





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Storgata 34, 8430 MYRE  
 ØKSNES kommune  
 # gnr. 65, bnr. 205

## Markedsverdi

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 12981-1255

Referansenummer: PA8743

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. 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med meget sentral beliggenhet.

Det hersker en del usikkerhet om byggeår. Tilsendte tegninger fra kommunen er fra 1967, skylddeling er fra 1957. Normalt vil man ikke vente 10 år med å bygge etter at tomte er klar, så byggeåret må tas med en klype salt. Ut fra gammel grunnbok hentet fra Digitalarkivet, kan det se ut som bygging har startet 1957-58. I så fall er det sannsynlig at tegninger fra 1967 ble laget ifm et tilbygg mot øst.

Det ble i 2011 gjort store, utvendige oppgraderinger. Innvendig er det nok behov for oppgradering av flere rom.

Det er også gjort en del enkle oppussinger (nye veggplater, belegg osv) som ikke er nevnt i rapporten, da kontaktperson ikke husker i detalj hva som ble gjort når.

Selv om rom i kjeller er betegnet som kjellerstue, er det ikke dermed sagt at den egner seg til varig opphold.

Dreneringen, som sannsynligvis ikke fungerer 100 % etter hensikten, legger en del begrensninger på bruk av kjeller.

Alle mindre avvik, (finish, manglende lister mv) er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av verdi.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

A-tak, plassbygde takstoler i tre. Undertak av asfaltplater, pålagt papp. Taktekking av steinbelagt plater (Decra), besikket fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg.

Takrenner og nedløp i plast. Det er montert takstige.

Adkomst til kvist via luke (uten stige) i gang, 2.etg.

Undergurt (mot 2.etg) er isolert med fra 2-3 cm til ca 10 cm. Det er brukt i hovedsak gammel glassvatt, samt noe Rockwool. Det er lagt plater som gulv over deler av kvisten.

#### Yttervegg

Yttervegger i tre fra byggeår. I 2011 ble alle yttervegger ifølge kontaktperson foret ut og etterisolert (ca 5 cm) og det ble lagt ny bordkledning.

Det ser imidlertid ut som vegg mot sør, samt deler vegg mot øst, ikke er foret ut.

På kontrollerte områder var det grei lufting.

#### Vinduer og dører

I 1.etg, 2.etg og på kvist er det malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør med glassfelt.

Dør med glassfelt fra stue til veranda.

Dør med glassfelt fra gang 2.etg til luftebalkong.

I kjelleren er det 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass (mot sør), samt et eldre koblet vindu, trolig fra byggeår (vest).

Dør med glassfelt (2011) fra mark til kjellertrapp.

Eldre, panelt ytterdør mellom utvendig kjellergang og trapperom i kjeller.

#### Annet utvendig

Veranda i tre mot vest. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Overbygd luftebalkong i tre mot nord. Adkomst fra gang 2.etg.

Veranda bæres av 2 søyler.

Åpen trapp i tre til inngang

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Det er montert brannstige fra luftebalkong på nordsiden.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater 2.etg

Gulv: Laminat i gangen og et soverom, teppe i 2 soverom, belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malerpapp, eller tapet/strie på malerpapp. Noe brystningspanel på to soverom, våtromsplater på bad.

Himling: Malte himlingsplater i gang, bad og 2 soverom, malerpapp i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

#### Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad/vaskerom, laminat i VF og hall, belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater. En form for folierte plater på kjøkkenet, noe strie i hall. Våtromsplater på bad/vaskerom.

Himling: Malerpapp i VF, plankett i stue og soverom, malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent. Noe glassvatt er synlig i kryprom.

#### Overflater kjeller

Gulv: Laminat i kjellerstue, betonggulv i 2 boder og tidligere vaskerom. Belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak panel, malte plater i en bod, tapet i toalettrom. I bod mot sørøst er det 2 vegger med pussflater og 2 vegger med det som mest sannsynlig er eternittplater (asbest).

Himling: I hovedsak ubehandlet panel og malte himlingsplater (60x60 cm). Malerpapp i største bod.

I kjeller er det støpt plate på mark, foret opp i de fleste rom.

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.

Det er et lite kryprom som hovedsakelig ligger under toalettrom og bad/vaskerom. Adkomst via luke i vegg i trapperom, kjeller. Dekke av jord/grus.

Arealet ble kun inspisert fra luka.

#### Pipe og ildsted

2-løps pipe i tegl fra byggeår. Sotluke i kjellerstue.

Dovre vedovn i stua, felt med flis under.

Utvendig pipebeslag montert.

#### Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til 2.etg. Belegg i trinn, trappnese i tre.

Åpen trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Det er montert håndlist i deler av trappa.

Trapp i betong fra utvendig kjellerinngang til kjeller.

#### Innvendige dører

I 1.etg er det hovedsakelig MDF fyllingsdører. Slett skyvedør mellom stue og soverom.

"Kottdør" til kjellernedgang (trolig fra byggeår).

I 2.etg er det slette, finerte dører. Nyere MDF fyllingsdør til bad.

I kjeller er det fyllingsdører i tre/spon og tre/kryssfiner.

#### Varme generelt

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme i bad/vaskerom, 1.etg (2017).  
Stråleovn på vegg på bad i 2.etg.  
Varmepumpe (Panasonic, 2008) i stua.  
Dovre vedovn (2008) i stua.

## Skap og reoler

Ca 1,2 m plassbygde skap i hall, delvis over trapp i kjellerinngang.  
Ca 1,95x0,55 m kott ved siden av skap i hall.  
Ca 1,5 m skap med skyvedører på soverom i 1.etg.  
Til sammen ca 2,6 m plassbygde og ca 6 m "fastmonterte" klesskap på soverom i 2.etg.  
En del hjemmelagde hyller i boden i kjeller.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom 1.etg

Rommet ble pusset opp i 2017 med bakgrunn i TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 3 cm fall fra dør til sluk, ca 2 av disse i "dusjsonen".

Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette fronter. Ca 80 cm benk med integrert vask, skuffer under. 80 cm skap (ca 12 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. 60 cm "overskap på motsatt vegg.

Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin.

Fuktstyrt vifte på yttervegg. Det er noe tilluft under dørrblad (dørrblad er kappet av i nedkant).

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjnische. Fuktmåling viser opp mot 14,5 % RF, som er noe over det som er forventet av uttørket materiale (8 % eller lavere). Verdien ligger uansett innenfor det som defineres som tørt.

Det er takstingeniørs vurdering at forhøyet fuktverdi kommer fra etasjen under, i dette tilfellet kryprom under bad/vaskerom.

### Bad 2.etg

Badet ble pusset opp i 2008 som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er en del større og mindre avvik. Med forsiktig bruk kan nok badet brukes en stund fremover. Det må imidlertid påpekes at ved en skade som følge av lekkasje rundt f.eks rør, kan forsikringsselskapet gjøre en forkortning på utbetalingen hvis tettesjikt ikke er utført korrekt.

Full oppussing bør vurderes.

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har vinylbelegg på gulv. Oppvarming med stråleovn på vegg over døren.

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

Innredning med profilerte fronter (foliert/laminert). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 40 cm vegghegt høgskap. Dusjkabinett.

Innredningen er fra før 1991, dusjkabinettet er nyere (mulig 2008).

El-vifte på yttervegg (ikke kontrollert).

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak vask. Fuktmåling viser ingen unormale forhold.

Det var imidlertid ikke mulig å nå ned til svill, kun til kubbing ved vegg mot soverom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning med fronter av finert/foliert spon, med detaljer i tre. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 90 cm oppvaskbenk med kum og utslagsvask. Totalt ca 3,2 m benk, plass for oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.

Ca 4,65 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.

Komfyrvakt.

Det følger ikke med hvitevarer.

Alder på innredningen er ikke kjent, men den er fra før 1991.

Kjøkkenventilator med utkast via pipa (luftedel). Rør går opp gjennom etasjen over og er koblet til pipa på kvisten. Røret er isolert på kvisten.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom 1.etg

Rommet har toalett. Ventil i tak.

### Toalettrom kjeller

Rommet har toalett og enkel vask. Ventil i vegg mot bod, spalteventil i døra.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør i kobber, både med og uten plastkappe.

Det ser også ut som det er noe plastrør (innerdel fra rør-i-rør) som går fra kryprom og opp til bad/vaskerom i 1.etg (trolig fra 2017).

Alder er ikke kjent, men de eldste rørene kan nok være fra byggeår. Vanninntak med stoppekran og vannmåler i bod mot sørøst.

Det er montert varmekabler på et par rør i kryprom. Kontaktperson er ikke kjent med hvorfor.

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Det er forskjellige typer avløpsrør, alder er ikke kjent.

Boligen har avtrekk fra kjøkken og begge bad. Ytterligere ventilasjon via vindu og ventiler.

Utekran montert mot sør.

Ca 200 l VV-bereder montert i bod mot sørøst. Det er sluk i rommet. Normalt opplegg ut fra byggeår, noe som igjen er en del under dagens standard. I hovedsak eldre opplegg.

Sikringsskap i gang, 2.etg, automatsikringer (nye sikringer i 1998).

Inntaksboks på kvist, krus-sikringer.

Det er røykvarslere i hver etasje, samt et eldre slokkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ifølge kontaktperson ble "deler av dreneringen tatt" i 1997.

Omfanget er ikke kjent. Deler av dreneringen er trolig fra byggeår, tilstand er ikke kjent.

På befaringen ble det kun påvist grunnmursplast mot sør.

Av det som ble sett på befaringen (vegg i kryprom) er grunnmur/yttervegger i kjeller i betongstein.

Terrenget heller inn mot boligen fra nord/nordvest.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vannrør som kommer inn i boligen er av plast og ser relativt ny ut, men alder er ikke kjent.

Avløpsrør ble ifølge kontaktperson byttet i 1997 etter at gamle rør gikk tett.

Oljetanken ble ifølge kontaktperson fjernet rundt 2018/2019.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Kjeller: Stort sett hele kjeller er bygd om ift tegninger. Ikke utgravd areal er nå boder, sekundærrom er gjort om til primærrom.

1.etg: Relativt store endringer ifm hall, samt at bad og soverom er etablert.

2.etg: Badet er gjort større.

Det er ikke fremlagt søknader eller ferdigattester på ovennevnte endringer. Når dette skrives sliter kommunen med å finne mappen for eiendommen (de mener selv at den er feil-arkivert).

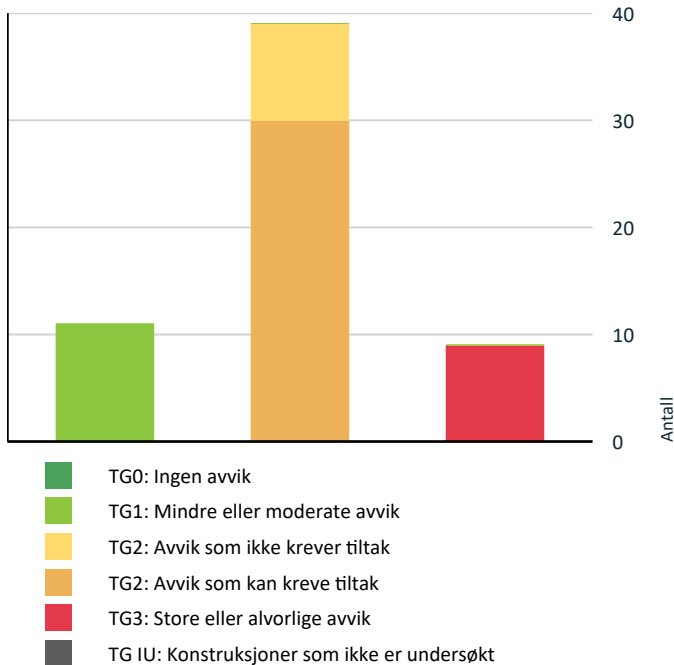
## Garasje

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

Det er fremlagt tegning fra før garasjen ble "røstet om" (før 1983).

