

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heimsommarøyveien 20 A, 8430 MYRE

 ØKSNES kommune

 gnr. 64, bnr. 58

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20840-1288

Referansenummer: ZR5279

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering tilstand

Enebolig, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1957 og tilbygget i 2019, samt stedvis betydelig modernisering i ettertid, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

Boligen er oppført med loft, hovedetasje og underetasje. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bygning er forøvrig med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Boligen er blitt noen år, og fremstår som normalt vedlikeholdt med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

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

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med stålplater fra 2021 iflg. eier. Befart fra bakkenivå.

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

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

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Etterisolert loftsrom/takkonstruksjon i 2018.

Takkonstruksjonen er ikke befart pga. manglende tilkomst.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2019-2022.

Boligen har malte balkongdører i tre.

Boligen har malte hovedytterdører i tre.

Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Trapper er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Trapp ved hovedinngang er utført i

trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er hovedsakelig utført med fabrikkmalte plater og malte plater. Himling er utført med himlingsplater og stedvis malte panelbord. Overflater gulv er utført med laminat.

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

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

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue 1. etg.

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater.

Himling er utført med malte plater og overflater på gulv utført med laminat. Elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken. Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 14,6%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom).

Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1. etg.

Våtrom fra byggeår 2024. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

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

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

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

Bad u.etg.

Våtrom fra byggeår 2018. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

Bad er utført med våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Elektriske varmekabler.

Våtrommet har plastsluk. Ukjent

tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk på vegg.

Ved hulltaking viser det seg at vegg mellom bad og soverom er betongvegg med utlekting på begge sider. Fuktmåling er fortatt i svill mot betongvegg mot våtrommet. Målt verdi er 9,6%. Kritisk grense er ca. 20%. Utførelsen medfører usikkerhet ved mulighet for avdekking av en eventuell fuktskade.

Vaskerom u.etg.

Våtrom fra byggeår 2018. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

Vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte plater.

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrert oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk til friluft.

U. etg.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Ventilator med avtrekk til friluft.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning som rør-i-rør anlegg. Stedvis kobberør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har stedvis naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Varmtvannsbereder fra 2024 er på ca. 300 liter, montert i bad/vaskerom i 1. etg.

Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.

Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser.

Automatsikringer.

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

Det er ikke montert røykvarslere eller brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra 2020 iflg. tidligere takst.

Murt grunnmur med innvendig

utlekting/isolering i innredede rom.

Stedlige masser ved parkering.

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårds plass med grus/singel.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

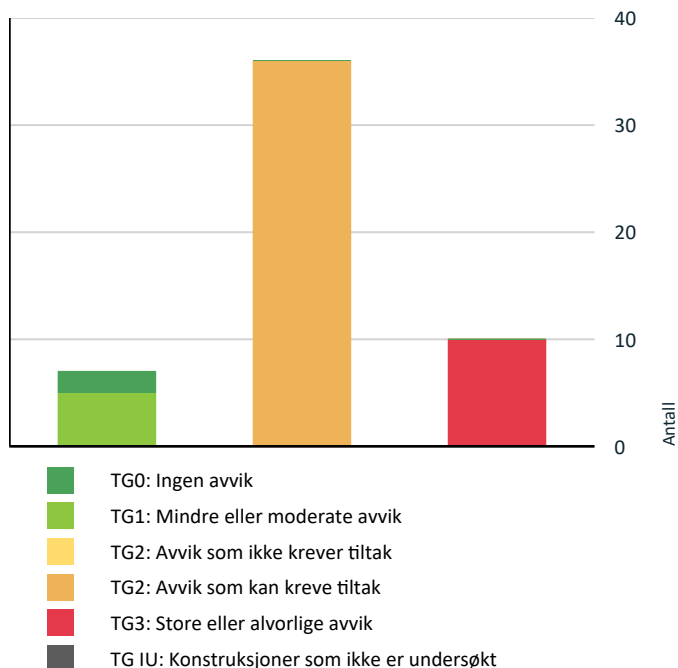
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder underetasje. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling. Fremlagt ferdigattest for bruksendring og etablering av utleiedel i underetasjen uten bygningsmessige avvik.

Det foreligger ikke tegninger for loft og 1. etg. Lovlighet er ikke vurdert for disse etasjene da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

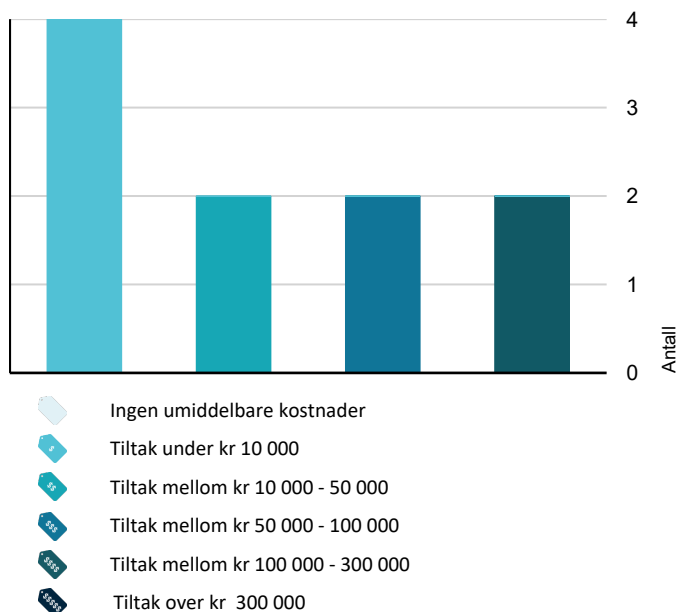
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt. Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangsdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

! Utvendig > Trapp ved hovedinngangen 1. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder i u.etg. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1957

Kommentar
Iht tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder, grunnet de betydelige utførte påkostninger senere år selv om det stedvis er noe preg av elde og slitasje.

Vedlikehold

Bolig fremstår som godt vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Boligen er betydelig fornyet senere år bl.a. nevnes: - etablert utleie i u.etg. 2019 - fornyet de fleste overflater i boligen - montert ny kjøkkeninnredning i 1. etg. 2024 - renoveret bad/vaskerom i 1. etg. 2024 - renoveret vann- og avløpsledninger i forbindelse med renoveringen boligen 2018-2024 - nytt elektrisk anlegg inkl. nye sikringsskap i 1. etg. og u.etg. - fornyet bygningens drenerende system 2020 - stedvis etterisolert veggkonstruksjon - etterisolert takkonstruksjonen 2020 - nytt undertak og taktekke 2021 - stedvis skiftet bordkledning
-----------	---

2019	Tilbygg	Tilbygget vindfang i u.etg.
------	---------	-----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med stålplater fra 2021 iflg. eier. Befart fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner på tilbygget del i underetasjen. Manglende montasje av takrenner medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Stedvis etterisolert og ny bordkledning. Stedvis murte vegger og utv. pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Hull i bordkledning etter tidligere tekniske installasjon. Manglende og utilstrekkelig lufting bak bordkledning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid. Manglende musebånd/lusing medfører fare for skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved skifte av bordkledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak bordkledning. Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Etterisolert loftsrom/takkonstruksjon i 2018. Takkonstruksjonen er ikke befart pga. manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen fungerer greit med avvik i form av manglende dampspærre, isolasjon og ventilering. Det er ikke påvist fukt- eller kondensskader i konstruksjonen. Ved eventuelle endringer i dagens forutsetninger (eks. bruksendring av underliggende rom, etterisolering av etasjeskille eller ventilering av kryploft) kan skader oppstå. Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.



! TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2019-2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Manglende beslagsutførelse og utvendig tetting på vinduer innsatt i grunnmur. Vinduer skal være utført med beslag under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag under vindu.) Utførelsen medfører fare for vanninntrengning og påfølgende skader. Ett vindu i vindfang i 1. etg. er kledd igjen innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved utskifting av bordkledningen er det viktig at vann og fuktighet som kommer inn bak bordkledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Utførelsen over vinduer må da utbedres med at det monteres beslag eller annen tilfredsstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning. Utførelsen av innsetningsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Manglende beslagsutførelse og utvendig tetting ved vinduer innsatt i grunnmur må utbedres. Nærmere undersøkelser bør utføres vedrørende vindu i gang i 1. etg. som er kledd igjen innvendig.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Boligen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

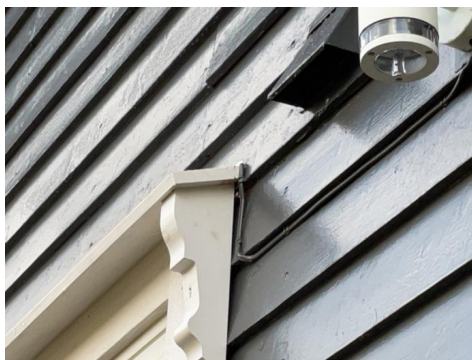
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/dørromramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Manglende beslagsløsning over dør medfører fare for fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved utskifting av bordkledningen er det viktig at nedbør som kommer inn bak bordkledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Beslag over dører må dermed utbedres tilfredstillende. Det bør monteres beslag med tilfredstillende utførelse over dør som ivaretar bortledning av nedbør som kommer inn bak bordkledning.



