare oppføres i en etasje med maksimum 40m² grunnflate. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 7

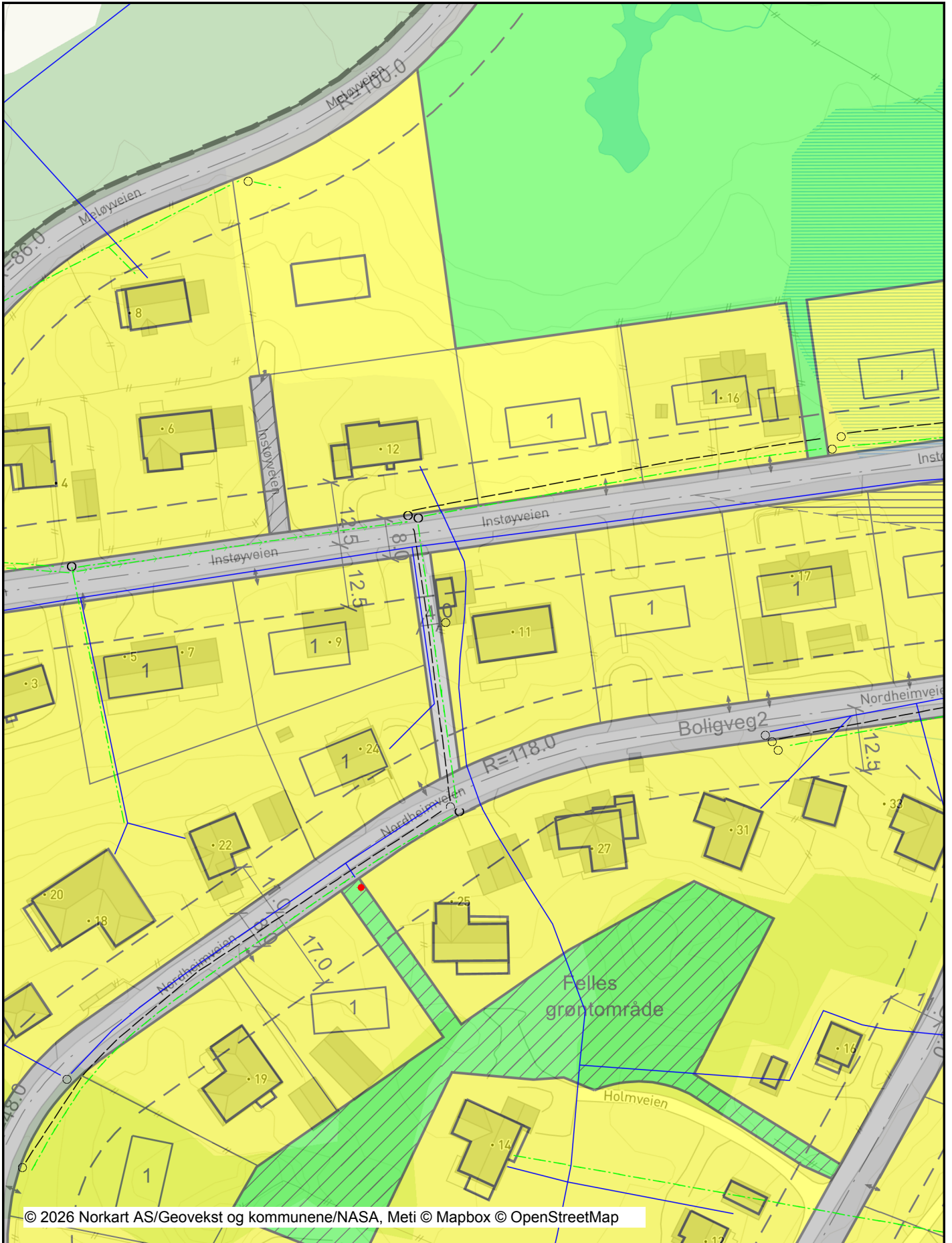
Fellesbestemmelser.