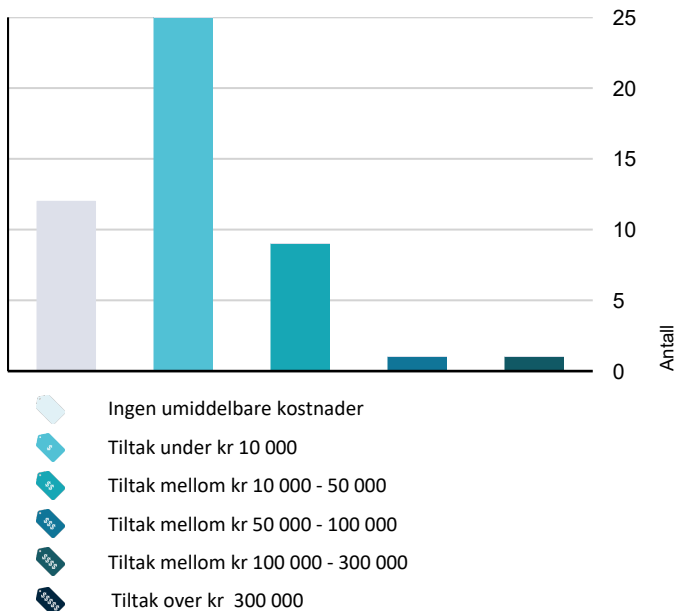
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 2.etg - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske 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 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Lufteballong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater 2.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Andre tomteforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - 3	<a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører 2.etg	<a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører kjeller	<a href="#">Gå til side</a>		
! Innvendig > Varme generelt	<a href="#">Gå til side</a>		
! Innvendig > Skap og reoler	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>		
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>		
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>		
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>		
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>		
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>		
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>		
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK			
! Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>		
! Utvendig > Vinduer kjeller	<a href="#">Gå til side</a>		
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>		

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Stor usikkerhet om byggeår, kan være 1957

**Anvendelse**  
Boligen står for tiden tom

**Standard**  
Normal/nøktern

**Vedlikehold**  
I hovedsak normalt vedlikehold, stedvis noe mindre etterslep innvendig

## Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	Nytt taktekke
1997	Modernisering	Nye avløpsrør fra huset til kommunal kum
1997	Modernisering	Deler av dreneringen ble tatt (usikker på omfang)
1998	Modernisering	Nye sikringer i sikringssskap
2007	Modernisering	2 nye vinduer i kjeller mot sør
2008	Modernisering	Bad i 2.etg pusset opp (egeninnsats)
2011	Modernisering	Etterisolering, ny bordkledning
2011	Modernisering	Nye vinduer og dører i 1. & 2.etg
2011	Modernisering	Veranda mot vest og luftebalkong mot nord
2011	Modernisering	Nytt taktekke på tak over inngangsparti
2014	Modernisering	Ny VV-bereder
2016	Modernisering	Nye innvendige dører i 1.etg
2017	Modernisering	Vaskerom i 1.etg pusset opp og gjort om til bad/vaskerom (inkl innredning)
2017	Ombygging	Soverom etablert i del av stua
2024	Modernisering	Nytt himling i hall etter lekkasje fra bad i 2.etg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av steinbelagt plater (Decra), besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg.

Decra har en garantitid på 40 år.

Det er ikke kjent om det ble lagt nytt undertak samtidig med taktekke. Ifølge kontaktperson er taktekke på tak over inngangsparti fra 2011.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Decra oppgir 12 grader som minimum takfall for dette produktet. På tak over inngangsparti er det ca 10-11 grader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Situasjonen bør holdes øye med. Det er lite å gjøre med takvinkelen uten større konstruksjonsmessige tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Ut fra at taktekke er fra 1993, er det naturlig å tro at takrenner og nedløp er fra samme tid. Det er montert takstige.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Alle taknedløp stopper over bakkenivå.

Enkelte innfestinger for taknedløp er skadet og deler av nedløp har falt av (selve nedløpene er til stede, nye fester trengs).

Det er ikke montert snøfanger, men takvinkel på hovedtak er ca 22 grader. Det anbefales snøfanger på denne typen taktekke hvis takvinkel er 27 grader eller mer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende taknedløp må festes (nye fester).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre fra byggeår. I 2011 ble alle yttervegger ifølge kontaktperson foret ut og etterisolert (ca 5 cm) og det ble lagt ny bordkledning.

Det ser imidlertid ut som vegg mot sør, samt deler vegg mot øst, ikke er foret ut.

På kontrollerte områder var det grei lufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan se ut som nedre horisontale lekt er lagt fortløpende. Dette vil kunne hindre/stoppe fukt som renner ned langs vegg.

Musbånd i metall montert, men det er stedvis enkelte glipper (f.eks ved hjørnekasser). Musbånd er stedvis montert opp/ned.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre nederste lekt, samt utbedre musbånd.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

A-tak, plassbygde takstoler i tre. Undertak av asfaltplater, pålagt papp. Adkomst til kvist via luke (uten stige) i gang, 2.etg.

Undergurt (mot 2.etg) er isolert med fra 2-3 cm til ca 10 cm. Det er brukt i hovedsak gammel glassvatt, samt noe Rockwool. Det er lagt plater som gulv over deler av kvisten.