! TG 2 Hovedinngangsdører

Boligen har malte hovedytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

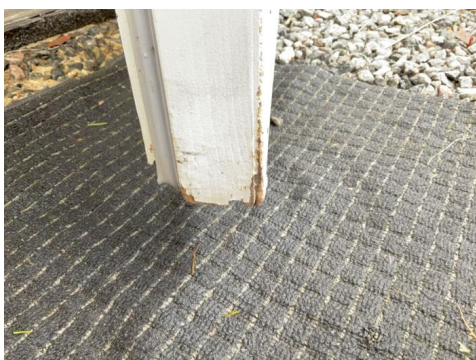
Tilstandsrapport

Dører skal være utført med beslag over og under dører. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under dører.) Det er liten klaring mellom trappeplattinger og dørblad. Dette medfører at dørblad blir skadet av is og snø når døren åpnes

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dører skal være utført med beslag over og under dører. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under dører.) Det bør etableres større klaring mellom dør og trappeplattinger.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Vurdering av avvik:

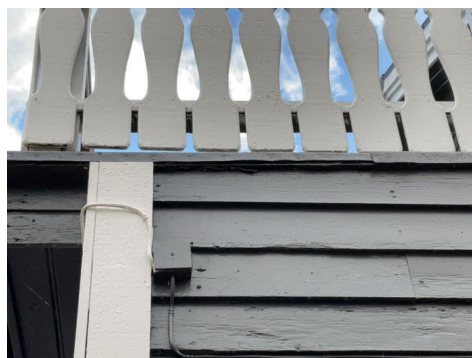
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ved eierskifte er det naturlig med fornying av dekke og utbedring av registrerte avvik og skader.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrasse

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svikt i bjelkelag pga. utilstrekkelig understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik.



! TG 2 Veranda

Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kantbjelke til veranda er festet direkte mot bordkledningen noe som gir reduserte muligheter for vedlikehold av bordkledning. Medfører fare for fuktopptrekk og redusert levetid på bordkledning. Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv. Ufagmessig innfesting av bjelkesko. Bjelkesko er ikke festet i kantbjelke med egnede skruer noe som kan medføre svikt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser bør utføres om innfesting av kantbjelken har tilfredsstillende feste i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Trapper er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Trapp ved hovedinngangen 1. etg.

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

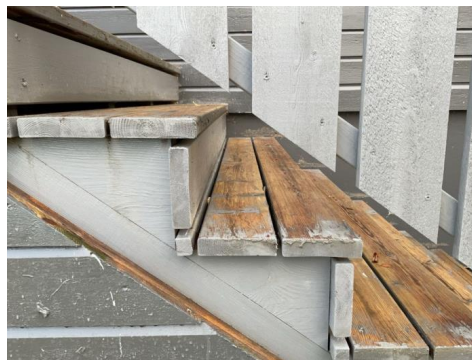
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Registrerte åpninger er ved trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er hovedsakelig utført med fabrikkmalte plater og malte plater.

Himling er utført med himlingsplater og stedvis malte panelbord. Overflater gulv er utført med laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

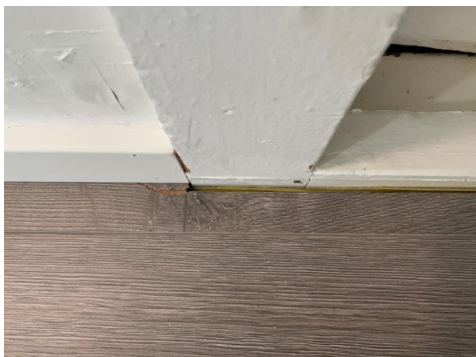
Ufagmessig utførelse og stedvis manglende ferdigstillelse av avslutninger på overflater og lister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere utbedring/ferdigstillelse av manglende fugging/listing.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg. Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på teglpipe er oppnådd. Røykrør fra vedovn mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføringsring).

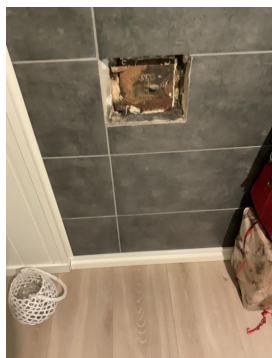
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipevanger må gjøres tilgjengelig. For å lukke avviket må røykrørinnføringsring monteres. Det må etableres ubrennbart materiale i nærheten av sotluken eller andre kompenserende tiltak. Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke på pipe eller annet kompenserende tiltak. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater. Himling er utført med malte plater og overflater på gulv utført med laminat. Elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken. Gulv er utført som gulv på grunn med betong med m/påliggende laminatgulv i innredede rom, i utførelse og isolasjon iht. byggeår.

Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 14,6%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.

Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon. Tilfarergulv/tregulv på betonggulv er generelt å anse som risikokonstruksjon.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke uten stige (for adkomst til loftstom).

Tilstandsrapport

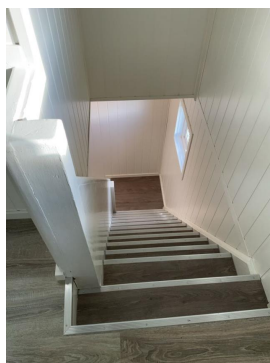
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er stedvis knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 2024. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Utilstrekkelig fuging mellom hjørnelister, sokkellister og våtromsplater. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Hjørnelister, sokkellister og skjøter på våtromsplater bør refuges. Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade ved normal bruk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg i innvendige hjørner. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for manglende fall samt manglende våtromsutførelse i hjørne på våtromsbelegg. Vær oppmerksom ved bruk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for fuktskader. Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg i innvendige hjørner. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet. Vær oppmerksom ved bruk. Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår 2018. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad er utført med våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Utførelsen av våtromsplater medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene.

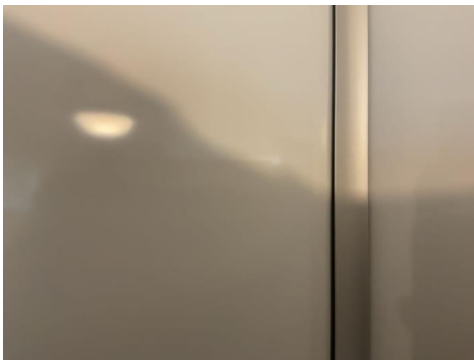
Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Det er montert tett dusjkabinett og badet vil kunne fungere under normal brukssituasjon med registrert avvik. Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for registrerte avvik. Vær oppmerksom ved bruk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for fuktskader. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungerer med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet. Stedlige forhold medfører at nærmere undersøkelser vedrørende utførelse rundt sluk må utføres. Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

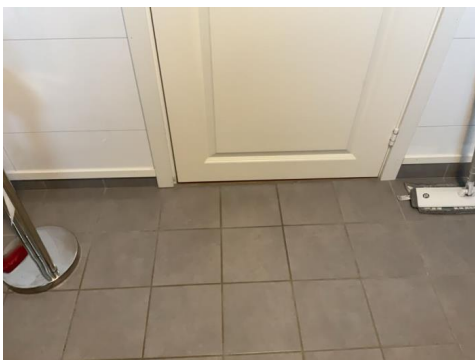
Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

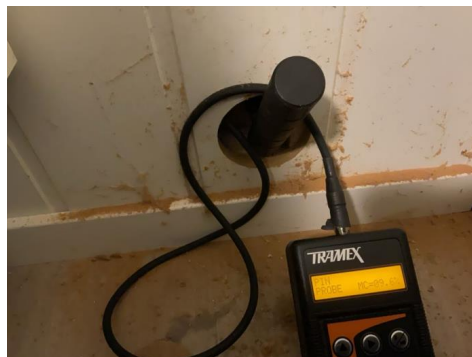
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking viser det seg at vegg mellom bad og soverom er betongvegg med utlekting. Fuktmåling er fortatt i svill mot betongvegg mot våtrommet. Målt verdi er 9,6%. Kritisk grense er ca. 20%.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 2018. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte plater.

