

Tilstandsrapport



Enebolig



Lifjordveien 42, 8430 MYRE



ØKSNES kommune



gnr. 58, bnr. 52

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 12981-1234

Referansenummer: YY5268

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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



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

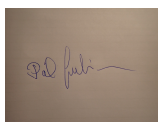
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser. Selv om det er gjort en del oppgraderinger de senere år, er det stedvis behov for en del oppussing/oppgradering. Ikke alle utførte arbeider holder en like høy faglig standard.

Skjevheter, både innvendig og utvendig, tyder på en del sig i grunnen mot sør. For boligen sin del er nok dette vanskelig å gjøre med noe nå.

På befaringen ble det registrert små mengder muselort på kvisten. Takstingeniør er ikke i stand til å bedømme alder.

Ut fra merking av sikring for "oljeløfter", har det mest sannsynlig vært en form for oljetank på eiendommen. Det er ikke kjent om denne har vært nedgravd eller plassert over bakken.

Alle mindre avvik, generell manglende finish mv er nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av verdi.

Brønn ble ikke kontrollert da alle opplysninger kom en uke etter befaring. Opplysninger fra eier er generelt mangelfulle.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler (sperrer) i tre. Taktekke av metallplater. Taket var dekket av snø og ble besiktiget fra bakkenivå (nord) og veranda (sør).

Takrenner og nedløp mot sør er i metall.

Undertak av armert plast. Undergurt (mot 2.etg) er isolert med ca 10 cm Glava. Det er lagt gulv (bord) på mindre deler av kvisten.

Yttervegg

Yttervegger av bindingsverk i tre fra byggeår. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen ser ut til å være av nyere årgang.

I underetasjen er bak- og sidevegger av betongstein. Frontvegg er mest sannsynlig av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående kledning.

Mengde isolasjon er ikke kjent, i front trolig 10 cm. Ved boring i vegg (bod) ble det ikke registrert isolasjon.

Pga snø/takras var det ikke mulig å inspisere vegg mot nord.

Vinduer og dører

I u.etg er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår, samt 2 vinduer (kjellerstue, sør) fra 2011.

Inngangsdør med glassfelt.

I 2.etg er det 2-lags vinduer, alle (unntatt på kjøkken) er malt. Det var ingen synlig merking (år) på vinduene. ifølge hjemmelshaver er "vindu i stue byttet ca 2022", uten at annet er oppgitt.

Dør med stort glassfelt (2003) fra stue til veranda (vest).

2-fløyet dør med glassfelt (2013) fra stue til veranda (sør).

Annet utvendig

Stor veranda mot sør og vest. Deler fungerer som tak over carport.

Kort trapp i betong til inngang.

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda (sør).

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda (nord).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater underetasje

Gulv: Flis på vaskerom, ubehandlet spon i bod, laminat i resterende

rom.

Vegger: Våtromsplater på vaskerom, panel i hall, tapet på soverom, malte plater i bod og kjellerstue (nyere plater i kjellerstue).

Himling: Smartpanel i vaskerom, panel i ytre del av hall (gammelt VF), malte himlingsplater i resten. Grovt panel i kjellerstue, malte plater i bod og soverom.

I underetasje er det støpt plate på mark, foret opp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Overflater 2.etg

Gulv: Flis på bad, belegg i stue og kjøkken, laminat i resterende rom. Flis under oven i stua.

Vegger: Flis på bad, malt koreapanel i stua, noe tapet i stue og ene soverommet, eldre malte plater i resterende rom.

Himling: Porøsplater med malerpapp på ene soverommet, malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 2.etg og u.etg er av trebjelkelag med byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Pipe og ildsted

Pipe i tegl fra byggeår. I hovedsak pusset/malt/struktur malt. Sotluke i u.etg.

Vedovn i stua, flis under.

Vedovn i kjellerstua, flis under.

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger og rekkverk, laminat i trinn, trappnese i messing.

Innvendige dører

I 2.etg er det slette finerte dører (2) og MDF fyllingsdør (1). Den ene finerte døra er kledd med folie mot gang. Dørblad mellom gang og stue er demontert.

I u.etg er det slette finerte dører (2) og MDF fyllingsdør (1). Åpent mellom hall og kjellerstue.

Varme generelt

Dovre vedovn i kjellerstua.

"ABC PEJS" vedovn i stua.

Daikin varmepumpe i stua.

Stråleovn på vegg på bad.

Oppvarming eller med panelovner (tilsv).

Skap og reoler

Ca 50 cm garderobeskap i ytre del av hall. 4 stk glasshyller á 105 cm samme sted.

Ca 1,6 m garderobe med skyvedører i nisje i hall. Innredning med 1 høyde trådkurver og heng.

Ca 80 cm garderobeskap uten front i bod.

Ca 50 cm kott i vegg i gang, 2.etg.

Ca 2,5 m garderobeskap på ene soverommet i 2.etg, "bygd inn i vegg" mot kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom u.etg

Det er ikke kjent når rommet ble pusset opp, men ifølge hjemmelshaver ble boligen renoveret av tidligere eier i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

En samlet vurdering av vaskerommet tilsier at det bør pusse opp fra grunnen. Da bør "kott" med VV-bereder og vannpumpe "integreres" med resten av vaskerommet. Dvs, det legges fortløpende membran på hele gulvet, også i kott. Våtromsplater (tilsvarende) legges fortløpende i hele rommet, også i kott. En eventuell "skjuling" av bereder og vannpumpe kan gjerne gjøres, men med enklere adkomst for kontroll/vedlikehold og avrenning til sluk. Det er våtromsplater på vegger og smartpanel i himling. Det er laget en løs "halv kasse" mot VV-berederen. Adkomst til "kott" med vannpumpe via dør/speil på vegg mot bod. Rommet har flislagt gulv. Rommet har sluk i plast. Det er ikke kjent om det er lagt membran. Innredning med slett front. Ca 60 cm vask med skuffer under, speil med integrert lys over vasken. Opplegg for vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør gjennom gulvet. Elektrisk vifte på yttervegg, ingen tilluft. Det ble foretatt hulltaking fra boden.

Bad 2.etg

Det er ikke kjent når rommet ble pusset opp, men ifølge hjemmelshaver ble boligen renoveret av tidligere eier i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flis på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med stråleovn på vegg. Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 55 cm skap (ca 12 cm dypt) med speil og lys over vasken. ca 15 cm "hjørnehyller på hver side. Toalett (2024), dusjkabinett med glassvegger. Det er el-vifte på yttervegg, ingen tilluft. Det er også en eldre ventil i himling, men det er ikke rør videre opp på kvisten (ikke i bruk). Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,6 m benk inkl ca 96 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/frysenskap. Ca 4,5 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Flis over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, utkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber, både med og uten plastkappe. Stoppekran i "kott" ifm vaskerom. Synlige innvendige avløpsrør er i plast, forskjellige typer og årgang. Alder er ikke kjent. Lufting for avløp (Duro-ventil) inne i kott på vaskerom. Det er el-vifter på våtrom og avtrekksvifte på kjøkken. Resterende lufting via vindu/vindusventiler/ventiler. Vannpumpe plassert i "kott" ifm vaskerom. Ca 200 l VV-bereder plassert i "kott" ifm vaskerom. Løs vegg kan tas ned for å komme til. Normalt el-opplegg ut fra byggeår, men stedvis oppgraderinger. Sikringsskap i bod, hovedsakelig krus-sikringer. Det er røykvarsler i u.etg, mangler i 2.etg. Slokkeapparat i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjent om hele tomten er gravd ut, eller om det er gjort utfylling mot sør. Alder, type og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Det er synlig grunnmursplast på det meste av boligen. Grunnmur i betongstein. Fundament er sannsynligvis stripefundament av betong. Vannrør ble ifølge hjemmelshaver byttet i 2023, fra brønn til boligen. Ut fra det som ble sett på befaringen, kan det se ut som det er lagt varmekabel i vannrør. Det er montert utvendig stoppekran (2023) ved flaggstang. Ifølge hjemmelshaver ble det i 2014 lagt nye avløpsrør fra bolig ned til septiktank. Eiendommen er tilknyttet septiktank, som deles med 2 andre eiendommer. Plassering, alder og tilstand er ikke opplyst om. Tilstandsgrad er derfor veldig usikker. Ut fra merking av sikring for "oljeløfter", har det mest sannsynlig vært en form for oljetank på eiendommen. Det er ikke kjent om denne har vært nedgravd eller plassert over bakken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

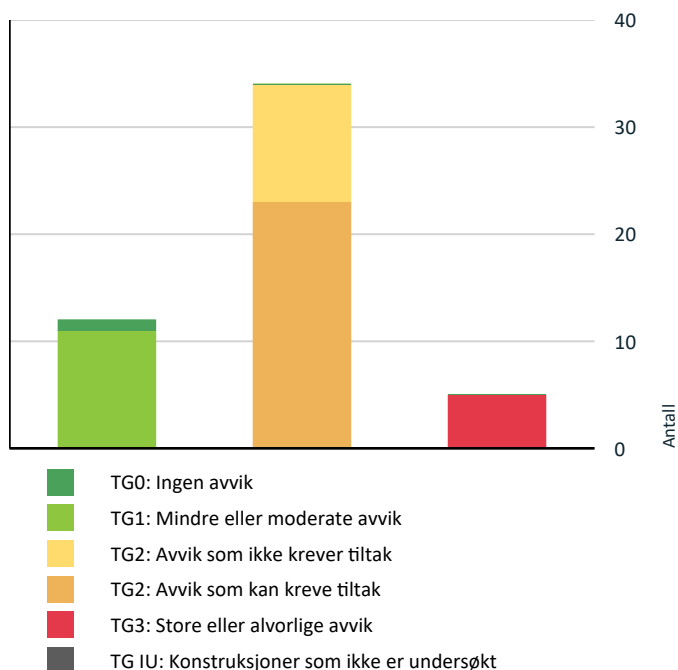
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kun mindre avvik i 2.etg.
Ytre del av hall har vært VF.
Soverom i u.etg har vært 2 rom.
Kjellerstue var tidligere garasje og bod.
Det er ikke lagt frem søknad/tillatelse for bruksendringer.
- ### Carport
- Det foreligger ikke tegninger

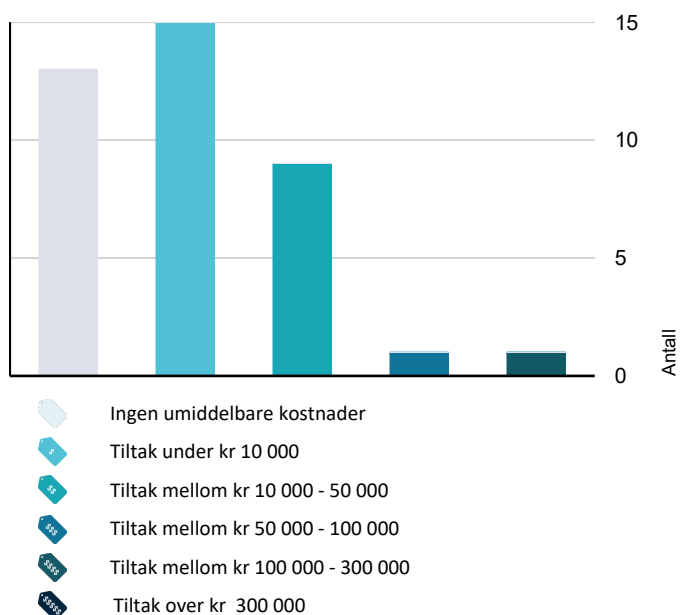
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller 2.etg - u.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Varme generelt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Ifølge tegninger

Anvendelse
Boligen er for tiden utleid

Standard
Normal/nøktern

Vedlikehold
En del etterslep

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt dusjkabinett
2017	Modernisering	Ny dør til bad
2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2022	Modernisering	Byttet vannpumpe
2023	Modernisering	Nye rør med varmekabel fra brønn til boligen
2023	Modernisering	Brønn "oppgradert" med nytt tak
2023	Modernisering	Nye takrenner mot sør
2024	Modernisering	Nytt toalett på bad
2024	Modernisering	Nye rør til septiktank etter skade

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av metallplater. Taket var dekket av snø og ble besiktiget fra bakkenivå (nord) og veranda (sør).