Det er montert bæring (trebjelker og bjelker i metall) på kvisten. Det er ikke kjent om dette er fra byggeår eller om det er ekstra bæring montert i etterkant.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre fuktskjolder ved pipa og ved luftelyr. Fuktmåling viser litt over 9 % RF, dette er godt innenfor det som defineres som tørt.

Stedvis også mindre fuktskjolder i asfaltplater.

Asfaltplater har løsnet på et enkelte plasser, stedvis hull og mindre skader i asfaltplater.

På kontrollerte steder var det ikke montert dampsperre.

Isolasjonsmengden er varierende, og den er stedvis sammentrykt.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter av "kvist" over inngangsparti/hall.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Fuktskjolder ved pipa bør holdes øye med og om mulig bør fuktmålinger gjennomføres med jevne mellomrom.

Det bør som et minimum etableres lufting i røst. Hvis mulig, bør det også etableres langs raft.

Det bør vurderes å etterisolere, evt bytte ut all isolasjon.

Ved en fremtidig oppussing av 2.etg, anbefales det at det legges dampsperre i himling.

Løse asfaltplater bør festes.

Det bør vurderes å etablere adkomst til kvist over inngangsparti/hall.

Kostnad er for utbedring av asfaltplater, etterisolering og etablering av lufting i røst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ekstra bæring montert

# Tilstandsrapport



Fra kvisten

## TG 2 Vinduer

I 1.etg, 2.etg og på kvist er det malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis en del glipping i hjørner på innvendige lister (brede lister). Mindre skumrester, samt merker etter innfesting, på vindu i soverom, 1.etg.

Mindre skade i karm, bad 2.etg.

Stedvis ligger utvendig omramming på siden helt ned til underbeslag, her skal det være åpning på 3-5 mm. Dette gjelder ikke alle vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i innvendige lister kan utbedres med fugemasse (TEC7, tilsv). Utvendig omramming bør gås over og utbedres der det er behov.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utvendig omramming går helt ned til underbeslag

## TG 2 Vinduer kjeller

I kjelleren er det 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass (mot sør), samt et eldre koblet vindu, trolig fra byggeår (vest).

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Koblet vindu var tregt, fikk ikke åpnet.

Vinduer i kjeller er ikke store nok til rømning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koblet vindu trenger noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt.

Mindre utvendige skader i dørblad. Mindre skade/slitasje i terskel.

Dør med glassfelt fra stue til veranda.

Mindre kloremerker utvendig.

Dør med glassfelt fra gang 2.etg til luftbalkong.

Ovennevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Kontaktperson

## TG 3 Dører kjeller

Dør med glassfelt (2011) fra mark til kjellertrapp.

Eldre, panelt ytterdør mellom utvendig kjellergang og trapperom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Oppsprekking mellom ytterste lag og "ramme" på utvendig dør.

Tilsvarende, men noe mindre oppsprekking innvendig.

Glassfelt på dør til trapperom mangler (satt inn plate). Utvendig "låsebeslag" er løst/bøyd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør byttes. Terrenget rett foran døren bør da senkes noe. Et lite overbygg kan også vurderes.

Dør mellom ytterste gang og trapperom trenger noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Oppsprekking dørblad

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre mot vest. Adkomst fra stue og bakkenivå.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er ca 88,5 cm, dagens standard er 100 cm.  
Rekkverk på langsiden (ca 7 m) er ganske "ustødig".  
Generelt en del slitasje i alle deler.  
Ca annen hver bjelke er 48x98 (resten er 48x148) som understøttes av vinkler i metall. Dette virker som dårligere og mer arbeidskrevende enn om alle bjelkene var 48x148 mm. Dette er som sådan ingen feil, men en merkelig utførelse.  
Noe begynnende råte i kledning under veranda.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverket heves til 100 cm.  
Uansett trenger alle deler av veranda vedlikehold og rekkverket bør forsterkes.

Enkelte bord under veranda bør byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Veranda mot vest



Understøttelse med vinkler i metall

## Luftebalkong

Overbygd luftebalkong i tre mot nord. Adkomst fra gang 2.etg. Veranda bæres av 2 søyler.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyde er ca 88,5 cm, dagens standard er 100 cm.  
Søyler er ikke plassert like langt fra ytterkanter. Siden tak over balkong bæres av søyler, bør søyler under balkongen være relativt nær de over.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverket heves til 100 cm.  
Det bør vurderes å flytte den ene bæringen lenger ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Overbygd luftebalkong mot nord

## Utvendige trapper

Åpen trapp i tre til inngang

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er fra 85-88 cm, dagens krav er 90 cm.  
Mindre skader i et par trinn.  
Generelt en del overfladisk slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverket heves til 90 cm. Avviket er imidlertid så lite at det ikke regnes som vesentlig.  
Trappen trenger noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp ved inngang

# Tilstandsrapport



Skade i trinn

## Utvendige trapper - 2

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

**Årstill:** 2011      **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk, men trappen er så kort at det ikke regnes som et alvorlig avvik.  
Trappen er litt skjev.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å rette opp trappen og montere rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til veranda

## Andre utvendige forhold

Det er montert brannstige fra luftebalkong på nordsiden.

## INNVENDIG

## Overflater

### Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad/vaskerom, laminat i VF og hall, belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malte plater. En form for folierte plater på kjøkkenet, noe strie i hall. Våtromsplater på bad/vaskerom.

Himling: Malerpapp i VF, plankett i stue og soverom, malte himlingsplater i resterende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe generell, manglende finish, mindre merker i vegg osv.  
Laminat når ikke gulvlist i VF.

Belegg på soverom og i stue når ikke gulvlist på flere plasser. Relativt store glipper i belegg-skjøt, samt en ca 50 cm lang ripe (etter kniv?) i stua. Enkelte mindre hakk og merker.