Vurdering av avvik:

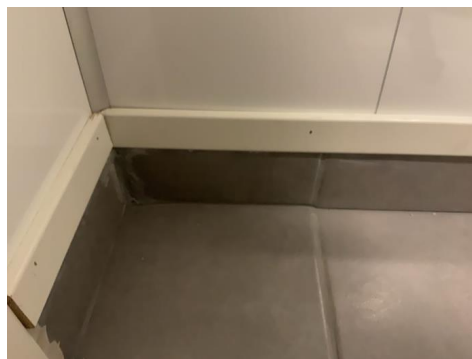
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillte teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade ved vannsøl på platene.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse mellom sokkelflis og gulvflis. Medfører fare for sprekker i fugemassen ved bevegelser mellom konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. Det bør benyttes fleksibel fugemasse mellom gulvfliser og sokkelfliser.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for fuktskader ved vannsøl rett på platene.

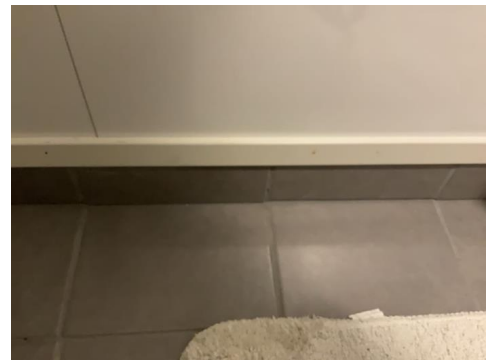
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade ved vannsøl rett på platene.

I forbindelse med eierskifte kan man vurdere en eventuell utbedring av registrerte avvik. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompensere tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktdeteksjon eller monteres dryppbrett under oppvaskmaskin for synliggjøring av lekkasjer.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannledning som rør-i-rør anlegg. Stedvis kobberør.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er påvist andre avvik:

Det var ikke tilkomst til rør-i-rørskap ved befaringstidspunktet, rør-i-rørskap er derfor ikke befart. Det er ikke fuget rundt veggboкс på vaskerom i u.etg..

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

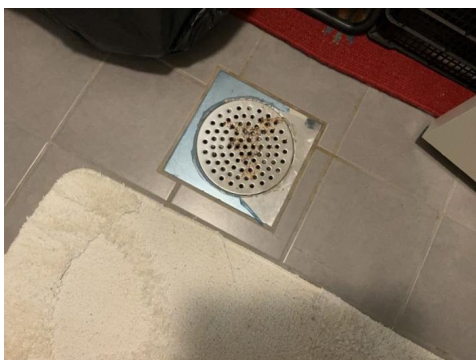
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



! TG 3 Ventilasjon

Boligen har stedvis naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

På enkelte rom er det noe mangelfull ventilasjon. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2024 er på ca. 300 liter, montert i bad/vaskerom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereider er ikke tilkoblet strøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i u.etcg.

Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.

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.



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

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

Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
Ikke utfylt el-sjekk skjema.
Iflg. opplysninger gitt på befaring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Ikke utfylt el-sjekk skjema.
Iflg. opplysninger gitt på befaring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ikke utfylt el-sjekk skjema.
Iflg. opplysninger gitt på befaring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
Ikke utfylt el-sjekkliste.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
Ikke utfylt el-sjekkliste.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
Ikke utfylt el-sjekkliste.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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. Tilstandsgraden 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.



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke montert røykvarslere eller brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Eierne skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med

minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring).

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking).

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på

minst 21 A(A eller AB merking).

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra 2020 iflg. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast. Dette medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Riss/sprekker må holdes under oppsikt for å avklare eventuelle behov for tiltak.



TG 3 Forstøtningsmurer

Stedlige masser ved parkering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av manglende sikring av parkeringsarealer. Nærmere undersøkelser må til for å avklare utbedringsmetode.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: 3 Gang, 5 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Vindfang, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,8 da. med påstående enebolig m/hybeleilighet er beliggende i etablert og attraktivt boligområde på Sommarøya. Eiendommen er beliggende høyt i terrenget, med fri og god utsikt.

Bolig med sør-østvendt hovedfasade og som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette spesielt grunnet meget omfattende innvendige og utvendige påkostninger de siste år.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heimsommarøyveien 35 ,8430 MYRE 172 m ² 1990 3 sov	31-05-2022	3 290 000	3 400 000		3 400 000	19 767
2 Heimsommarøyveien 39 ,8430 MYRE 161 m ² 1970 3 sov	23-10-2022	3 290 000	3 000 000		3 000 000	18 634
3 Martin Nilsens vei 28 ,8430 MYRE 185 m ² 1959 4 sov	12-12-2022	2 990 000	2 750 000		2 750 000	14 865
4 Heimsommarøyveien 23 ,8430 MYRE 97 m ² 1964 3 sov	01-07-2020	1 400 000	1 300 000		1 300 000	13 402

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	12 500
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.	17 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	46			46	16
1. Etasje	61			61	23
Underetasje	59			59	25
SUM	166				64
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Bad/vaskerom , Gang , Stue , Kjøkken , Vindfang		
Underetasje	Vindfang , Gang , Soverom , Stue , Bad , Vaskerom , Kjøkken		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Bod under trapp i 1. etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder underetasje. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling. Fremlagt ferdigattest for bruksendring og etablering av utleiedel i underetasjen uten bygningsmessige avvik. Det foreligger ikke tegninger for loft og 1. etg. Lovlighet er ikke vurdert for disse etasjene da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Det er utført tømmerarbeider, rørleggerarbeider samt elektriske arbeider senere år i forbindelse med innvendige oppgradering av boligen. Ikke fremlagt fakturaer på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei
Kommentar: Avviket er et mindre avvik som gjelder at det bør etableres lysgrav ved soveromsvindu for å ivareta rømning ut vinduet vinterstid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Bela Lukacs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	64	58		0	796.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimsommarøyveien 20 A

Hjemmelshaver

Lukacs Andrea Ildiko, Lukacs Bela

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sør-østlig skrånende terreng i attraktivt boligområde på Sommarøy med fri og god utsikt. Solåpen tomt i rolig og barnevennlig boligområde.

Eiendommen grenser mot kommunal veg, uten gjennomgangstrafikk, som den også har adkomst fra.

Ca 2 km. til sentrum på Myre. Myre er kommunesenter i Øksnes, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt.

Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjørsel/gårdsplass med grus.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. Norges eiendommer.no, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.

Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er etablert utleiedel i underetasje.

Det er ikke samsvar mellom registrering som "enebolig" i offentlig register og boligens utleiedel. Fremlagt ferdigattest på godkjent etablering av utleiedel i underetasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	17.10.2024	Mottatt på sms 17.10.2024	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.12.2019		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	02.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	02.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	18.01.2023		Gjennomgått	13	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZR5279>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240275		
Adresse	Heimsommarøyveien 20A				
Postnr.	8430	Sted	MYRE		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Bela	Etternavn	Lukacs		
Selger 2 Fornavn	Andrea	Etternavn	Ildiko Lukacs		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Installatør Stig Lind AS / RØRLEGGER BENT SOLLIE AS - Rørlegger Evensen AS / Odd-Harry Mathisen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovert - ny veggplate - takplate - helt nytt - elektrisk nettverk- ny vindue - gulvbelegg (2024) Første etasje
Helt nyt bade 2019 (under etasje) Rørlegger Evensen AS / Odd-Harry Mathisen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Rørlegger Evensen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Helt nyt bade 2019 (under etasje) - alt er nyt

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Faktura

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet bygget?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

godkjent av kommunen

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn Huske ikke på firma navn men , jeg har faktura om dette (jeg må finner fram)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny takk - ny 2 terass
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn Installatør Stig Lind AS første etasje / Odd-Harry Mathisen under etasje
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: under etasj - 2019 / første etasje 2018 + 2024
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Faktura
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Gammel Oljetank vi tok ut fra hagen
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