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

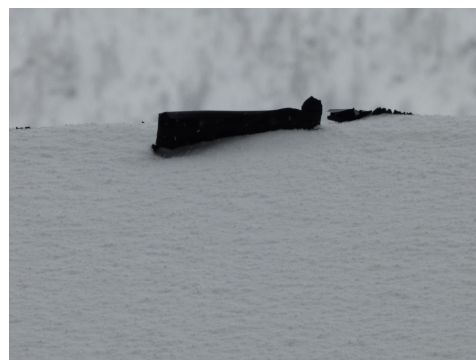
Det er ting som stikker opp over snøen, i hovedsak ved mønet. Det var på befaringen ikke mulig å fastslå hva dette var.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Utbedringer kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



"Noe" stikker opp ved mønet

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp mot sør er i metall.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp mot sørvest har "hoppet av" der det går gjennom dekke på veranda. Nedløp ser ikke ut til å være ført videre ned til bakken, men går til innvendig tak av metallplater over carport. Mindre merker i takrenne mot sør. Takfotbeslag er 10-15 cm for kort ved hjørne mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres takrenne og takfotbeslag mot nord. Snøfanger bør monteres på hele taket. Montering av snøfanger vil også bidra til å minske sjanser for skader på takrenna. Taknedløp bør føres til dreneringsgrøft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon underetasje

Tilstandsrapport

I underetasjen er bak- og sidevegger av betongstein. Frontvegg er mest sannsynlig av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående kledning. Mengde isolasjon er ikke kjent, i front trolig 10 cm. Ved boring i vegg (bod) ble det ikke registrert isolasjon. Pga snø/takras var det ikke mulig å inspisere vegg mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Horisontal sprekk i mur mot øst.

"Trappeformede" sprekker i vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Se også "Grunnmur og fundamenter".

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre fra byggeår. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen ser ut til å være av nyere årgang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler (sperrer) i tre. Undertak av armert plast. Undergurt (mot 2.etg) er isolert med ca 10 cm Glava.

Det er lagt gulv (bord) på mindre deler av kvisten.

På kontrollerte punkter var det lagt diffusjonssperre (plast) mot 2.etg.

Det kan ikke garanteres at dette er lagt overalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Armert plast er generelt dårlig egnet som undertak da den ikke puster. Dette medfører fare for kondensering.

Stedvis noe manglende isolasjon.

Fuktmålinger viser generelt høyt fuktnivå, fra ca 15 % RF og oppover (normalt uttørket materiale bør ligge på 8-10 %).

Fuktskjolder langs overkant av sperrer flere plasser. Fuktskjolder også stedvis på asfaltplater i røst.

Ved pipa ble det registrert synlig fukt på gulvbord (over 45 % RF), men ingen synlig skade i undertak. Det ble registrert fritt vann i folder i undertak ved pipa.

Ventiler i røst ser ut til å mangle "netting", nor som gjør ast fugler kan komme seg inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjon bør gås over, rettes på og stedvis kan det eventuelt tilleggisoleres (f.eks over bad).

Yttertak må sjekkes når snøen er borte, spesielt ved møne og rundt pipa.

Ved en eventuell fremtidig bytte av takteking, bør det vurderes å bytte undertak også.

Kostnad er satt kun for en utvendig kontroll, ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i gulvbord ved pipa



Fra kvist

TG 1 Vinduer

I 2.etg er det 2-lags vinduer, alle (unntatt på kjøkken) er malt. Det var ingen synlig merking (år) på vinduene. ifølge hjemmelshaver er "vindu i stue byttet ca 2022", uten at annet er oppgitt.

Vindu på kjøkken og bad mangler innvendig del av vindusventil.

Stedvis noe innvendig flassing, mindre merker og hakk. Krakelering i utføring på bad (trolig produksjonsfeil).

Stedvis en del slitasje i utvendig omramming.

Vinduer trenger lokal utbedring og vedlikehold.

Ovennevnte avvik er i stor grad normal bruksslitasje og ikke nok til å gi en generell TG2 for vinduer.

TG 2 Vinduer underetasje

I u.etg er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår, samt 2 vinduer (kjellerstue, sør) fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del flassing/fuktmerker mellom glass på koblede vinduer, mest på lite vindu i kjellerstua.

Mindre hakk og litt skumrester på nyere vinduer i kjellerstua. Lite fagmessig utføring på utføring og lister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koblede vinduer trenger vedlikehold. Mtp ENØK kan bytting av vinduer vurderes.

Kostnad er for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Dør med stort glassfelt (2003) fra stue til veranda (vest).
2-fløyet dør med glassfelt (2013) fra stue til veranda (sør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør mot vest er noe treg, dørblad har seget litt. Noe flassing, fukt- og slitasjemerker. Det er relativt kort ned til dekke på veranda (bør være ca 10 cm).

Dør mot sør er noe treg, dørblad er litt skjev ut/inn. Skumrester på karm, skade i list ved vrider, flassing på innvendig "terskel". Skade på ene pakningen på "sidefelt". Lite fagmessig utførelse av utføring/isting. Det er ikke montert utvendig beslag under døra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene trenger justering og vedlikehold/utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører underetasje

Inngangsdør med glassfelt.
Døra er litt skjev i rammen.

Årstill: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor veranda mot sør og vest. Deler fungerer som tak over carport. Veranda er bygget av forrige eier, ifølge hjemmelshaver er dette utført "2009-2016".

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

På grunn av sig i bæring/terreng, er det en merkbar/synlig skjevhet i veranda over carport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Andre tiltak:

Sig i terreng/fundament bør utbedres. Kostnader er utfordrende å sette, da grunnforhold ikke er kjent. Det kan heller ikke utelukkes at areal på veranda må minskes (del mot sør av veranda/carport fjernes). Rekkverk skal ha en høyde på 1,0 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veranda over carport

TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda (sør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen heller sideveis, pga sig i terrenget. Avviket ligger ikke i trappen, men terrenget under.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak for trappen anbefales. Tiltak for terrenget er omtalt andre steder i rapporten.

I forbindelse med disse tiltakene kan det ikke utelukkes at trappen må rives.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mot sør

TG 1 Utvendige trapper

Kort trapp i betong til inngang.

Rekkverk følger ikke dagens standard, men siden det er kort til bakken regnes ikke dette som et avvik.

Tilstandsrapport



Trapp ved inngang

TG 2 Utvendige trapper - 3

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda (nord).

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er ca 87 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverket heves til 90 cm. Dette må imidlertid betegnes som et lite vesentlig avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mot nord

INNENDIG

TG 2 Overflater underetasje

Overflater underetasje

Gulv: Flis på vaskerom, ubehandlet spon i bod, laminat i resterende rom. Vegger: Våtromsplater på vaskerom, panel i hall, tapet på soverom, malte plater i bod og kjellerstue (nyere plater i kjellerstue). "Luke" i vegg på soverom, mot garderobe (nisje). Himling: Smartpanel i vaskerom, panel i ytre del av hall (gammelt VF), malte himlingsplater i resten. Grovt panel i kjellerstue, malte plater i bod og soverom.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg i bod (mot nord). Det var ikke mulig å nå ned til bunnsvill (gulv foret opp), så det lot seg ikke gjøre å gjennomføre fuktmåling. Det ble ikke registrert isolasjon mellom veggplate og utvendig vedd (betongstein).

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Relativt stor slitasje og en del skader i laminat i hall. Laminat når ikke gulvlist ved overgang fra tidligere VF, samt mot ytterdør.

Gulv inne i garderobe (nisje) er revet opp og bare delvis utbedret.

En god del skader i tapet på soverom (merker, sprekker, posing).

"Omriss" etter tidligere dør mot vaskerom. Lister rundt luke i vegg er løse. Pga fuktmerker i vegg bak luke ble det gjort en fuktmåling, som viste noe forhøyet fuktverdi.

Enkelte merker i vegg i kjellerstue.

Mye slitasje/merker/skader i vegg og gulv i bod. Fuktmerker i hjørne

mot nordøst. Disse skyldes muligens lekkasje fra vannpumpe på vaskerom. Det kan ikke utelukkes at fukt fra denne lekkasjen har trengt inn under oppføring i bod.

Mindre merker i himling i del av hall mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv i hall, vegger på soverom samt hele boden bør pusses opp.

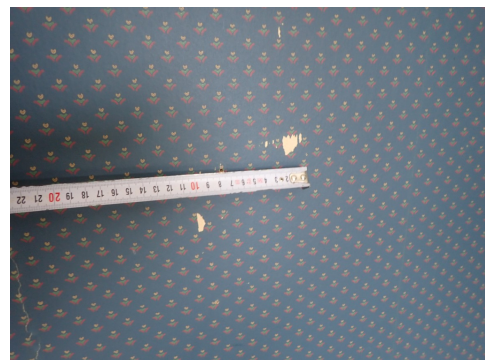
Det kan vurderes å bruke noe annet enn laminat i ytre del av hall (gammelt VF) der fuktbelastningen er størst.

Resterende avvik kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på skade i laminat, hall



Eksempel på skade i tapet, soverom

TG 2 Overflater

Overflater 2.etg

Gulv: Flis på bad, belegg i stue og kjøkken, laminat i resterende rom. Flis under oven i stua.

Vegger: Flis på bad, malt koreapanel i stua, noe tapet i stue og ene soverommet, eldre malte plater i resterende rom.