Større skade i belegg på kjøkken, trolig der kjøl/frys har stått.

I kott er det fuktskjolder på veggplater ved gulv. Belegg er løst i bakkant, her ble det målt 17,5 % RF (normalen ligger rundt 8 %). Dette kan skyldes kondensering inne i kottet.

Merker etter dagtank/oljeløfter i nedgang til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det meste er mindre avvik som enten kan utbedres lokalt, eller tas ifm en fremtidig oppussing.

Belegg i kjøkken bør byttes.

Lokale tiltak i kott bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade i belegg, kjøkken

## Overflater 2.etg

### Overflater 2.etg

Gulv: Laminat i gangen og et soverom, teppe i 2 soverom, belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak malerpapp, eller tapet/strie på malerpapp. Noe brystningspanel på to soverom, våtromsplater på bad.

Himling: Malte himlingsplater i gang, bad og 2 soverom, malerpapp i resterende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Generelt en del mindre avvik, merker osv.

Skade i teppe på et soverom.

Belegg på soverom mot sørøst ser ut til å ligge løst. Ved vegg mot øst er det posing/belegget er dratt ut fra vegg.

På alle soverom er det større eller mindre merker rundt vindu (etter større vindu/liste). Oppsprekking i malerpapp og en del merker/skader i flere rom.

En del oppsprekking mellom taklist og tak (malerpapp) i enkelte rom.

Mindre skade i en takplate i gang, har trolig skjedd under montering.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Teppebør fjernes. Også det som ikke er skadet mtp allergi.

Belegg på soverom mot sørøst kan trolig berges ved å demontere gulvlist mot øst "rette opp" belegget og re-montere gulvlist.

Overflater på alle vegger er modne for utskifting.

Himling med malerpapp bør byttes ut. Det bør da legges

diffusjonssperre mot kvist hvis mulig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på merker/skader rundt vindu



Eksempel på andre skader/merker i vegg

## Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det støpt plate på mark, foret opp i de fleste rom.

## 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 1,5 cm skjevhet i trapperom.

Det er ca 2,5 cm fall til sluk i bod mot sørøst (trolig tidligere vaskerom), men dette er lagt inn med hensikt.

## 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**

## Etasjeskiller 2.etg - 1.etg

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

## 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.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter i alle rom.

Størst (total) skjevhet i soverom mot sørvest med 2,8 cm. Høyest ved hjørne mot sørvest, lavest ved vegg mot nord (ca midt på).

Skjevhet på 1,3 cm over 80 cm i samme rom, ved dør til nabo-soverom.

Skjevhet på 2,1 cm over 1,1 m i gang (ved pipa).

En del knirk i enkelte rom.

## 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**

## Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent. Noe glassvatt er synlig i kryprom.

## Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

3 cm skjevhet i stua. Høyest ved yttervegg mot vest (under vindu), lavest "midt utpå" i del mot sør.

2 cm skjevhet over 1,5 m i stua, del mot sør.

En del knirk i flere rom.

## 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**

## Radon

# Tilstandsrapport

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

2-løps pipe i tegl fra byggeår. Sotluke i kjellerstue.  
Dovre vedovn i stua, felt med flis under.  
Utvendig pipebeslag montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre riss i pipa på 2 soverom i 2.etg, noe hul-lyd indikerer løs puss.  
Pipa er stedvis kledd med enten tykk dekortapet eller tynn dekorstein (struktur malt). I kjeller er en side kledd inn (del med lufting) i gang.  
Noe flassing nede på pipa i kjellerstua. Dette kan skyldes at det ikke er montert pipehatt.

3 flis under ovnen i stua er sprukket, en del hul-lyd i flere flis.

Det må bemerkes at feier var på befaring 14.07.2025. Ingen av de ovennevnte avvik ble ifølge kontaktperson påpekt av feier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Alle 4 sider på teglsteinspipe skal være åpne (tilkomst) og kan kun kles med tynn papirtapet. Pipevanger må derfor "avdekkes", alternativt kan nytt innvendig røykrør i metall monteres. Montering av nytt røykrør er enklere, men vil nok koste mer en det som er estimert under.

Riss og evt løs puss bør utbedres.

Flis under ovn bør legges på nytt. Flis bør ikke legges direkte på tre (tilsv), det bør legges en gipsplate mellom treverk og flis.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sotluke, ubrennbar plate under mangler

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater kjeller

Gulv: Laminat i kjellerstue, betonggulv i 2 boder og tidligere vaskerom.  
Belegg i resterende rom.

Vegger: I hovedsak panel, malte plater i en bod, tapet i toalettrom. I bod mot sørøst er det 2 vegger med pussflater og 2 vegger med det som mest sannsynlig er eternittplater (asbest).

Himling: I hovedsak ubehandlet panel og malte himlingsplater (60x60 cm). Malerpapp i største bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe manglende finish.

Det ble tatt hull i ene boden mot nord. Det viste seg at det ikke var svill, så fuktmåling inne i vegg lot seg ikke gjøre. Det ble imidlertid målt 100 % RF i panel ved gulv like ved.

Generelt viser både fuktsøk og fuktmålinger forhøyet fuktverdi i gulv og vegger i hele kjelleren. Stedvis noe saltutslag.

Ut fra det som ble sett på befaringen, er det sannsynlig at det er fukt/begynnende fuktskader i alle utforede vegger.

Panel ved "kasse" i bod mot nord er misfarget pga fukt.

Malerpapp i bod mot vest er i ferd med å falle ned, har løsnet langs deler av vegg.

Merkbar svikt i laminat rett innenfor døra i kjellerstua.

Stor glipp i belegg-skjøt i bod mot vest, belegg løsner/er løst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig fukt skyldes i stor grad manglende eller dårlig drenering og kan ikke utbedres innenfra. Noe skyldes nok at det ikke ble lagt plast i grunnen før støping av dekke.