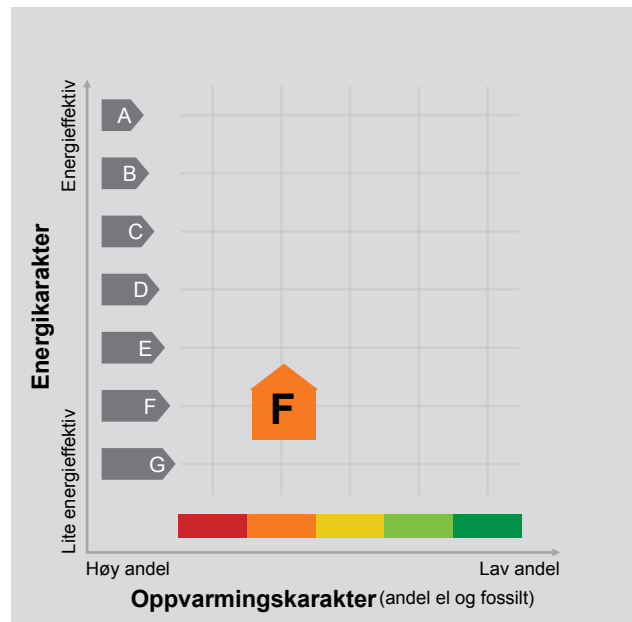
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---

ENERGIATTEST

Adresse	Heimsommarøyveien 20A
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190100456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59720
Dato	12.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 varmelementer 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

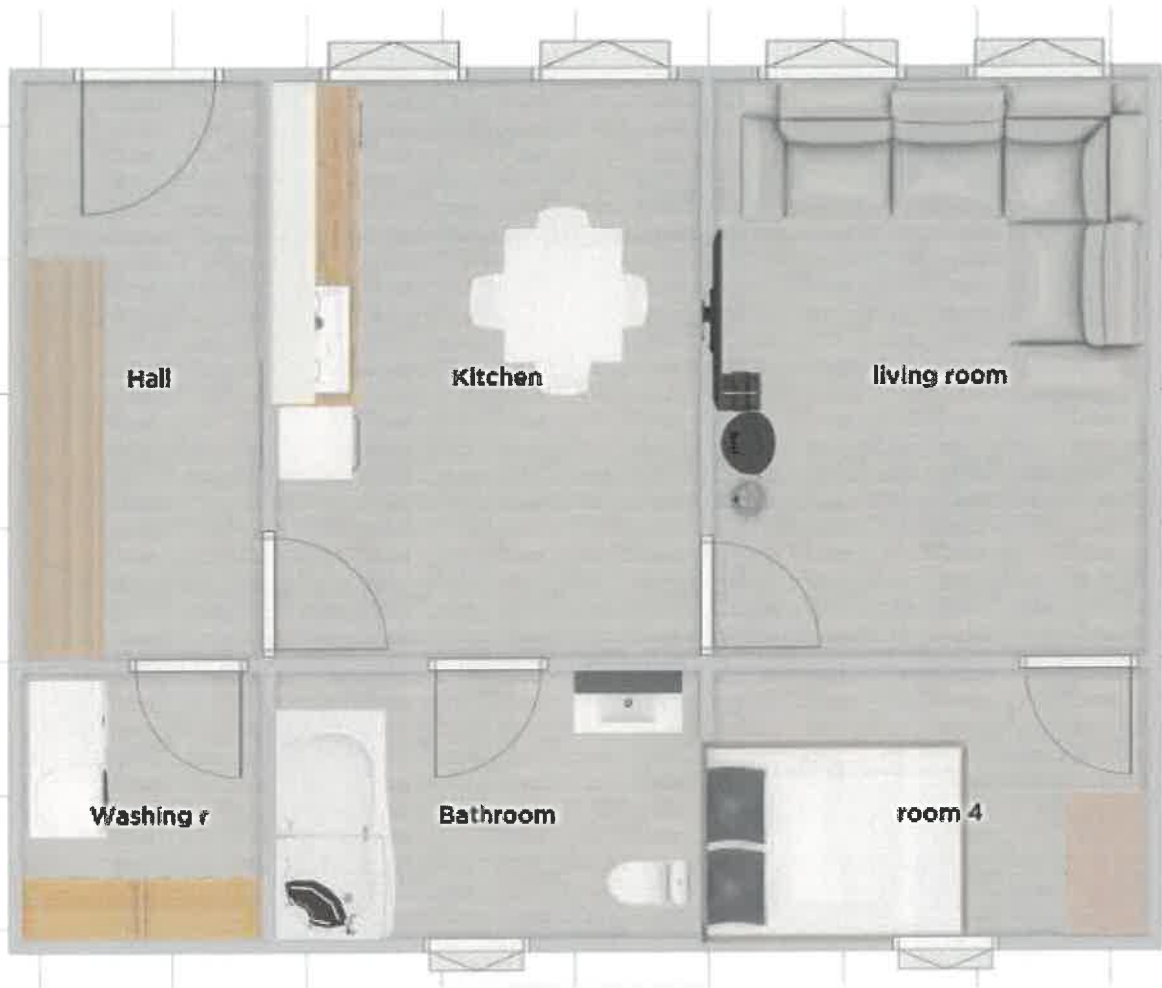
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.





Hinsomáranum 20

64/58



HimSomaway Wien 20

64/58



24 24

STREUBER 160 x 91

STREUBER 160 x 91

Ta Bort Vindu. Og sett inn
Korsetten

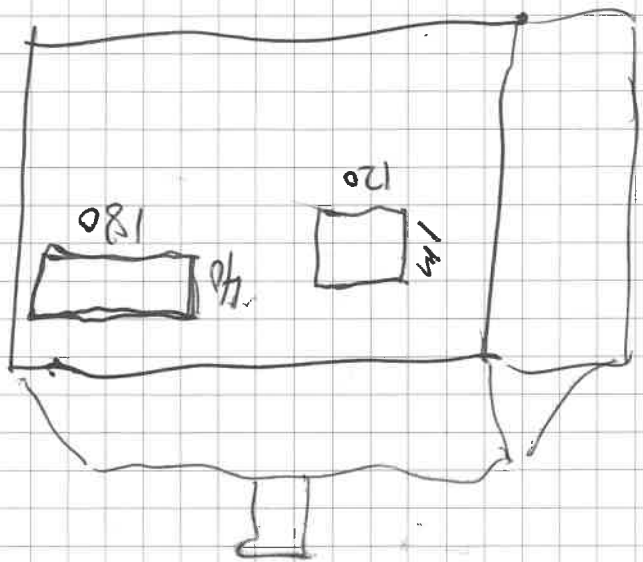
40 x 180 vindu STA
1 m x 120 vindu Krossen

Front

2 vindu 1 m x 160

Sett inn 2 nye vindu Baksiden STA

Baksiden



For

For

15.06.2017

Rune Halvorsen

64 58

FASADE ENDRING.


Heimsoemarey Væren 20

Himsomaraq vinn 20







 <p>ØKSNES KOMMUNE Postboks 33 8430 MYRE</p>	Ferdigattest er gitt for		
	Sakstype BS.		
	Eiendom/Byggested Heimsømmarøyveien 20		
Gnr 64	Bnr 58	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Monter Øksnes Havnagata 20 8430 MYRE	Bela Lukacs Vedhøggan 8430 MYRE

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Søknad om tillatelse til tiltak Vedtak i sak 260/19, datert 13.11.2019.	28.10.2019.

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Bruksendring – Bygge om underetasjen til hybel/leilighet på 54 m ² (BRA).		
Vedtak fattet av Administasjonen	Vedtak dato 13.12.2019	Saksnr 19/1125
Dato sluttkontroll 13.12.2019	Kontrollansvarlig Utførende	
Merknader Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Jf. PBL § 21-10.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
8430 Myre	13.12.2019	Shuang Cui  

Kopi til:

Bela Lukacs

Vedhøggan

8430 MYRE

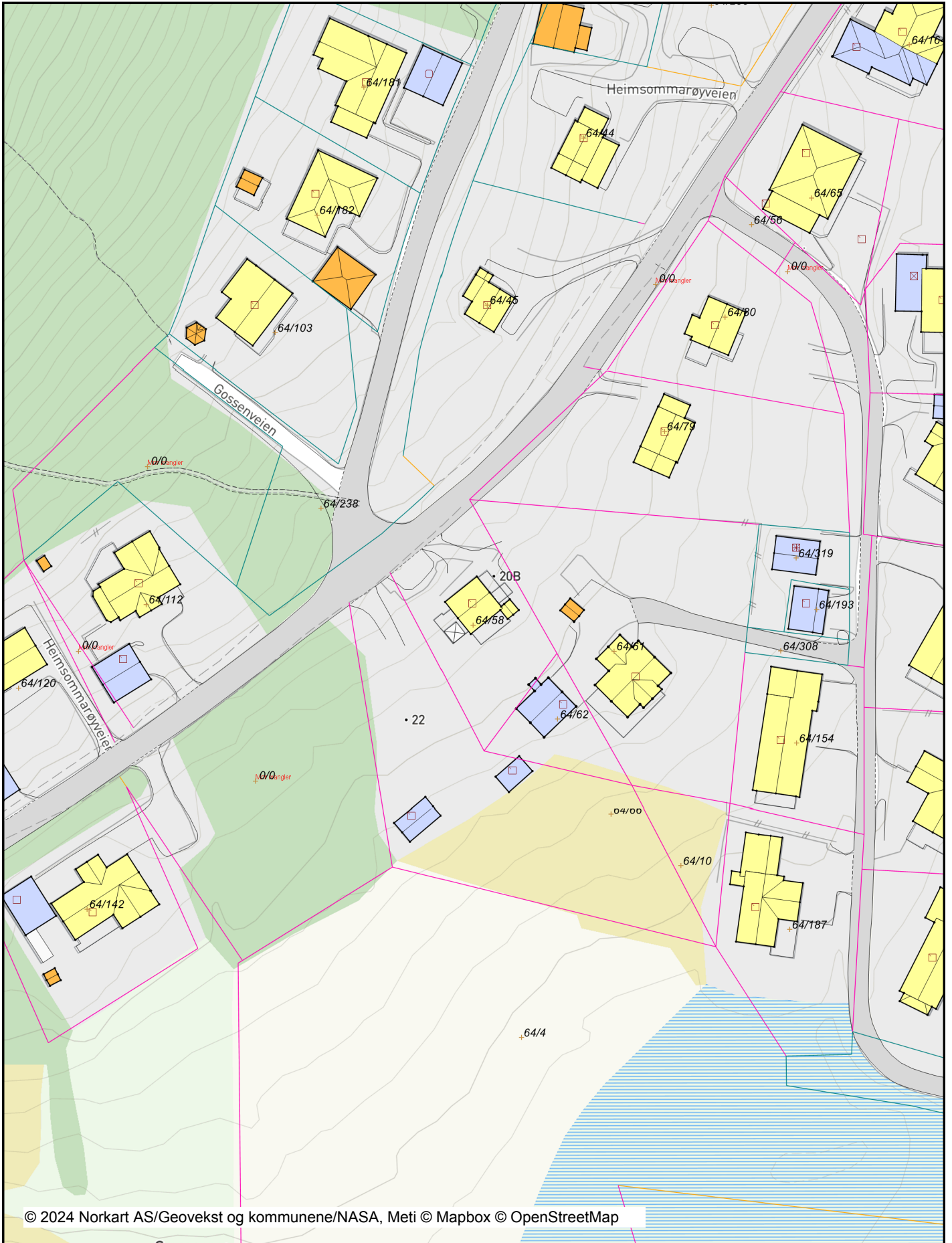


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.11.2024

Målestokk: 1:1000







Koordinatsystem: UTM 33N





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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Veg

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES

Gårdsnummer: 64

Bruksnummer: 58

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.11.2024 kl. 10:38

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HØGTUN
Etableringsdato: 09.11.1955
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 64 / 58	796,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280380	LUKACS ANDREA ILDIKO		STØVEIEN 278 8430 MYRE	1 / 2
Hjemmelshaver		110382	LUKACS BELA		STØVEIEN 278 8430 MYRE	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7643908	502510		796,8 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 09.11.1955

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 64/31	0
Mottaker	1868 - 64/58	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	09.11.1955				1868beu 29.03.2010
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1868 - Mnr mangler		0
		Berørt	1868 - 64/58		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.system	Nord	Øst	
Vegadresse	Heimsommarøyveien	1432	20A			Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7643912		502510	
					Grunnkrets: 0204 Sommarøy	
					Stemmekrets: 8 Myre	
					Kirkesokn: 10080601 Øksnes	
					Postnr.område: 8430 MYRE	
					Tettsted: 7843 Myre	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.system	Nord	Øst	
Vegadresse	Heimsommarøyveien	1432	20B			Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7643917		502514	
					Grunnkrets: 0204 Sommarøy	
					Stemmekrets: 8 Myre	
					Kirkesokn: 10080601 Øksnes	
					Postnr.område: 8430 MYRE	
					Tettsted: 7843 Myre	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 100 456
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7643912 Øst: 502510
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 54 **Ant. boliger:** 2
Bruksareal bolig: 54 **Ant. etasjer:** 2
Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:**
Bruksareal totalt: 54 **Avløp:**
Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

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

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	1	54	0	54	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1432 Heimsommarøyveien 20 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	64/58
1432 Heimsommarøyveien 20 B	U0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	64/58

Bygningsnr: 190 100 456
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7643912 Øst: 502510
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 54 **Ant. boliger:** 1
Bruksareal bolig: 54 **Ant. etasjer:** 1
Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:**
Bruksareal totalt: 54 **Avløp:**
Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 13.11.2019
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 13.12.2019

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	1	54	0	54	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1432 Heimsommarøyveien 20 B	U0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	64/58

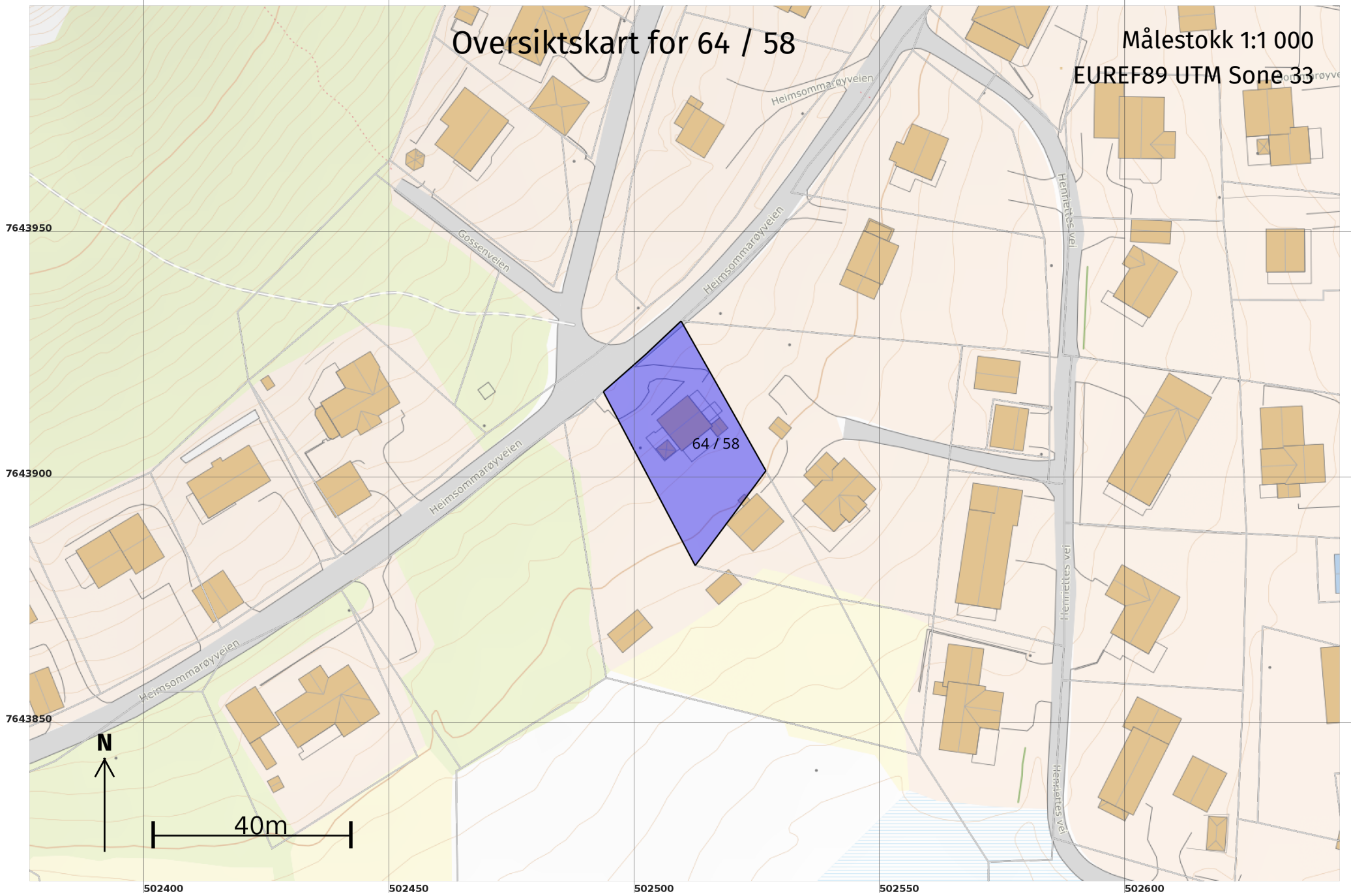
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	110382	LUKACS BELA		STØVEIEN 278