Himling: Porøsplater med malerpapp på ene soverommet, malte himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere hull/skader i belegg i stue. Belegget poser seg en del stedvis. Sprekker i flere flis under ovn. De aller fleste flisene er løse eller løsner. En del oppsprekking i plateskjøt på veggplater, spesielt på soverom mot nordøst. Stedvis en del merker i vegg, spesielt ved dør til bad. Boret hull i liten vegg (med espalier) mot trapp. Mindre merker i himling (stue), trolig etter tidligere lysoppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegg i stua bør byttes. Alt av flis under ovn bør fjernes og evt erstattes med metallplater (tilsv).

Avvik i resterende overflater kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på skade i belegg (stue)



Stue

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasje er det støpt plate på mark, foret opp. Gulv i kjellerstue ligger ca 2 cm høyere enn resten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 2,5 cm skjevhet i hall. Høyest ved hjørne mot nordvest, lavest ved ytterdør. Lokale ujevnheter.

Skjevhet skyldes sannsynligvis sig i grunn over tid.

Stedvis noe mindre knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskiller 2.etg - u.etg

Etasjeskiller mellom 2.etg og u.etg er av trebjelkelag med byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter i alle rom, generelt lavest mot sør.

Størst skjevhet i stua, med 3,6 cm. Høyest ved hjørne mellom yttervegg/trapp mot nord, lavest ved vegg mot sør. 1,5 cm skjevhet på de siste 1,4 cm mot sør.

Skjevhet skyldes sannsynligvis sig i grunn over tid.

Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Siden skjevhet etter all sannsynlighet skyldes sig i grunnen, er det ikke hensiktsmessig å gjøre innvendig oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i tegl fra byggeår. I hovedsak pusset/malt/struktur malt. Sotluke i u.etg.

Vedovn i stua, flis under.

Vedovn i kjellerstua, flis under.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

I u.etg er ca halve pipa kledt inn. På kjøkkenet er en side av pipa delvis dekket av innredning.

Mindre skader i puss i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Skader i puss bør utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke i u.etg, mangler ubrennbar plate under

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre mellom etasjene. Malte vanger og rekkverk, laminat i trinn, trappnese i messing.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Høyde på rekkverk er ca 75-80 cm (i 2.etg ca 82 cm). Åpninger i rekkverk fra 8-13 cm.
Noe varierende trinnhøyde. Nederste trinn er ca 1,5 cm lavere enn resten, øverste trinn er ca 0,4 cm høyere.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trinnhøyden er det lite å gjøre med.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

I 2.etg er det slette finerte dører (2) og MDF fyllingsdør (1). Den ene finerte døra er kledd med folie mot gang. Dørblad mellom gang og stue er demontert (trolig det som står i soverom i u.etg).

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skade på dør til soverom mot sørøst.

Skader på folie på dør til soverom mot nordøst, samt lite innvendig merk på innsiden (luftgevær?).

Lite fagmessig utført listing på bad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Bytting av 1-2 dører (evt dørblad) kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører u.etg

I u.etg er det slette finerte dører (2) og MDF fyllingsdør (1). Åpent mellom hall og kjellerstue.

Normal bruksslitasje.

TG 1 Skap og reoler

Ca 50 cm garderobeskap i ytre del av hall. 4 stk glasshyller á 105 cm samme sted.
Ca 1,6 m garderobe med skyvedører i nisje i hall. Innredning med 1 høyde trådkurver og heng.
Ca 80 cm garderobeskap uten front i bod.
Ca 50 cm kott i vegg i gang, 2.etg.
Ca 2,5 m garderobeskap på ene soverommet i 2.etg, "bygd inn i vegg" mot kjøkken.

TG 2 Varme generelt

Dovre vedovn i kjellerstua.
"ABC PEJS" vedovn i stua.
Daikin varmepumpe (2011) i stua.
Stråleovn (2017) på vegg på bad.
Oppvarming ellers med panelovner (tilsv).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge hjemmelshaver "lager varmepumpen lyd når den er i drift". Dette kan bekreftes av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe trenger trolig service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TV og internett

Det er montert fiber.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent når rommet ble pusset opp, men ifølge hjemmelshaver ble boligen renovert av tidligere eier i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon.

En samlet vurdering av vaskerommet tilsier at det bør pusse opp fra grunnen. Da bør "kott" med VV-bereder og vannpumpe "integreres" med resten av vaskerommet. Dvs, det legges fortløpende membran på hele gulvet, også i kott. Våtromsplater (tilsvarende) legges fortløpende i hele rommet, også i kott. En eventuell "skjuling" av bereder og vannpumpe kan gjerne gjøres, men med enklere adkomst for kontroll/vedlikehold og avrenning til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og smartpanel i himling. Det er laget en løs "halv kasse" mot VV-berederen. Adkomst til "kott" med vannpumpe via dør/speil på vegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende fuging mellom veggplater/bunnlist og bunnlist/sokkelflis. Stedvis liten/ingen åpning mellom bunnlist/sokkelflis. Generelt lite fagmessig fuging ifm sokkelflis.

Sokkelflis mangler på sokkel under VV-bereder.

Veggplate når ikke hjørnelist, hjørne mot nordøst. Mindre merke/skade på en veggplate, trolig kommet ifm arbeider på vannrør (varme).

Lite fagmessig utført taklist, stedvis mangler listen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se "Sluk, membran og tettesjikt" for kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Adkomst til VV-bereder via "løs kasse" ved toalett

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i 2 flis ved sluk. Stedvis en del merkbar

"trapping" (høydeforskjell) mellom flis.

Bom/hul-lyd i flere flis ved dør og ved hjørne mot sørøst.

Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk. Total høydeforskjell er ca 2,5 cm.

Høyest ved hjørne mot sørøst, lavest mot nordøst. Laveste punkt ligger ca 1,5 cm lavere enn sluken.

Glippe mellom flis/fuging og oppbygning under dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se "Sluk, membran og tettesjikt" for kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Det er ikke kjent om det er lagt membran.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membran ved sluk, det er heller ikke klemring.

Der avløp fra vaskemaskin går gjennom gulvet, kan det se ut som om det er smurt en form for membran, men dette kan ikke fastslås 100 %.

Det er ingen synlig membran/oppbrett ved dør.

Fuktsøk på gulv viser forhøyet fuktverdi, mest ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som en samlet vurdering må det sies at rommet bør pusses opp fra grunnen. Det er så mange avvik at lokale utbedringer ikke vil ha noe hensikt.

Kostnaden som er oppgitt her er for rommet totalt sett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk vaskerom, ingen synlig membran, sprekk i 2 flis

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slett front. Ca 60 cm vask med skuffer under, speil med integrert lys over vasken. Opplegg for vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør gjennom gulvet.

Ifølge hjemmelshaver har det vært en liten skade på vasken, vann kom ut av vannlås. Dette har de utbedret selv

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på yttervegg, ingen tilluft.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra boden.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist fukt i vegg og målt 100 % RF. Fukten skyldes etter all sannsynlighet lekkasje fra vannpumpe i "kott" på vaskerom.

Det ble ikke registrert isolasjon i vegg mellom bod og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter at lekkasje fra vannpumpe er utbedret, bør veggplater rives for å få luftet konstruksjonen. I bod er veggplater modne for utskifting uansett. Videre bør det gjøres en kontroll av oppforet gulv i boden også, da fukt kan ha trengt inn under oppforet gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



100 % RF

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke kjent når rommet ble pusset opp, men ifølge hjemmelshaver ble boligen renoveret av tidligere eier i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tilnærmet 0 fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 0,7 cm. Høyest ved vegg mot øst, lavest ved vegg mot vest.

Dør/terskel er hevet ca 4 cm i forhold til gulvet. Det er ikke mulig å fastslå om membran er brettet opp ved dør.

Noe oppsprekking i fuging i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få bekreftet utførelsen kan det innhentes erklæring fra utførende. Det er også mulig at man fysisk kan se membran ved å fjerne lis på siden av døra.

Fuging i overgang gulv/vegg bør gås over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinettet lot seg ikke dra frem på befaringen. Sluk var ikke rengjort, så det var noe utfordrende å undersøke men det ser ut som det er lagt membran.

På vannrør som går gjennom gulv er det rester av det som mest sannsynlig er smøremembran, men denne sprekker opp/løser. Det er ikke brukt mansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på utførelse av membran bør fremskaffes.

Dusjkabinettet må uansett dras frem før å få rengjort sluken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vanskelig å si om det er membran eller skitt mellom sluk og klemring

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1 m benk med integrert vask, innredning under. Ca 55 cm skap (ca 12 cm dypt) med speil og lys over vasken. ca 15 cm "hjørnehyller på hver side. Toalett (2024), dusjkabinett med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge leietaker er den en liten lekkasje fra rør under dusj (mellom dusj og sluk).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte på yttervegg, ingen tilluft.

Det er også en eldre ventil i himling, men det er ikke rør videre opp på kvisten (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

El-viften ser ut til være tapet fast til veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

El-vifte bør kontrolleres og festes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifte "tapet fast"

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,6 m benk inkl ca 96 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og kjøle-/frysenskap. Ca 4,5 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Flis over benk. Ny kran i 2023.

Stedvis noe mindre overfladisk slitasje i fronter under benk. Mindre slitasje også i skap under vask.

Liten skade på foliering på sokkel ved komfyr.

Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, utkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber, både med og uten plastkappe. Stoppekran i "kott" ifm vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Generelt en god del irr på koblinger på de eldste rørene. Stedvis også en del irr på nyere koblinger.

Drypplekkasje fra rør i garderobe i hall.

Ifølge hjemmelshaver var det "skade på rør i 2018", ingen andre opplysninger foreligger.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra alder, irr og enkelte drypplekkasjer, er det stor sannsynlighet for at deler av røropplegget må byttes de nærmeste årene.

Kostnad er i beste fall veiledende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypplekkasje fra rør i garderobe

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast, forskjellige typer og årgang. Alder er ikke kjent.

Lufting for avløp (Duro-ventil) inne i kott på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

De eldste rørene har etter all sannsynlighet nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil være utfordrende å etablere stakepunkt i etterkant, men det kan være mulig å få det til i garderobe i hall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Det er el-vifter på våtrom og avtrekksvifte på kjøkken. Resterende lufting via vindu/vindusventiler/ventiler.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe plassert i "kott" ifm vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje fra vannpumpe.

Pumpen er plassert i kott uten membran, avrenning eller fuktvarsler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter at lekkasje er utbedret, bør konstruksjonen rundt pumpen utføres på samme måte som et våtrom, med membran og mulighet for avrenning (samt evt fuktvarsler).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann på gulv under vannpumpen

! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder plassert i "kott" ifm vaskerom. Løs vegg kan tas ned for å komme til.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra kobling ved sikkerhetsventil. En del irr på koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederen fungerer. Ut fra de andre faktorene "rundt", bør det gjøres tiltak som medfører at berederen i en periode bør flyttes (midlertidig, for å gjøre tiltak mtp fuktsikring). Det kan da vurderes å montere ny bereder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Normalt opplegg ut fra byggeår, men stedwise oppgraderinger.