Treverk med synlige fuktskader bør fjernes. Hvi det er ønskelig å kle inn betong i boden mot nord, bør det brukes impregnert material som legges med spalter slik at fukt kommer ut.

Eternittplater i bod mot sørøst bør vurderes fjernet (OBS, kan inneholde asbest).

Malerpapp i bod bør fjernes.

Det bør sørges for god lufting for å få ut så mye fukt som mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Kryp kjeller

Det er et lite kryprom som hovedsakelig ligger under toalettrom og bad/vaskerom. Adkomst via luke i vegg i trapperom, kjeller. Dekke av jord/grus.

Arealet ble kun inspisert fra luka.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er en ventil i yttervegg, men denne var på befaringen tettet med isolasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det kan vurderes å "planere" underlaget og legge plast på bakken.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fra krypkjeller

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til 2.etg. Belegg i trinn, trappnese i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er 65-80 cm, dagens krav er 90 cm. Tett rekkverk mot trappstikk i 2.etg, høyde 89,5-90,5 cm.

Åpninger i rekkverk er 12-13,5 cm, de bør ikke være over 10 cm.

Det er montert håndlist på vegg, men den starter ca 40 cm opp fra trappa nederst.

Det er ikke montert rekkverk nederst i trappa; det var vegg her tidligere. Nederste trinn er noe lavere, og øverste trinn noe høyere, enn resterende trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres nytt rekkverk, også i nederste del.

Håndlist på vegg bør justeres.

Trinnhøyden er det lite å gjøre med.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp 1.etg - 2.etg

## ⚠ TG 3 Innvendige trapper - 2

Åpen trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Det er montert håndlist i deler av trappa.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis relativt liten fri høyde. Trappen er noe brattere enn dagens standard.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det kan være utfordrende å montere håndløper i trappa, siden luke til kryprom er på den veggen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mellom kjeller og 1.etg

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper - 3

Trapp i betong fra utvendig kjellerinngang til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk, men siden trappen går mellom to vegger, er ikke dette et alvorlig avvik.

Trappen er relativt bratt, med høye trinn (22,5-24 cm).

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Trapp fra kjellerinngang til kjeller

## TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det hovedsakelig MDF fyllingsdører. Slett skyvedør mellom stue og soverom.

"Kotttdør" til kjellernedgang (trolig fra byggeår).

Årstall: 2016 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til toalettrom tar i metallist foran terskel.

Mindre merker/skader i dør til kjøkken.

Skader på dør til kjellernedgang.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Innvendige dører 2.etg

I 2.etg er det slette, finerte dører. Nyere MDF fyllingsdør til bad.

### Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar i terskel/karm, mest dør til soverom mot sørvest og mellom dette rommet og neste soverom. Dette skyldes nok ikke selve dørene, men sig i konstruksjonen.

Skade i dør til soverom mot vest (midten), mindre merker på et par andre dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et par dører må nok tas ut og settes inn igjen, pga sig i konstruksjonen. Et dørblad må trolig byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i dør

## TG 2 Innvendige dører kjeller

I kjeller er det fyllingsdører i tre/spon og tre/kryssfiner.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til bod mot nord tar både i gulv og terskel. Dør til toalettrom og kjellerstue tar i terskel.

Sprekk/skade i terskel, bod mot vest.

Oppsprekking i terskel, bod mot sørøst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til bod mot nord må trolig tas ut og settes inn igjen (litt høyere opp).

Andre dører trenger noe justeringer/reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Varme generelt

Gulvvarme i bad/vaskerom, 1.etg (2017).

Stråleovn på vegg på bad i 2.etg.

Varmepumpe (Panasonic, 2008) i stua.

Dovre vedovn (2008) i stua.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge hjemmelshaver har det vært en mindre lekkasje fra varmpumpa.

Pumpa er nå avslått.

Noe tape på varmpumpa, trolig pga løst deksel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpa trenger service, bytting kan ikke utelukkes.

Kostnad kun for service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Skap og reoler

Ca 1,2 m plassbygde skap i hall, delvis over trapp i kjellerinngang.

Ca 1,95x0,55 m kott ved siden av skap i hall.

Ca 1,5 m skap med skyvedører på soverom i 1.etg.

Til sammen ca 2,6 m plassbygde og ca 6 m "fastmonterte" klesskap på soverom i 2.etg.

En del hjemmelagde hyller i boder i kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

En del skader på skap, ødelagte hengsler, løs dør, skader i dør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere skap trenger vedlikehold/utbedringer.

Ifm en oppussing kan det være fornuftig at både plassbygde og fastmonterte skap rives/fjernes.

Kostnad er for vedlikehold/utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fastmonterte skap på soverom mot sørvest

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Rommet ble pusset opp i 2017 med bakgrunn i TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Kontaktperson

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Mindre glipper i fugging mellom veggplate og bunnlist i dusjnisen.

Mindre glipp i fuge mellom gulv og sokkellist under vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuging, spesielt i dusjen, bør gås over og utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Glipper i fuger i dusjen

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 3 cm fall fra dør til sluk, ca 2 av disse i "dusjsonen".

**Årstall:** 2017

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett er så vidt synlig i sluk.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Kontaktperson



Sluk bad/vaskerom 1.etg

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 80 cm benk med integrert vask, skuffer under. 80 cm skap (ca 12 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. 60 cm "overskap på motsatt vegg.

Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Kontaktperson

# Tilstandsrapport



Bad/vaskerom 1.etg

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte på yttervegg.

Det er noe tilluft under dørrblad (dørrblad er kappet av i nedkant). Det kan imidlertid vurderes å montere små ventiler i selve dørrbladet for å få noe mere tilluft.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Kontaktperson

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjnise. Fuktmåling viser opp mot 14,5 % RF, som er noe over det som er forventet av uttørket materiale (8 % eller lavere). Verdien ligger uansett innenfor det som defineres som tørt.