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	967013056	OPTIMERA AS		8430 MYRE Postboks 40 Haugenstua 915 OSLO

Oversiktskart for 64 / 58

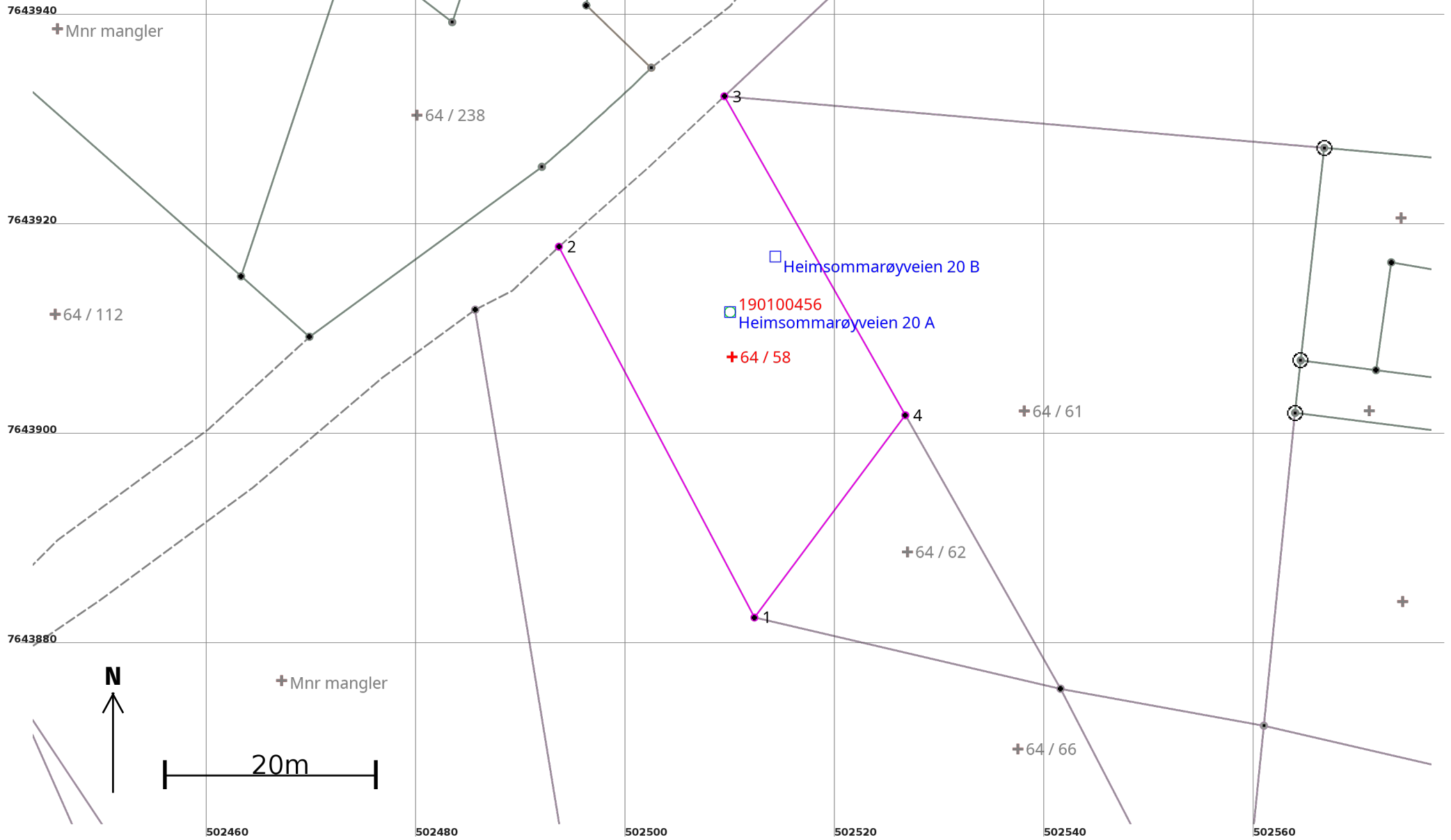
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 64 / 58

Målestokk 1:500

+64 / 70
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 796,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7643908

Øst: 502510

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7643882,89	502512,30	39,98	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	7643918,25	502493,64	21,34	Hjelpelinje vegkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
3	7643932,60	502509,43	34,98	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	7643902,18	502526,70	24,07	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Heimsommarøyveien 20A

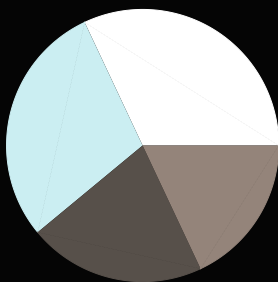
Offentlig transport

🚌 Sommarøy Linje 862, 864	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	57 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	2 t 13 min 🚶

Skoler

Myre skole (1-10 kl.) 401 elever, 36 klasser	3 min 🚶 2 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	4 min 🚶 2.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

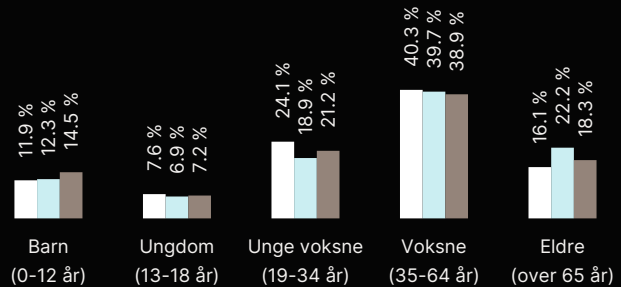


■ 32% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sommarøy	579	244
■ Kommune: Øksnes	4 458	2 303
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tangsprellen barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min 🚶 1.4 km
Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 🚶 2.3 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 🚶 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Myre PostNord	24 min 🚶 1.8 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.3 km

Sport

🏠 Sommarøy skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	21 min 🚶 1.6 km
🏠 Myre skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.2 km
🏃 Feel24 Myre	25 min 🚶