- 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.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 17. oktober 1977.

Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark.


[Signature]
O. b. Paulsen.



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 § 25,1.1ec)


 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985


 Kjøreveg

 Gangveg


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

 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le


 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led


 Felles avkjørsel

 Felles grøntanlegg

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

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel


 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ledningsnett Vann og avløp

 Overvannsledning

 Spillvann pumpeledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

 Hydrant

 Kum

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 30. nov. 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Heimtun" og "Holmly" g.-nr. 81 br.-nr. 87-59 av skyld mark 0,01-0,02 i Øksnes kommune. Forretningen er forlangt av Gunnar Holm og Hilda Holm

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ For selgerne møtte Gunnar Holm, og for kjøperen Hans Skarstein møtte svigerfaren Signor Nilsen.

Av naboer:³⁾ Ingen andre interesserte parter.

Mennene valte til formann Arvid Larsen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,23 dekar. I alt 1,23 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Fradelingen gjelder en beligntomt.

1. Grensen tar sin begynnelse i pkt. 1 som ligger ved Instøyvegens kant, følger vegen 29,0 m i Østlig retning til pkt. 2.
2. Herfra 43,0 m i Sydlig retning til pkt. 3 som ligger midt i prosjektert veg hvor det er nedsatt jernrør.

././.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6. 1917 § 20, skal vedk. 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.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

3. Herfra 22,0 m i Vest-sydvestlig retning til pkt. 4 hvor det er nedsatt jernrør.
4. Herfra 25,0 m i Nord-nordvestlig retning til pkt. 5 hvor det er nedsatt jernrør.
5. Herfra 23,0 m i Nordlig retning tilbake til pkt. 1 som er utgangspunktet.

Fra pkt. 1 og 2 er rørene flyttet 3,00 m tilbake.

Tomtens form og beliggenhet fremgår av kartet.