Det er takstingeniørs vurdering at forhøyet fuktverdi kommer fra etasje under, i dette tilfellet kryprom under bad/vaskerom.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2.etg ble pusset opp i 2008 som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er en del større og mindre avvik. Med forsiktig bruk kan nok badet brukes en stund fremover. Det må imidlertid påpekes at ved en skade som følge av lekkasje rundt f.eks rør, kan forsikringsselskapet gjøre en forkortning på utbetalingen hvis tettesjikt ikke er utført korrekt. Full oppussing bør vurderes.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Kontaktperson

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist under veggplater.

Noe "trapping" i nedkant av veggplater.

Det ser ut til å være lagt plastfolie bak veggplater. Dette skal ikke gjøres siden platene (hvis de er montert korrekt) fungerer som membran/dampsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det brukes "tett" dusjkabinett er ikke manglende bunnlist et alvorlig avvik.

"Trapping" i plateskjøt er i hovedsak et estetisk avvik.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Oppvarming med stråleovn på vegg over døren.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet 0 fall fra dør til sluk, men belegget er brettet opp 6-7 cm ved døra. Totalt ca 0,5 cm skjevhet i gulvet, høyest mot nord og sør, lavest ved dør/sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Gulvbelegget skal fungere som membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist andre avvik:

Avløp fra vask og dusj går i rør gjennom gulvet. Belegget er limt til rør under dusjkabinett, men er skåret nesten ned til gulvet. Belegg bør heller ikke limes til vannrør.

Hjørner på belegg er ikke korrekt utført, i et par hjørner ser det ut som om belegget er skåret til, men ikke limt.

Mindre hakk i belegg ved dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

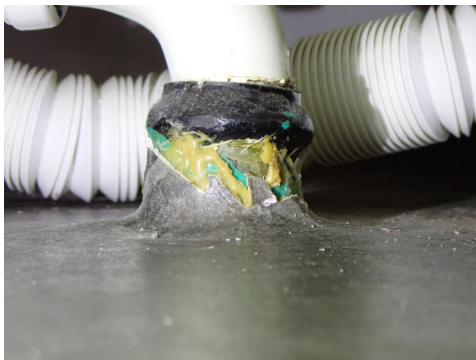
# Tilstandsrapport

Det er uheldig med rør som går gjennom gulvet, dette er et svakt punkt selv om alt utføres fagmessig. Det var i 2024 lekkasje fra badet i 2.etg (lekkasje fra kobling i etasjeskiller). Årsaken skal være utbedret. Siden det er lite fall, kan det ved en større lekkasje komme vann til utettheter i hjørnene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Løst belegg i hjørne



Utførelse rundt avløp fra dusjkabinett

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter (foliert/laminert). Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 40 cm vegghengt høyskap. Dusjkabinett. Innredningen er fra før 1991, dusjkabinettet er nyere (mulig 2008).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Mindre krakelering i vasken.

Noe generell slitasje i fronter.

Innredningen er montert relativt lavt (77 cm til overkant benk).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

El-vifte på yttervegg (ikke kontrollert).

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Kontaktperson

#### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak vask. Fuktmåling viser ingen unormale forhold.

Det var imidlertid ikke mulig å nå ned til svill, kun til kubbing ved vegg mot soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Eldre innredning med fronter av finert/foliert spon, med detaljer i tre. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 90 cm oppvaskbenk med kum og utslagsvask. Totalt ca 3,2 m benk, plass for oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.

Ca 4,65 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.

Komfyrvakt.

Det følger ikke med hvitevarer.

Alder på innredningen er ikke kjent, men den er fra før 1991.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe generell slitasje/småskader i overflater. Enkelte "slitne" hengsler.

Skade i front under vask. Skade i pyntelist under overskap.

Del av pyntelist over overskap mot sør mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik, men kan trenge litt vedlikehold.

Det er langt fra sikkert at det lar seg gjøre å få tak i tilsvarende fronter, hvis man ønsker å skifte ut en front under vask.

Kostnad kun for vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast via pipa (luftedel).

Rør går opp gjennom etasjen over og er koblet til pipa på kvisten. Røret er uisolert på kvisten.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har toalett. Ventil i tak.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettsete er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettsete bør festes, evt byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har toalett og enkel vask. Ventil i vegg mot bod, spalteventil i døra.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Ifølge kontaktperson har det tidvis lekket vann fra toalettet og vanntilførsel er derfor skrudd av. Toalettet har ikke vært i bruk de senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør også monteres ventilasjonsrør som går helt til yttervegg og ut på mark.

Toalett/vanntilførsel bør sjekkes av rørlegger. Bytting av toalett kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i kobber, både med og uten plastkappe.

Det ser også ut som det er noe plastrør (innerdel fra rør-i-rør) som går fra kryprom og opp til bad/vaskerom i 1.etg (trolig fra 2017).

Alder er ikke kjent, men de eldste rørene kan nok være fra byggeår.

Vanninntak med stoppekran og vannmåler i bod mot sørøst.

Det er montert varmekabler på et par rør i kryprom. Kontaktperson er ikke kjent med hvorfor.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Alder gjelder de eldste rørene.

Irr på en del rørkoblinger, i hovedsak i kryprom. Drypplekkasje fra en kobling i kryprom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drypplekkasje bør tettes.

Irr på koblinger bør undersøkes av rørlegger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Det er forskjellige typer avløpsrør, alder er ikke kjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

De eldste rørene kan ha passert halvparten av forventet levetid. Ifølge kontaktperson var det "tidvis kloakklukt" (i bad/vaskerom). Dette ble ifølge kontaktperson utbedret ved å "bore hull i muren (yttervegg) under badet".