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

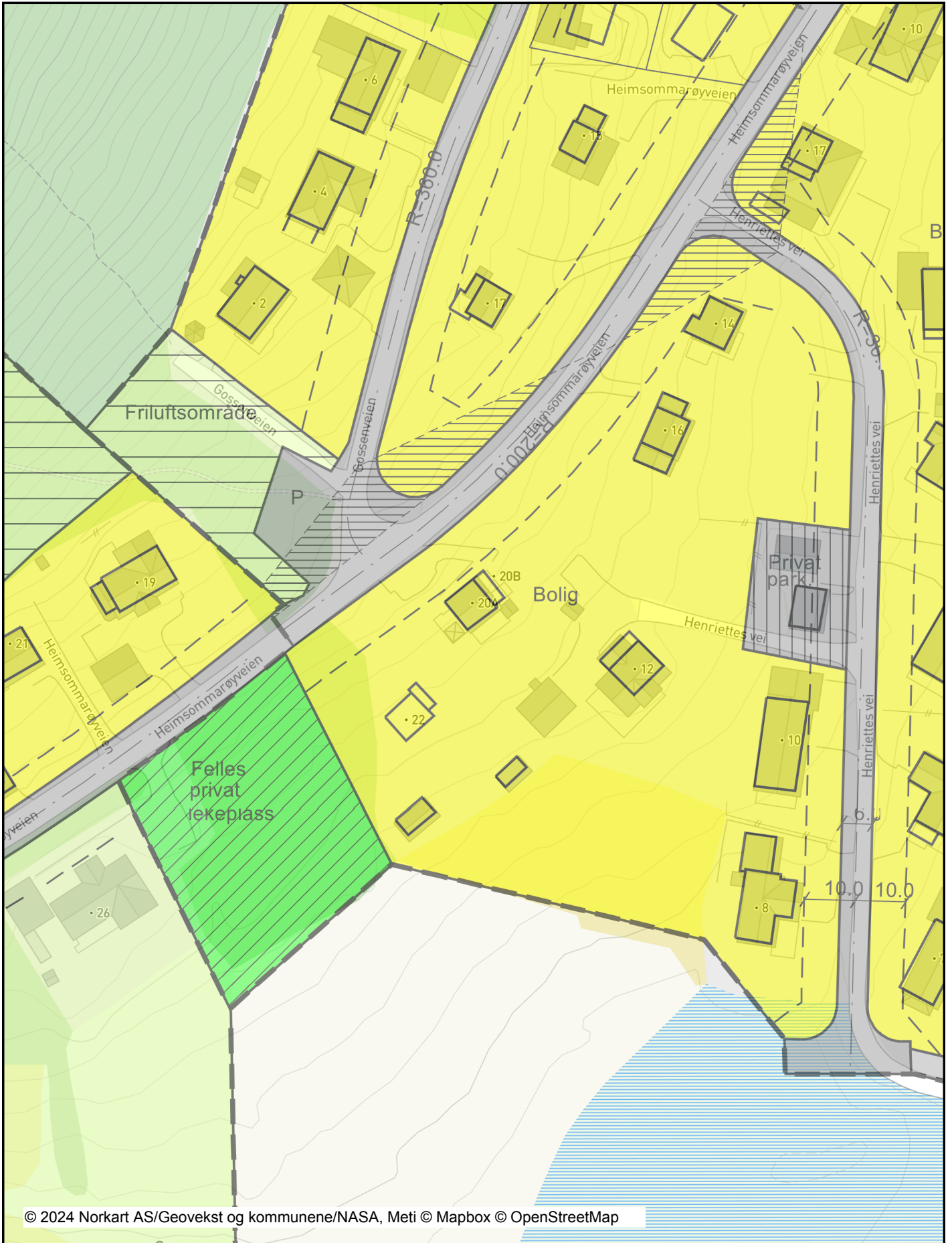


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.11.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N

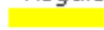


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,

 Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg


 Gang-/sykkelveg

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

 Friområder


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. le

 Privat veg


 Friluftsområde (på land)

 Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. led


 Felles lekeareal for barn

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

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ØKSNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL RECULERINGSPLAN
FOR HAVNEOMRÅDET - SOMMARBY.

(Korrigert i.h.t. møte i Øksnes Bygningsråd, 20.9.78).

Paragraf 1

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

Paragraf 2

Boligoområder. (Feltene G, H, L, N, P, S)

- a) Bebyggelsen skal plasseres med hovedretning som vist på planen. Hovedretning 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 bestemmelser i byggeforskriftene.
- c) Bygningens grunnflate, inkludert garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Utnyttingsgraden for de enkelte felt skal være $U=0,1-0,15$. Sistnevnte taller høyeste tillatte utnyttingsgrad og legges til grunn ved beregning av refusjon etter bygningslovens kap. VI og avgifter etter lov om vann- og kloakkavgifter.

- d) Bygningens høyde til gosis 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.
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 salttak der dette kan eksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

Paragraf 3

Områder for offentlig bebyggelse. (Felt E)

- a) I felt E tillates kun oppført transformatorboks. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

Paragraf 4

Område for forretningsbebyggelse. (Felt O)

- 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 ikke overstige $U=0,3$
- 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 avlesning, 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.

Paragraf 5

Område for industri. (Felt B, J, I)

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

- b) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedriftenes behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrek. Der hvor industristreket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrek. Med anlegg menes her såvel bygninger som utendørs tomtebearbeidelser.
- d) I industristreket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet, rørbu o.l., dersom Helserådet samtykker.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn eller på felles privat parkeringsplass ha plass for parkering, samt på- og av-
lessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- f) Felt B kan kun benyttes til tørkeplass for fisk, under Helserådets kontroll.
- g) I feltene I og J kan bygningsrådet tillate oppført utsalgssted/forretning/kontor som har tilknytning til den øvrige næringsvirksomhet i området.
- h) Innenfor industriområdene kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer. En viser her til bygningslovens paragraf 72.
- i) Utnyttelsesgraden i feltene I og J skal være max. $U=0,7$.

Paragraf 6

Landbruksområde. (Felt D)

Området tillates kun nyttet til landbruksformål.

Paragraf 7

Friluftsområder.

På friluftsområdet (felt C) kan oppføres sjøbuer dersom bygningsrådet samtykker.

Paragraf 8

Friområder.

- a) På friområde (felt M) kan anlegges lekeplass.
- b) Felles lekeplass kan anlegges på felt R. (Etter Bl. paragraf 26.)
- c) I de øvrige friområder kan oppsettes lekeinnetninger, dersom bygningsrådet samtykker.

Paragraf 9

Spesialområder.

- a) Felt A: i området er gravminne fredet ved lov av 9. juni 1979 nr. 50.
- b) Felt F: i området ligger bevaringsverdig boligeiendom. Jfr. Bl. paragraf 25.6.

Paragraf 10

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 enhentlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 21. mai 1980.

Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark



Erling Vindenes jr.
Erling Vindenes jr.

Bivud Kristoffersen

Avskrift

Godkjent til innhefting i panteboka

679

3939 55
dof. 9/11-55.

Skylddelingsforretning

Fore i henhold til lov om Noregs Småbruk og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Fore dag, den 28. Oktober 1955, holdt Småbruk og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården "Högda"

g.nr. 64 br.nr. 31 av skyld mark 1 Öre i Örenes herred. Forretningen er forlangt av Hagbart Johnsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Selger Hagbart Johnsen

Kjøper Halvdan Johannessen

Tilstøtende eier var tilkalt og møtte.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Gerhard Iversen.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Fra tidligere nedsatte vidnestein ved

Öyvegen, og i grense med bnr. 10, følges

Öyvegen i omtrent S.V. rettning 21 m. til nedsatt vidnestein.

Derfra i omtrent S.O. rettning 36 m. til nedsatt vidnestein.

Bøyer så i omtrent N.O. rettning 21 m. til nedsatt

vidnestein i grense med bnr. 10. følger så denne

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 §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse 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 skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

gränse 40 m. til utgångspunktet.

Fraskihte utsjör omlag 0.8 d.a

Gjerdeplikt er selger uvedkommende

- 1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
- 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei
- 3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei
- 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

- 5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
- 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

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.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 öre uten fradrag.
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 öre.
Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Högtun"

.....

.....

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Vedtaes. Gerhard Iversen

..... Magbart Johnsen Torleif Abelsen

..... Halvdan Johannessen Helge Övergård

..... Sign. (Sign. for samtlige.)