Sikringsskap i bod, hovedsakelig krus-sikringer.

Ifølge hjemmelshaver er det gjort arbeider av Elektroinstallasjon

09.03.2020. Hva som er gjort er ikke opplyst.

Spotter ved inngang og over veranda var ifølge hjemmelshaver feilkoblet (tidligere eier). Disse skal nå være utkoblet.

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.

1969 Ukjent, ingen konkrete opplysninger foreligger. Ifølge hjemmelshaver pusset forrige eier opp boligen i 2009. Noe av el-opplegget kan være fra det året. Sikringsskap og deler av opplegget er trolig fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger etter det takstingeniør kjenner til, ingen "fare for liv og helse". Siden så lite er kjent om anlegget kan det uansett være greit å ta en el-kontroll.

Generell kommentar

Kursoversikt bør oppdateres.

Kappet, "åpen" ledning i bod. Ledninger som ikke er i bruk bør fjernes.

En defekt/manglende spot i utvendig takoverbygg over veranda.

Oppgradering av deler av anlegget kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! 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 bygningssakkyndig 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 røykvarsler i u.etg, mangler i 2.etg. Slokkeapparat i bod.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

år?

Ja Slokkeapparat fra 2014.

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

Ja Røykvarsler mangler i 2.etg.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjent om hele tomten er gravd ut, eller om det er gjort utfylling mot sør.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder, type og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Det er synlig grunnmursplast på det meste av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På grunn av mye snø lot det seg ikke gjøre å kontrollere mur mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein. Fundament er sannsynligvis stripefundament av betong.

På grunn av mye snø lot det seg ikke gjøre å kontrollere mur mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigging av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Horisontalt riss mot øst (følger skjøt mellom steiner).

"Trappeformet" oppsprekking mot vest (følger skjøt mellom steiner).

Mindre skader i hjørne mot sørvest.

Sprekk i "oppbygning" i betong mot sør, ved inngang. Åpning mellom støpt dekke og oppbygning.

Det er blitt gjort utgraving (trolig for garasje) mot øst. Her er det gravd under nivå som den støpte platen under boligen ligger. Dette har medført utglidninger. Det var en del snø på befaringen, så kun liten del ved hjørne mot sørøst ble avdekket. Det er imidlertid sannsynlig at forholdene er tilsvarende langs hele veggen mot øst.

Relativt mye sig i grunn/terreng mot sør (carport). Oppsprekking av dekke i carport.

Ut fra skjeve gulv i boligen, oppsprekking av gulv og synlig helning i carport, kan det nok fastslås at det er sig i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i mur har nok kommet pga av sig i terrenget, som har skjedd over år. Dette er det nok lite å gjøre med nå.

Utglijning under mur mot øst kan nok stoppes ved å støpe en liten "sokkelmur, tilsvarende den som er støpt mot sør (mot carport).

Sig mot sør kan skyldes dårlig grunnarbeid (fylling) eller for stor belastning på eksisterende terreng.

Det bør gjøres en vurdering av terreng mot sør av entreprenør som har dette som fagfelt. Kostnad for eventuelle tiltak er ikke med under dette punktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker/riss ved hjørne mot sørvest



Utglijning under støpt dekke ved hjørne mot sørøst

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrånende terreng.

Takstingenør klarte ikke å finne faresone- eller skredfarekart for Øksnes kommune.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være mildt sagt utfordrende å gjøre noe med terrenget. Man kan selvfølgelig graves seg lenger inn i terrenget på nordsiden, planere (med fall fra boligen) og sette opp en støttemur. Dette vil imidlertid være relativt kostbart.

Med endret klima og våtere vintre, kan uansett ikke fremtidige tiltak utelukkes.

Det settes ingen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengtet skråner inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør ble ifølge hjemmelshaver byttet i 2023, fra brønn til boligen. Ut fra det som ble sett på befaringen, kan det se ut som det er lagt varmekabel i vannrør.

Det er montert utvendig stoppekran (2023) ved flaggstang.

Det må påregnes fremtidige vedlikeholdskostnader ifm brønnen.

Ifølge hjemmelshaver ble det i 2014 lagt nye avløpsrør fra bolig ned til septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Eiendommen er tilknyttet septiktank, som deles med 2 andre eiendommer. Plassering, alder og tilstand er ikke opplyst om. Tilstandsgrad er derfor veldig usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Ut fra merking av sikring for "oljeløfter", har det mest sannsynlig vært en form for oljetank på eiendommen. Det er ikke kjent om denne har vært nedgravd eller plassert over bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må fastslås om det er nedgravd tank eller om det kun har vært oljefat over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det har vært nedgravd tank og denne er fjernet, bør dokumentasjon på sanering fremlegges.

Ut fra at ingenting er fysisk kjent (tank eller ikke), settes ingen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2009

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Enkel

Vedlikehold

En del etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel carport bygd i forlengelsen av boligen.

Støpt dekke. Sidevegg og bakvegg hovedsakelig kledd med liggende kledning.

Veranda fungerer som tak over carport. Det er montert metallplater under bjelker for å hindre drypping/lede bort vann.

Dekke i carport sprekker kraftig opp mot sør. Relativt stor helning på dekke mot sør. Også noe mindre oppsprekking ved boligen.

Ifølge hjemmelshaver var sprekker der da hun overtok boligen.

Sannsynligvis må del mot sør fjernes og grunnen forsterkes. Om forsterkning fysisk lar seg gjøre er ikke vurdert av takstingeniør, da dette ligger under en annen fagkategori.

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



Carport, sprekke i dekke

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Utvidelse av carport mot sør
------	---------	------------------------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, 3 Soverom,
Kjellerstue, Stue, Kjøkken, Gang, Bad

Andre bygg: Carport

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sortlandsveien 1654 ,8430 MYRE 148 m² 1986 3 sov	14-06-2021	2 100 000	1 950 000		1 950 000	13 176
2 Lifjordveien 106 ,8430 MYRE 144 m² 1937 4 sov	05-02-2020	1 450 000	1 250 000		1 250 000	8 681
3 Sortlandsveien 1391 ,8430 MYRE 155 m² 1948 4 sov	23-10-2023	1 275 000	1 175 000		1 175 000	7 581
4 Lifjordveien 236 ,8430 MYRE 133 m² 1974 3 sov	04-12-2018	1 100 000	950 000		950 000	7 143
5 Tuaveien 44 ,8430 MYRE 147 m² 1954 4 sov	22-05-2023	1 100 000	1 050 000		1 050 000	7 143
6 Tuaveien 44 ,8430 MYRE 147 m² 1954 4 sov	03-07-2019	1 090 000	975 000		975 000	6 633
7 Sortlandsveien 1398 ,8430 MYRE 118 m² 1963 4 sov	12-09-2016	850 000	750 000		750 000	6 356
8 Sortlandsveien 1706 ,8430 MYRE 146 m² 1974 3 sov	28-11-2017	850 000	750 000		750 000	5 137

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

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring (stipulert av takstingeniør)	Kr.	8 000
Feiing	Kr.	1 050
Slamavgift (stipulert av takstingeniør)	Kr.	1 844
Renovasjon 190 l	Kr.	5 203
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 420 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65			65	
2. Etasje	70			70	
SUM	135				
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kun mindre avvik i 2.etg.
Ytre del av hall har vært VF.
Soverom i u.etg har vært 2 rom.
Kjellerstue var tidligere garasje og bod.
Det er ikke lagt frem søknad/tillatelse for bruksendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Parkeringsareal	

Kommentar

Areal for carport skal strengt tatt ikke registreres. Arealet er tatt med for oversiktens del.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	3
Carport	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	58	52		0	976.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lifjordveien 42

Hjemmelshaver

Ratanaliam Rinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet et lite stykke øst for Lifjordkrysset. Til kommunesenteret Myre er det ca 16 km, til Sortland er det ca 23 km.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, over 2 private eiendommer (58/6 og 58/32). Det er ikke registrert veirett over 58/6.

Veien opp fra hovedvei er relativt bratt og kan være en utfordring på glatt føre.

Veien skal ifølge hjemmelshaver være "utbedret" (bredere og mindre bratt) i 2023. Hjemmelshaver opplyser om at det ligger et rør i veien ved eiendom nedenfor, som har medført forringelse av veien i vinter. Dette skal ifølge hjemmelshaver utbedres til våren/sommeren.

Tilknytning vann

Privat fra egen brønn.

Tilknytning avløp

Privat, avløp til septiktank.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området satt av til "LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv".

Om tomten

Solåpen, skrånende tomt. Planert, gruset areal mot øst og sør, naturtomt mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve boligen, med carport bygd i forlengelse av boligen. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og eldre småbruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	3490383			8 000
Kommentar Stipulert av takstingeniør				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	13.03.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.06.1969		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

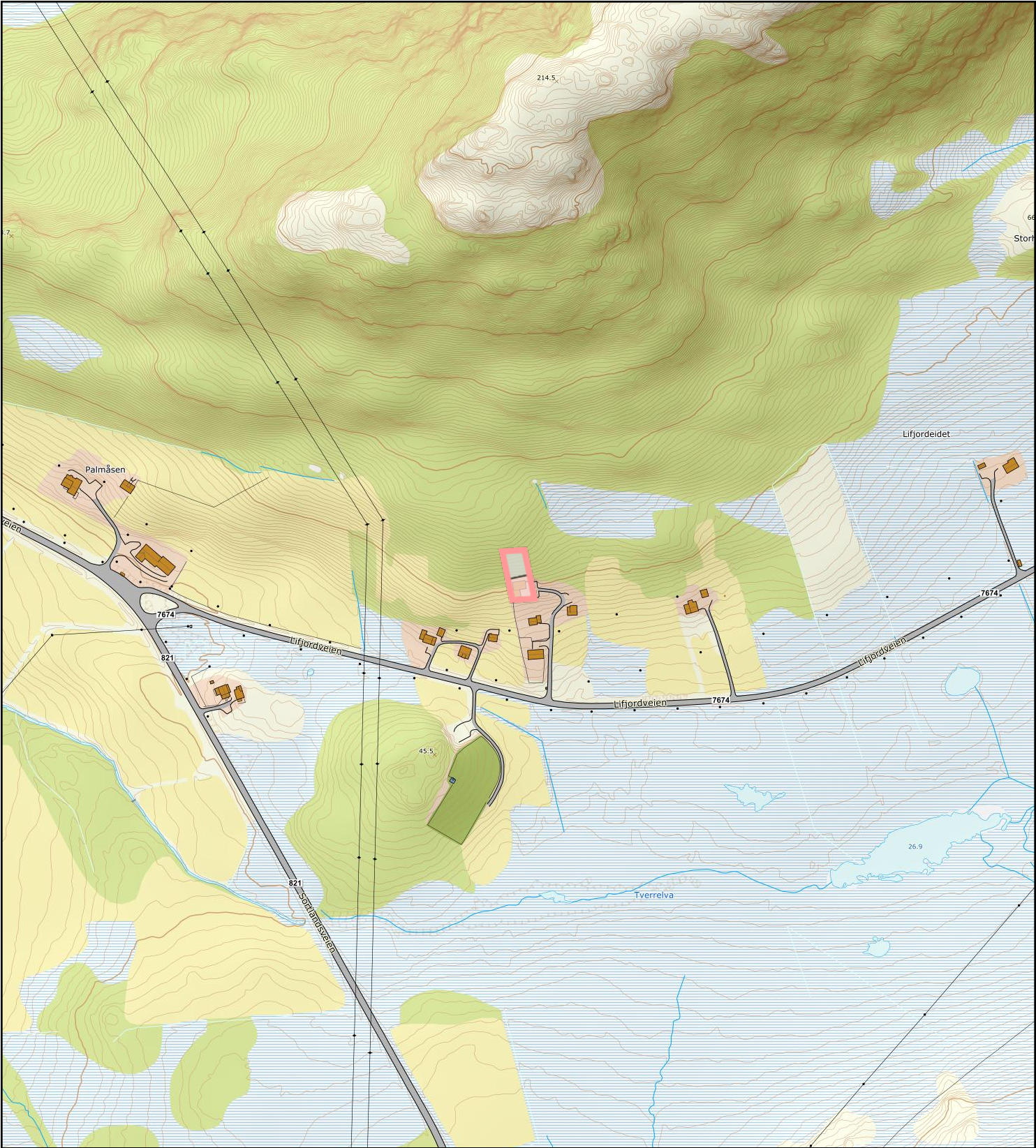
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV5268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.03.2025 14:44

Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 14:40

GÅRDSKART 1868-58/52/0

Tilknyttede grunneiendommer:
58/52/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.5	
0.4	0.9
0.0	0.0
0.9	0.9

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

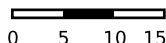
Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.03.2025 14:44 Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 14:40	Markslog (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td>=</td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td></td><td>Annet markslog</td><td>0.5</td></tr><tr><td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>0.40.9</td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>0.90.9</td></tr></tbody></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		=	Fulldyrka jord	0.0	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	0.00.0	w	Produktiv skog *	0.00.0		Annet markslog	0.5		Bebyggd, samf., vann, bre	0.40.9		Ikke kartlagt	0.00.0		Sum	0.90.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
=	Fulldyrka jord	0.0																											
5	Overflatedyrka jord	0.0																											
6	Innmarksbeite	0.00.0																											
w	Produktiv skog *	0.00.0																											
	Annet markslog	0.5																											
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.40.9																											
	Ikke kartlagt	0.00.0																											
	Sum	0.90.9																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.03.2025 14:45

Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 14:40

GÅRDSKART 1868-58/52/0

Tilknyttede grunneiendommer:

58/52/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Marksag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0
	0.0
	0.0
	0.0
	0.5
	0.4
	0.0
	0.9

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Lifjordveien 42, 8430 MYRE

20 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lifjordveien 42

Postadresse

Lifjordveien 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2016 til 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Ratanaliam, Rinn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet takrenne forsiden Og vinduer
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Xl bygg
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett og brudd

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet gamle skadde rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS Per Richard Olsen og Bulldozerlaget sortland

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i gulv i garasje

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95039999

Egenerklæringsskjema

Name

Ratanaliam, Soipet

Date

2025-09-20

Identification



bankID Ratanaliam, Soipet



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ratanaliam, Soipet

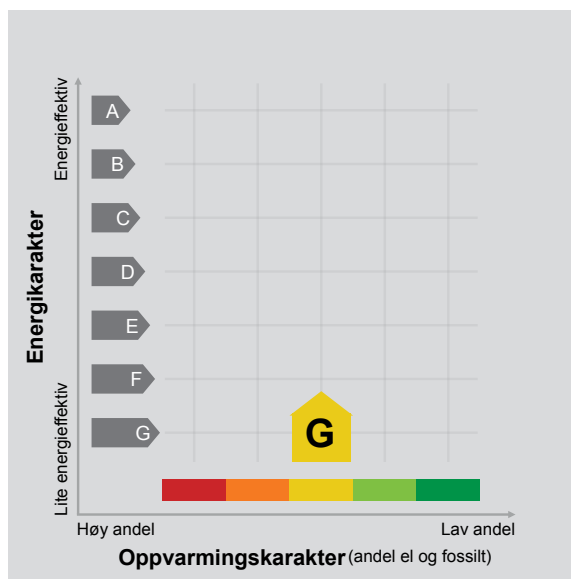
20/09-2025
09:58:48

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Lifjordveien 42
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190104990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102385
Dato	04.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 134
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 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.

Lifjordveien 42

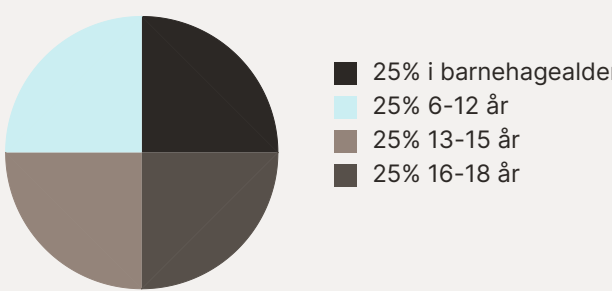
Offentlig transport

 Lifjord kryss	6 min 
Linje 862, 864	0.5 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	44 min 
 Svolvær lufthavn Helle	2 t 1 min 

Skoler

Alsvåg skole (1-7 kl.)	16 min 
48 elever, 4 klasser	14.2 km
Myre skole (1-10 kl.)	17 min 
396 elever, 35 klasser	16.6 km
Sortland videregående skole - Filial...	18 min 
60 elever	16.9 km
Sortland videregående skole	23 min 
650 elever, 32 klasser	23.2 km

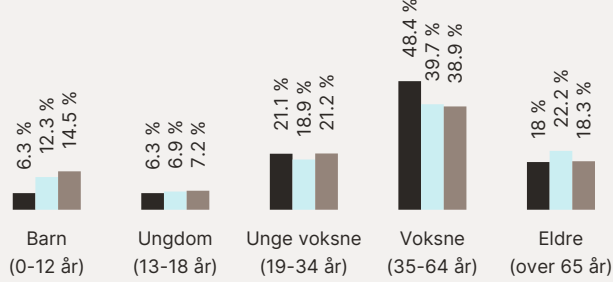
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grannkrets: Elvenes-holmb...	130	70
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

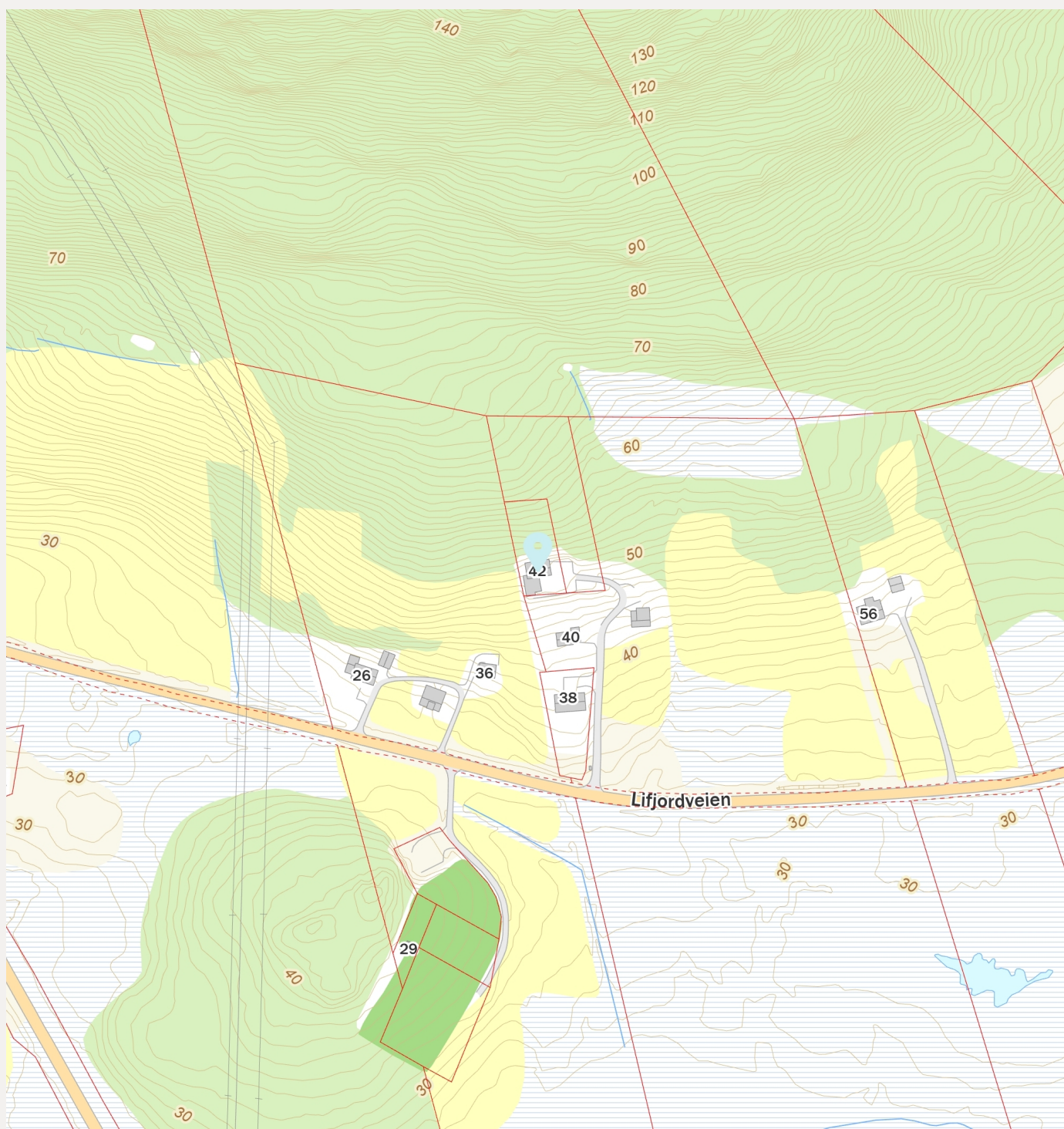
Eidsfjord barnehage (1-5 år)	13 min 
21 barn	11.3 km
Jennestad barnehage (2-5 år)	14 min 
13 barn	14.3 km
Ørntua barnehage (1-5 år)	16 min 
29 barn	14.1 km

Dagligvare

Joker Eidsfjord	14 min 
PostNord, søndagsåpent	13 km
Coop Extra Myre	17 min 
Post i butikk, PostNord	16.1 km

Sport

 Holmstad	14 min 
Ballspill, fotball	12.3 km
 Jennestad skole ballbane	13 min 
Ballspill	14.1 km
 Feel24 Myre	18 min 
 Expo Trening	22 min 



FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

22/12-70.