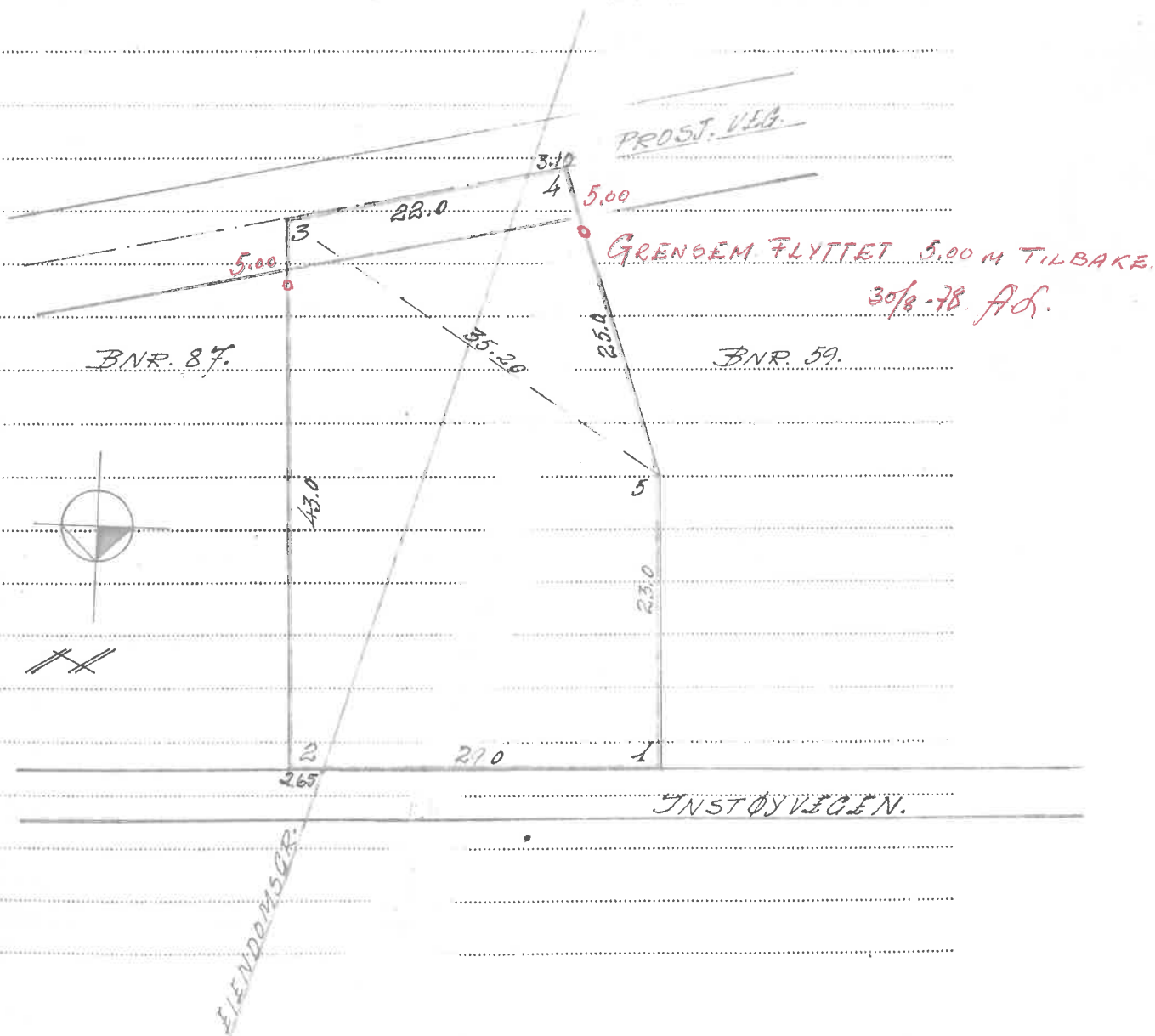
Diagonalen mellom pkt. 3 og 5 = 35,20 m

Vinkelen i pkt. 1 og 2 = 90°

Det fraskilte areal utgjør: 1230,0 m²

Av dette går 767,0 m² av bnr. 59 og 463,0 m² av bnr. 87.

Målestokk 1/500



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 og 0,02 mark.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ "Solstua"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Øksnes ing.kontor 8430 Myre skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Harald Storryk

Arvid Larsen

Simon Larsen

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ 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. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

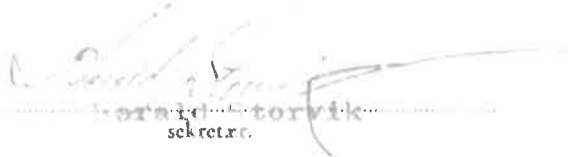
Jordstyrets uttalelse:

..... Det attesteres at delingen er utført i samsvar med den
..... godkjente disponeringsplan for tomtfeltet, og videre etter
..... de bestemmelser som er godkjent av Nordland fylkeslandbruks-
..... styre i møte den 13/12-66 , sak nr. 780, bokstav b-Alsvåg.
..... Jfr. tidligere innsendt sømtykke vedr. deling dbf.23/5-67.
.....

den 4/12 1974.

formann.

sekretær.



Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19.....

formann.

fylkeslandbruksjef.

Før tilhøyningen nr. 40

Fant inn i dagboken ved

Vest-Elen sørenskrivarembete

sak nr. 7735 den 6/12 1974.

Furtatt i grb. for Olsson, gnr. 81/83, ⁵⁹byg 245.