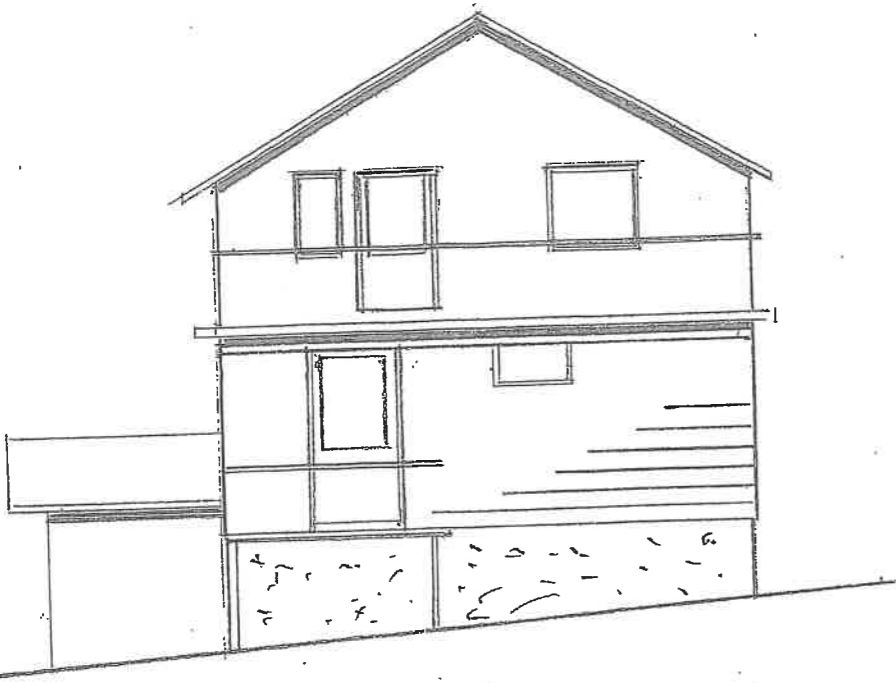
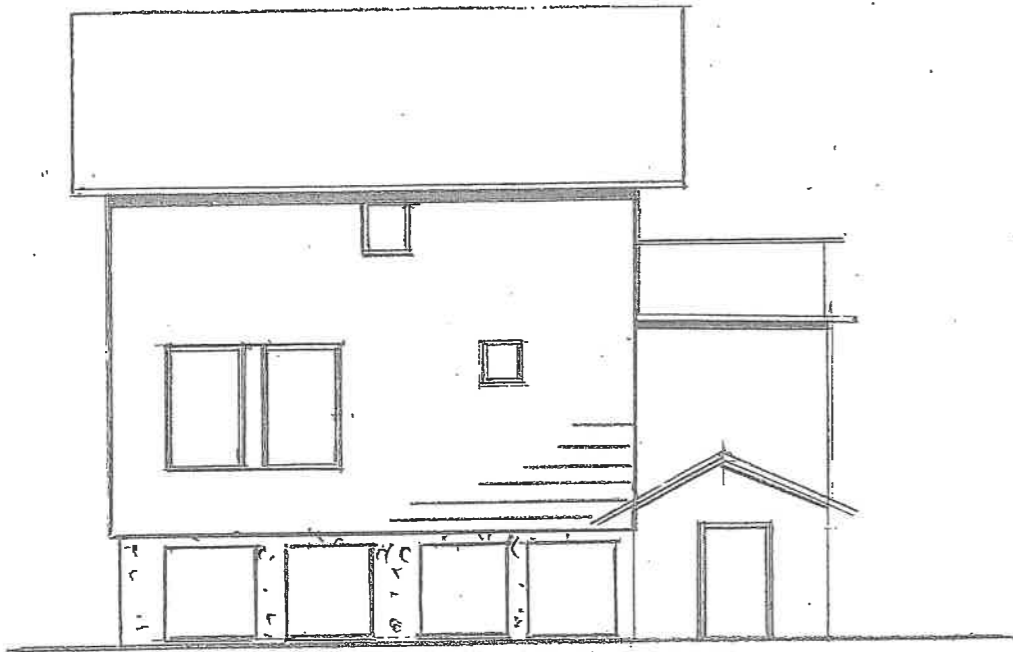
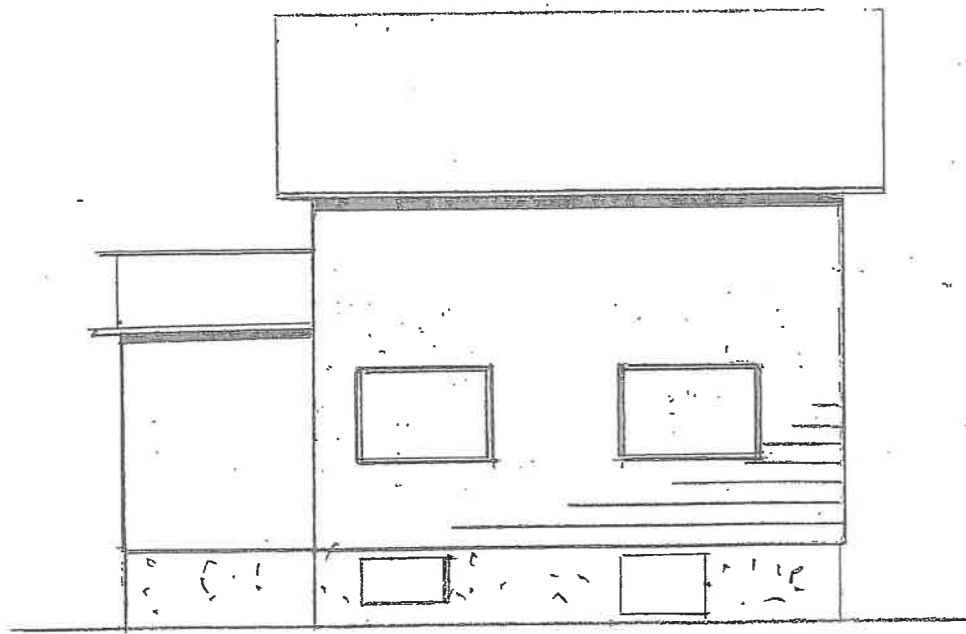
..... (Sign. for samtlige.)

Antatt til tinglysing 19

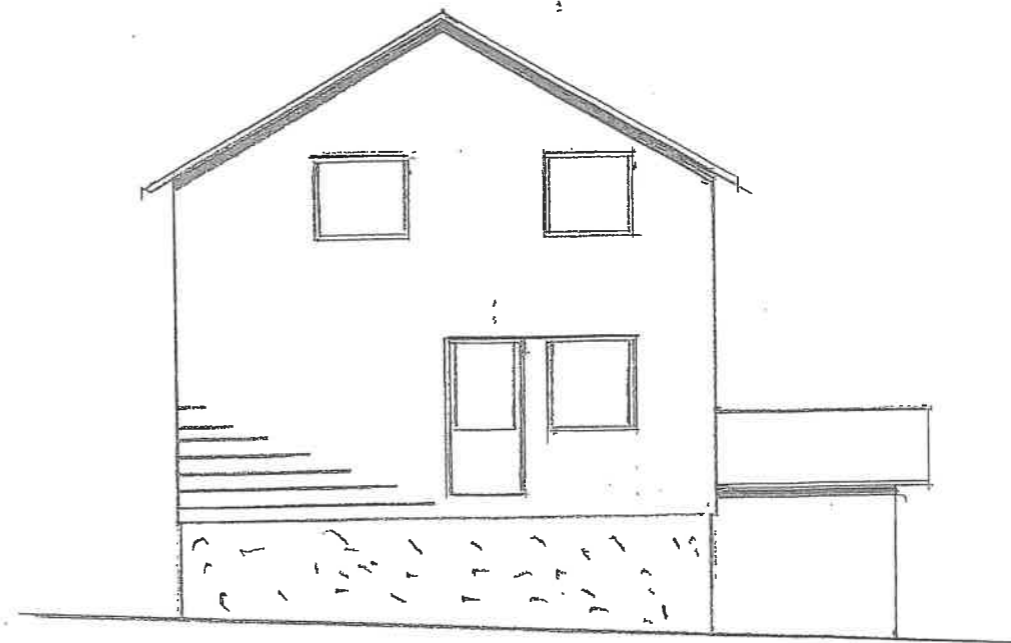
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 64 br.nr. 58

Kfr.

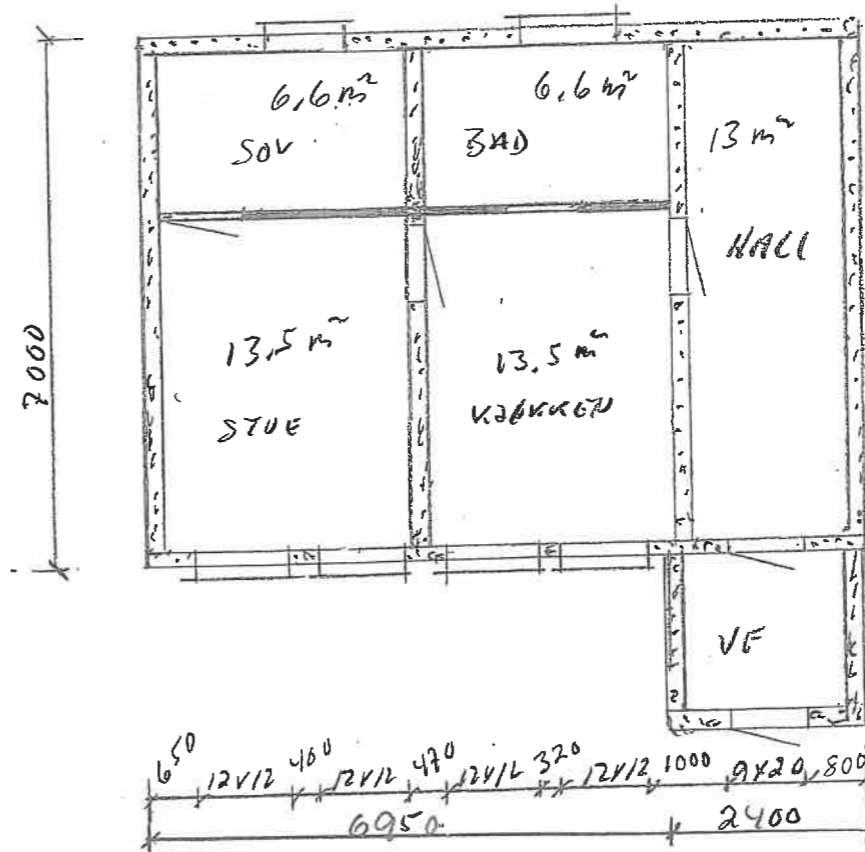


2750
1630



2100
4550
6750
2200

1920 900 2130 1216 3200



7000
2300

6.04 B.M.R. 58

1:100