Arbeidssted	8433 Elvenesstrand.
Arbeidets art	Bybygg.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Asbjørn Johansen, 8433 Elvenesstrand.
Byggemelder	" " " "
Ansvarshavende	Arne Tuen, Steinland.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Øksnes Ingeniørkontor

22/12-70.

den

Øksnes bygningsråd

Kommuneingeniør

Myre

Arnold Larsen.

byg.kont.

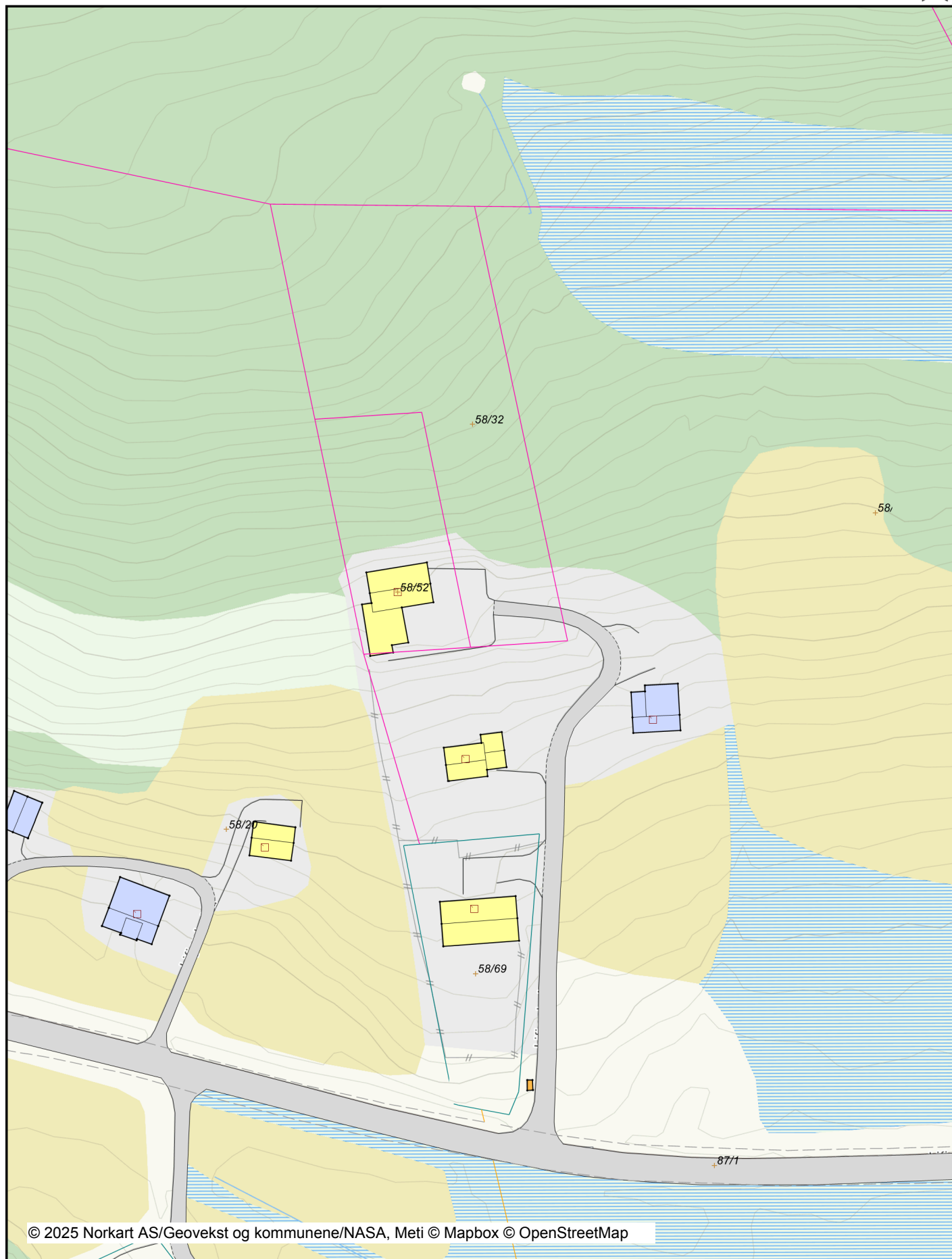


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.04.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

VEG

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

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Takriss
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

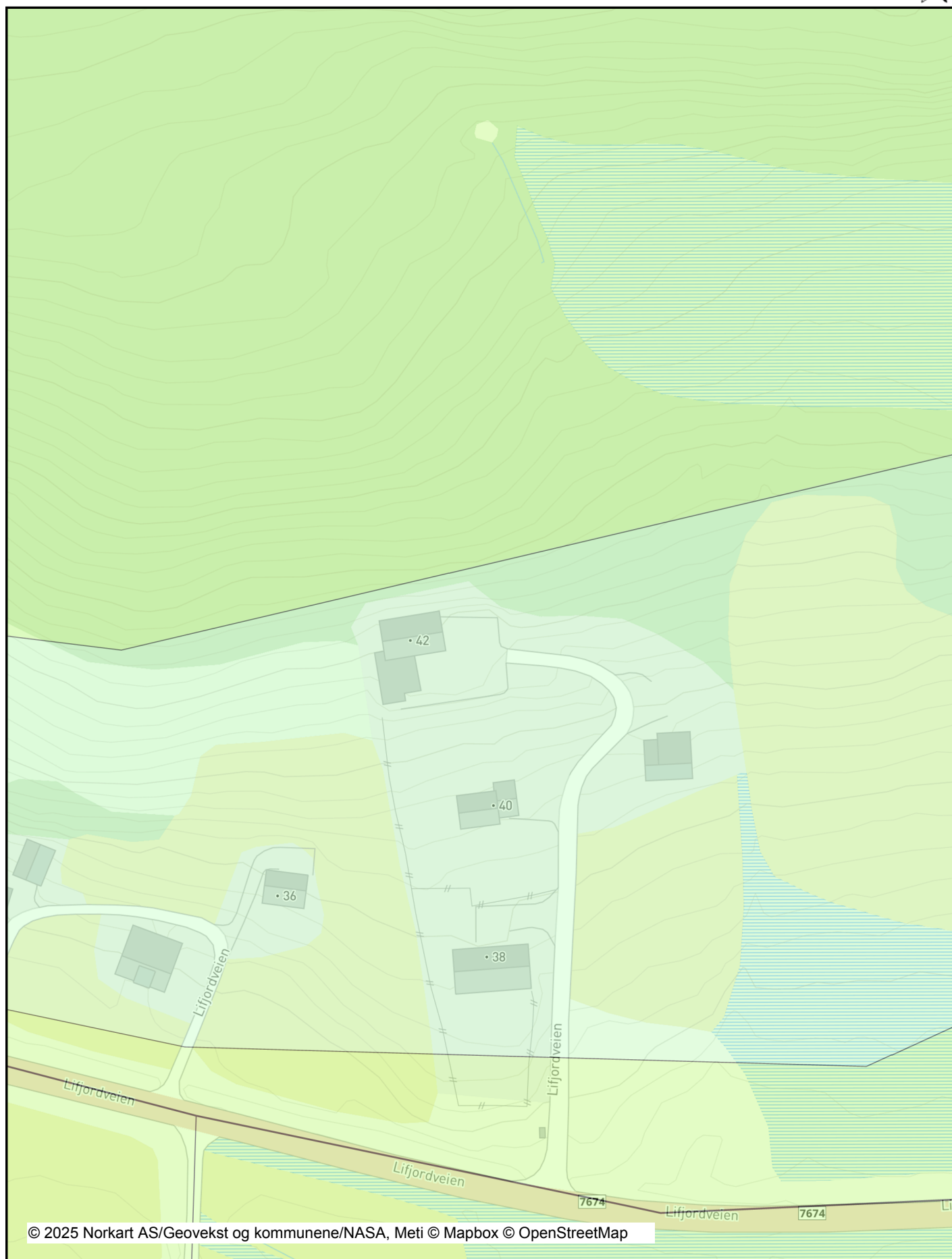


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.04.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N

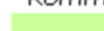


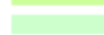
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Kraftledning - nåværende

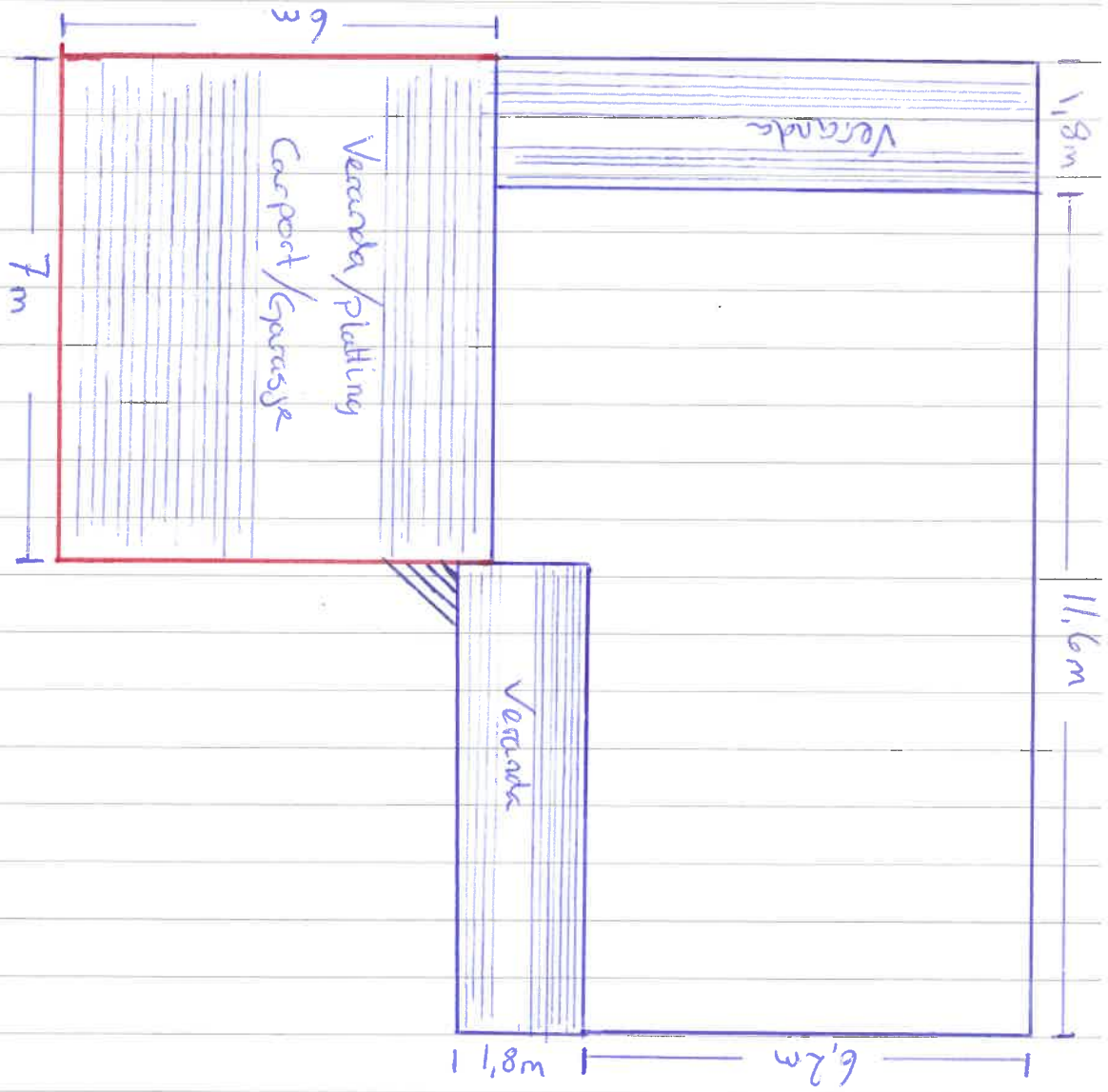
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