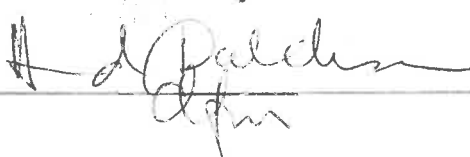
personregisteret

lærboken

Hefte for anmerkninger med kr

Anmerkninger:

De fraskilte del har fått g.nr. 81 b.nr. 245



Instøyveien 11

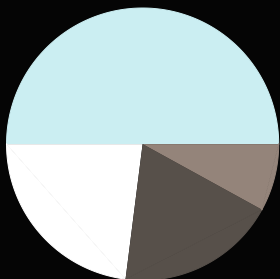
Offentlig transport

🚶 Alsvåg skole Linje 864	7 min 🚶 0.7 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min 🚶

Skoler

Alsvåg skole (1-7 kl.) 49 elever, 5 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Myre skole (1-10 kl.) 381 elever, 31 klasser	10 min 🚶 8.6 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	10 min 🚶 8.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	33 min 🚶 37.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

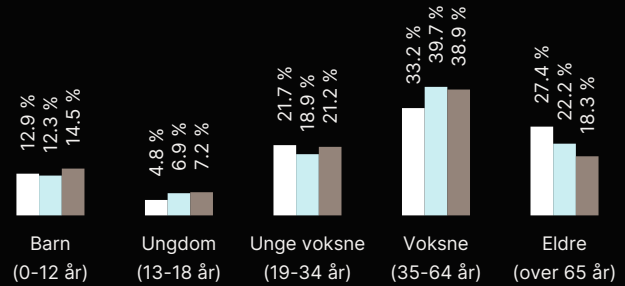


- 23% i barnehagealder
- 50% 6-12 år
- 8% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Alsvåg	421	212
■ Kommune: Øksnes	4 458	2 303
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørntua barnehage (1-6 år) 32 barn	7 min 🚶 0.6 km
--------------------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 8 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 8.4 km

Sport

🏀 Sørvåg aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 3 km
🏀 Øvergård stadion Fotball	9 min 🚶 7.2 km
🏊 Feel24 Myre	10 min 🚶



Instøyveien 11

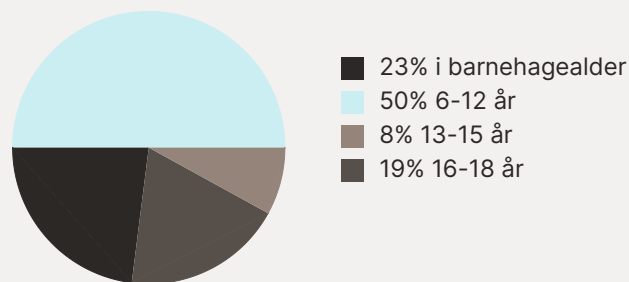
Offentlig transport

🚶 Alsvåg skole Linje 864	7 min 🚶 0.7 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min 🚶

Skoler

Alsvåg skole (1-7 kl.) 49 elever, 5 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Myre skole (1-10 kl.) 381 elever, 31 klasser	10 min 🚶 8.6 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	10 min 🚶 8.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	33 min 🚶 37.1 km

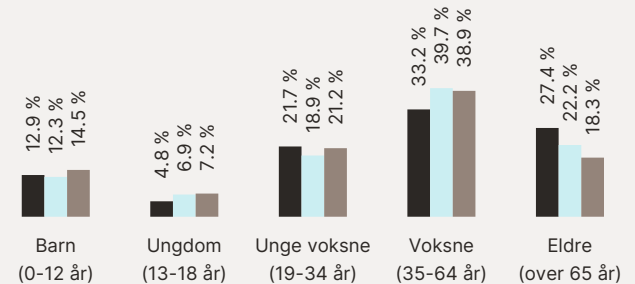
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Alsvåg	421	212
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørntua barnehage (1-6 år)	7 min 🚶 0.6 km
---------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 8 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 8.4 km

Sport

🏀 Sørvåg aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 3 km
🏈 Øvergård stadion Fotball	9 min 🚶 7.2 km
🏊 Feel24 Myre	10 min 🚶