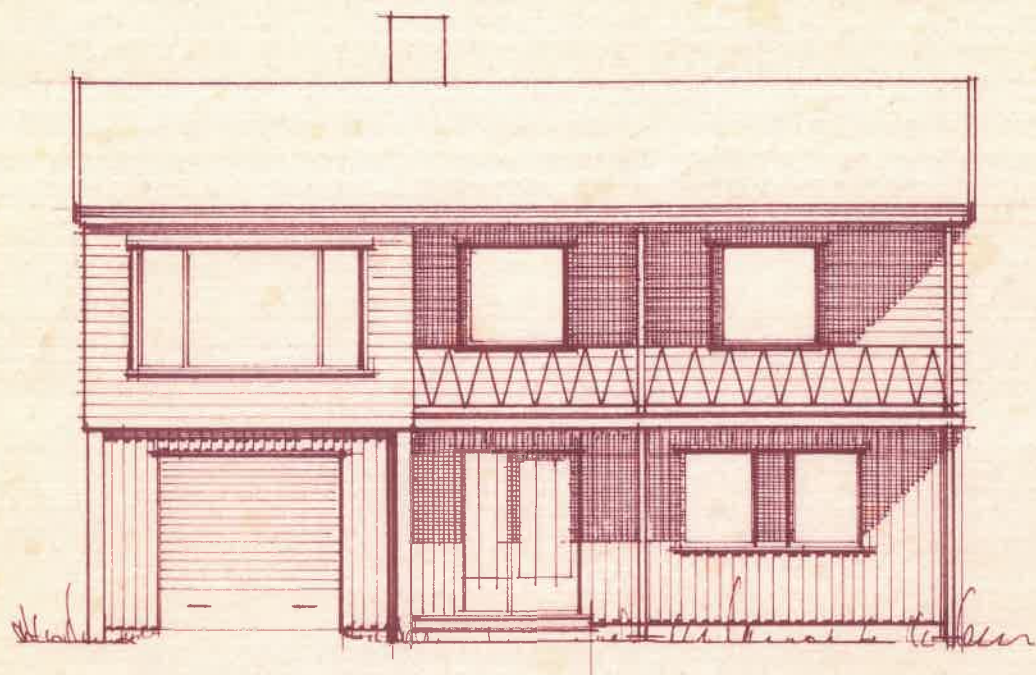
 Grense for arealmål

 Hovedveg - nåværende

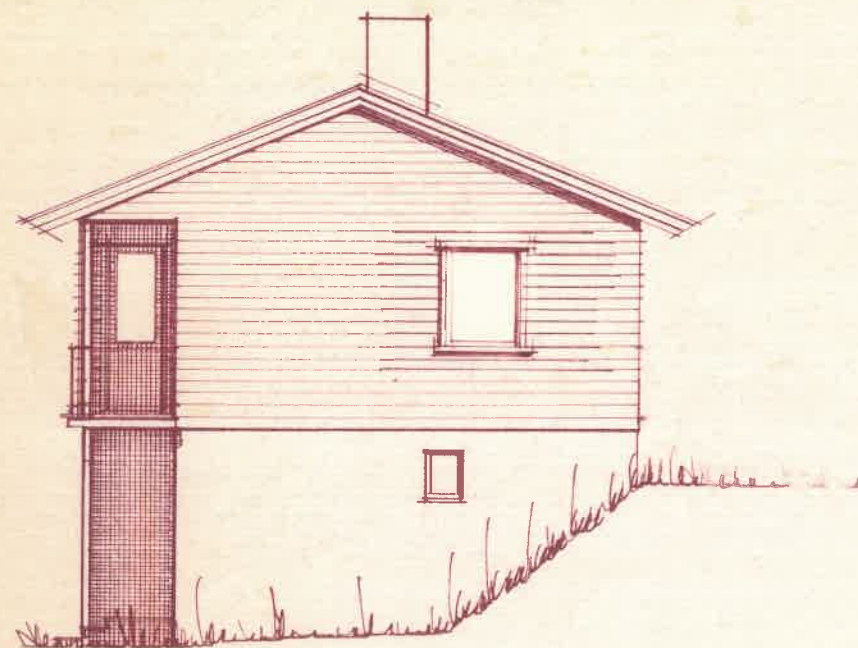
 Adkomstveg - nåværende



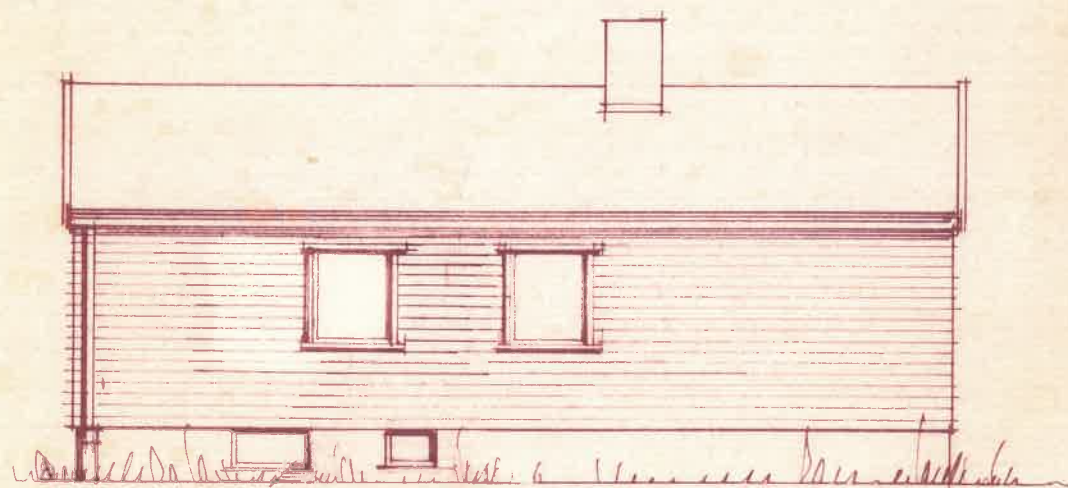
34735
84 769



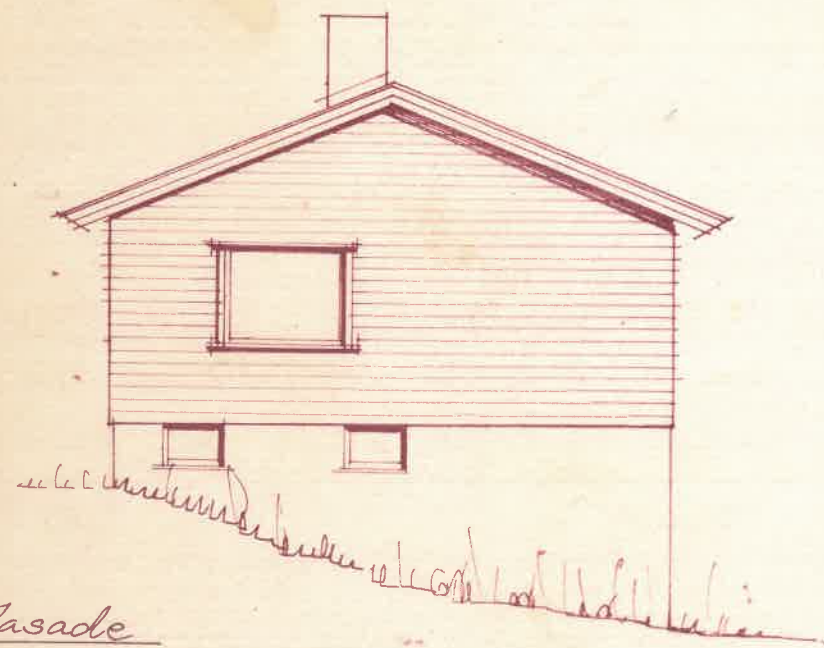
Fasade



Fasade



Fasade



Fasade

Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 94/69
Godkjent 13/6-69

Enebolig for:

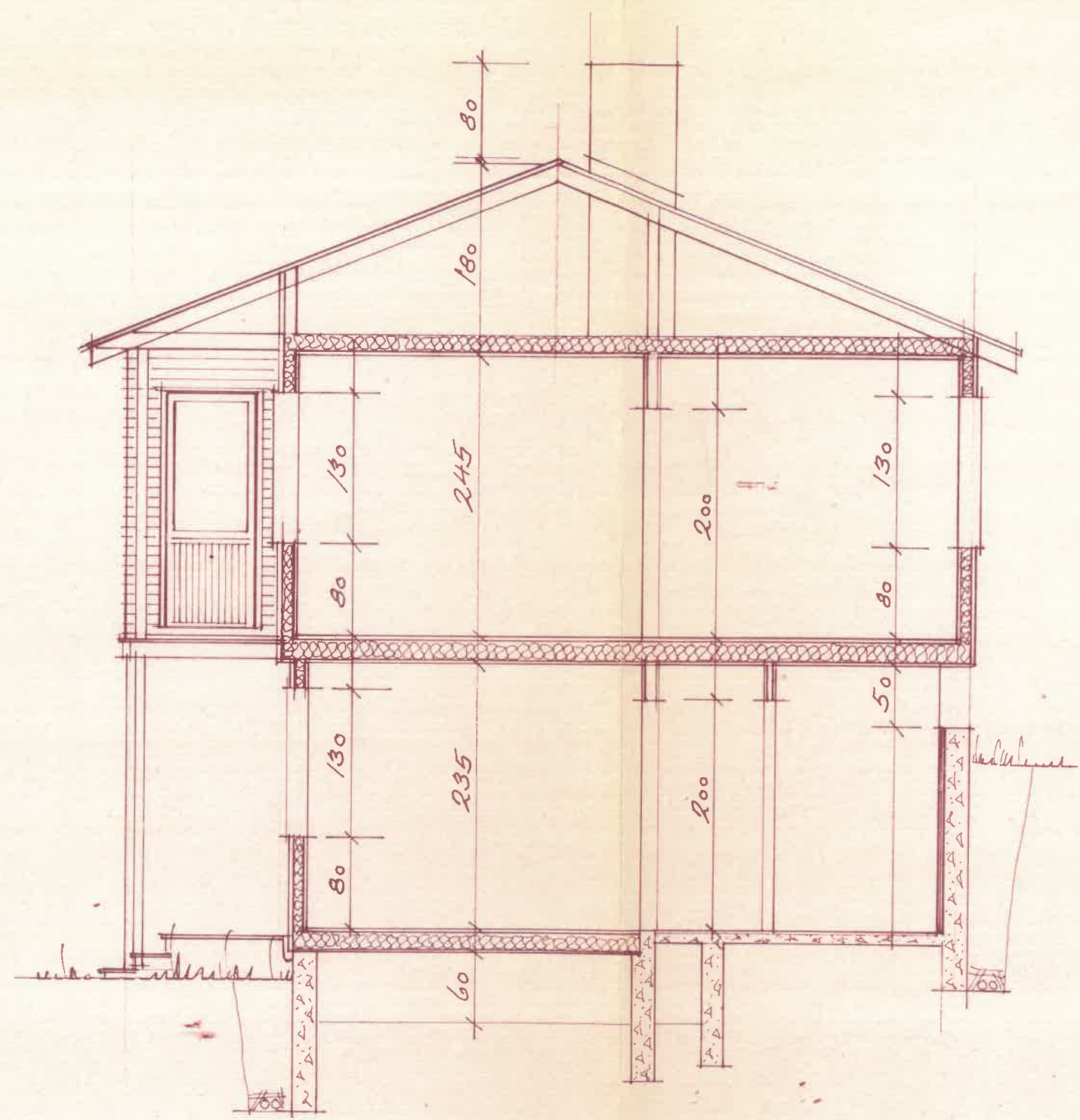
Asbjørn Johansen
Myre

Fasader

mål 1:100

Harvik mars 1966

66 09 02



Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 94/69
Godkjent 13/6-69

Enebolig for:
Thorin Johansen

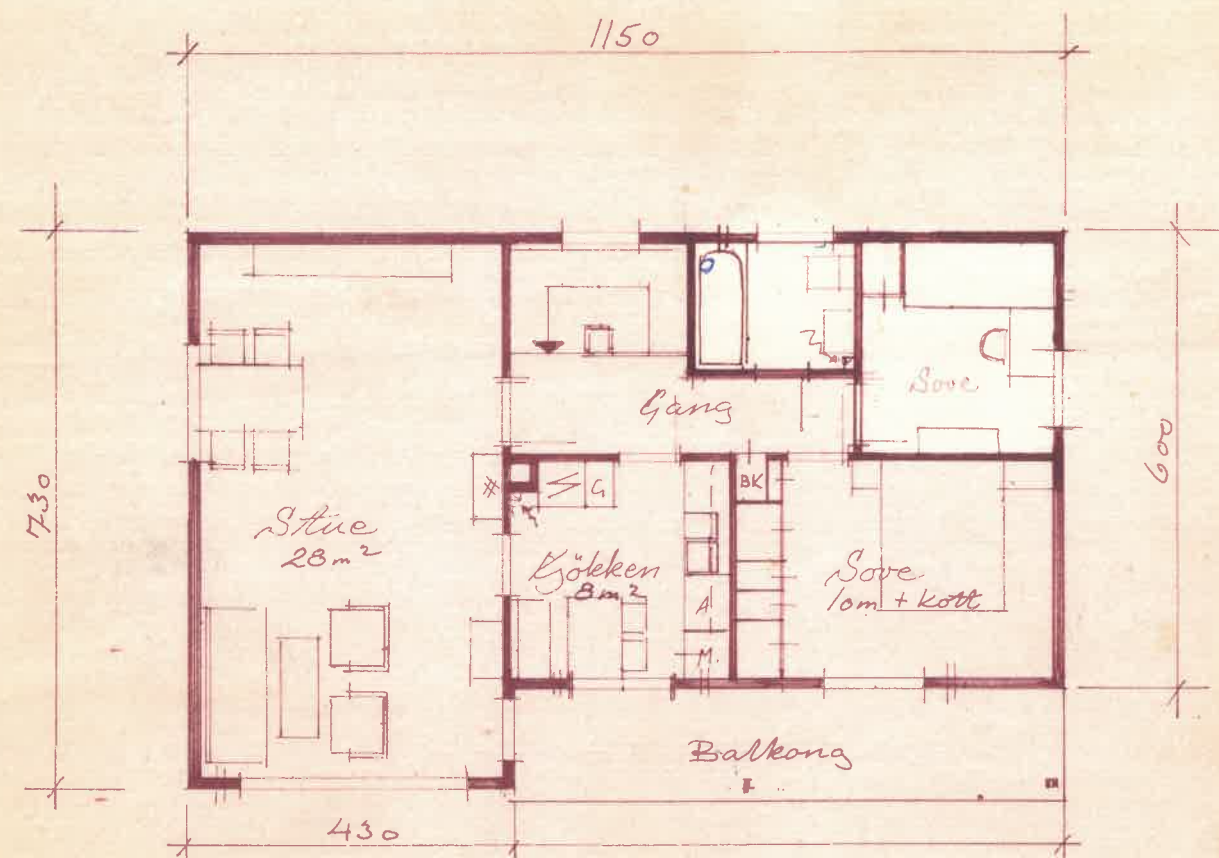
Myre

Snitt

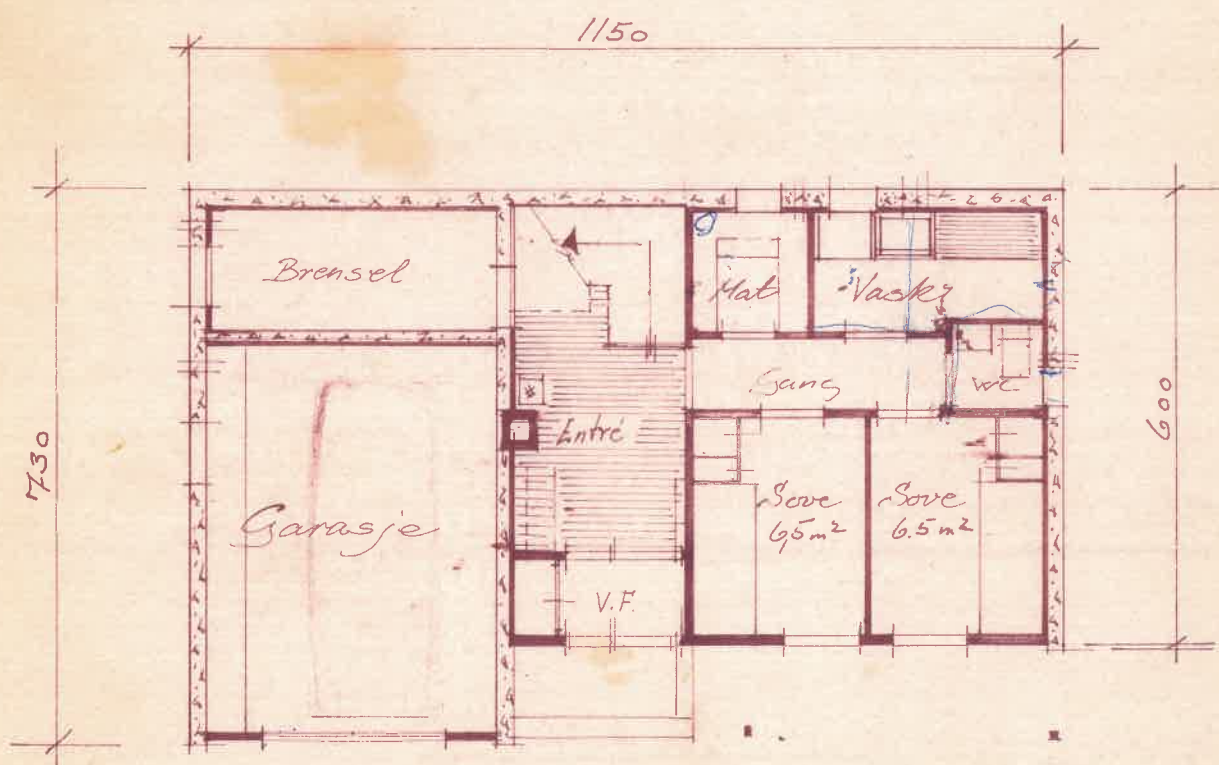
mål 1:50

Harvik mai 1968

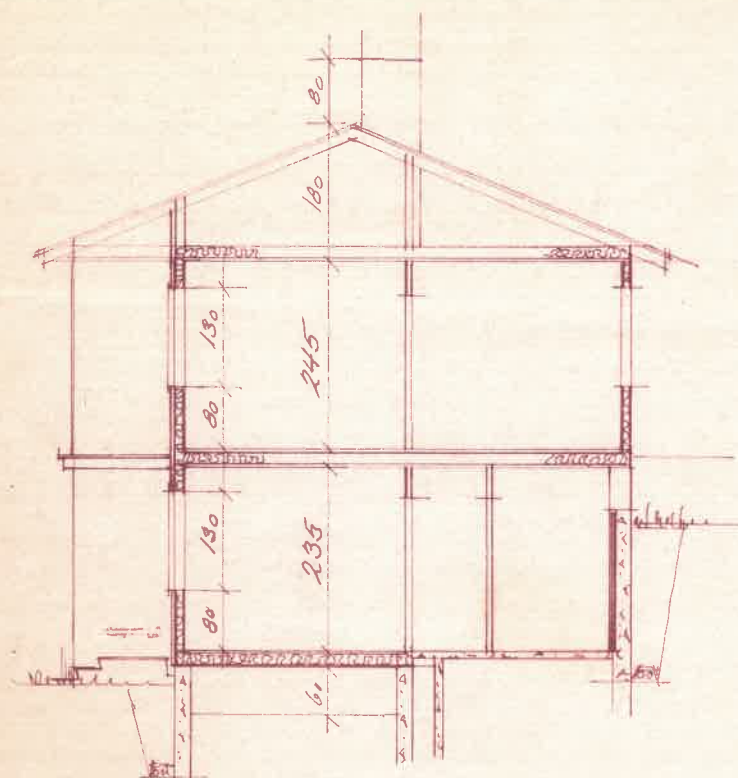
66 00 05



1. etasje



Underetasje



Snitt

Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 94/69
Godkjent 13/6-69

Enebolig for:
Asbjørn Johansen
Myre

Planer og snitt mål 1:100

Harvik mars 1968

BB 09 01