På befaringen var det ingen merkbar kloakklukt. Det er koblet på et rør til det som sannsynligvis er avløp fra vask og dusj. Røret er ført ut gjennom yttervegg i kryprom. Det er ikke kjent om dette er gjort privat eller av rørlegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stakepunkt kan eventuelt etableres i kryprom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra kjøkken og begge bad. Ytterligere ventilasjon via vindu og ventiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Begge ventiler på kjøkken mangler innvendig deksel.

Flere ventiler i kjeller er uten utvendig netting, slik at smånagere lett kan komme inn. Ventiler er rett over bakken og vil trolig være tildekket om vinteren.

Luftelyr på kvist ser ikke ut til å være ført over tak. Det er også ukjent om denne er i bruk/tilkoblet noe.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Det bør monteres deksel på ventiler i kjøkken.

Alle ventiler i kjeller bør gås over og utvendig netting (tilsv) monteres.

Evt bør utvendig del byttes.

Det bør sjekkes om luftelyr er koblet til noe. Hvis den er tilkoblet må den føres over tak, hvis ikke bør den fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran montert mot sør.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder montert i bod mot sørøst. Det er sluk i rommet.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Normalt opplegg ut fra byggeår, noe som igjen er en del under dagens standard. I hovedsak eldre opplegg.

Sikringssskap i gang, 2.etg, automatsikringer (nye sikringer i 1998).

Inntaksboks på kvist, krus-sikringer.

Ifølge kontaktperson var det "overbelastning på hovedinntak rundt julen 2014". Det er ikke spesifisert hva som evt ble skadet eller hvilken utbedring som ble gjort.

Åpent el-punkt på vegg under overskap på kjøkken. Dette bør sikres.

Flere deksel går delvis inn i lister.

Noe el-opplegg kan se ut som om det ikke er gjort av fagfolk.

Mindre skade på en lysbryter i bod mot vest, kjeller.

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.

**1967 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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger nok ingen fare "for liv og helse", men siden anlegget er såpass gammelt kan en kontroll være fornuftig.**

**Kostnad kun for kontroll, ikke eventuelle utbedringer.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er røykvarslere i hver etasje, samt et eldre slokkeapparat.

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 år?

**Ja Slokkeapparat er fra 1990.**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ifølge kontaktperson ble "deler av dreneringen tatt" i 1997. Omfanget er ikke kjent. Deler av dreneringen er trolig fra byggeår, tilstand er ikke kjent.

På befaringen ble det kun påvist grunnmursplast mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktig miljø i kjeller indikerer at dreneringen ikke fungerer 100 % etter hensikten.

Grunnmursplast mot sør er ikke festet med innpussingslist.

Det er ikke anbefalt å ha blomsterbed langs vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Fagperson bør kontaktes for en vurdering og prisoverslag.

Kostnad som er satt er i beste fall veiledende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Grunnmur og fundamenter

Av det som ble sett på befaringen (vegg i kryprom) er grunnmur/yttervegger i kjeller i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

# Tilstandsrapport

Flere større og mindre sprekker både innvendig (bod mot sørvest, kjellernedgang) og utvendig (større og mindre riss på alle sider, mest ved hjørne mot sørvest).

Det er grunn til å tro at i hvert fall deler av oppsprekkingen skyldes sig i terrenget.

På vegg mot øst er terrenget seget/vasket ut slik at det er åpning mellom bakken og muren. Her kan det se ut som om deler er støpt mur med sparestein. Eventuelt er det lagt opp en "sokkel" i tørrmurt stein og kun støpt over bakkenivå. Vertikal sprekk i mur tyder på at denne muren er satt opp i 2 omganger.

Det er også en større sprekk i gammel betongtrapp ved inngang, men det er ikke sikkert dette har noen stor bygningsmessig betydning.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spesielt bør vegg mot øst kontrolleres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på sprekk i mur (bod mot sørøst)



Sig/utvasking under mur mot øst, kun tørrmurt stein synlig

## TG 3 Terrengeforhold

Terrenget heller inn mot boligen fra nord/nordvest.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktet bør ses i sammenheng med "Fuksikring og drenering". Hvis dreneringen tas vil det være fornuftig å foreta terrengjusteringer ved boligen.

Bruk av kjeller vil være med å bestemme tiltak. Det er ingen tvil om at det er en del fukt i kjelleren og deler av dette kan nok stamme fra fall inn mot boligen kombinert med at dreneringen ikke fungerer 100 % etter hensikten.

Det vil være opp til ny eier å vurdere eventuelle tiltak. Endret klima og våtere vintre medfører at tiltak på sikt ikke kan utelukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrenget heller inn mot boligen

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vannrør som kommer inn i boligen er av plast og ser relativt ny ut, men alder er ikke kjent.

Avløpsrør ble ifølge kontaktperson byttet i 1997 etter at gamle rør gikk tett.

### Vurdering av avvik:

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

### 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 1 Oljetank

Oljetanken ble ifølge kontaktperson fjernet rundt 2018/2019.

## TG 2 Andre tomteforhold

Sig i terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ut fra det som ble sett på befaringen, har det vært en del sig i terrenget. Dette har trolig medvirket til noe av skjevhetene i boligen, samt skjevheter i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen direkte tiltak mtp sig i terrenget. Tiltak som følge av sig er beskrevet i de enkelte underpunkt.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

**Byggeår**

1967

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Noe etterslep

**Kommentar**

Antatt byggeår

**Beskrivelse**

Dobbel garasje i enkel utførelse. Ifølge fremlagte papirer ble garasjen ca 1983 "røstet om" og porter montert mot vest (tidligere mot sør, mot veien).

Støpt dekke (trolig støpt separat fra evt fundament under yttervegg). Yttervegg i tre med utvendig liggende bordkledning.

A-tak, takstoler i tre. Taktekke av metallplater, det er ikke montert undertak eller takrenner/nedløp.

2 leddporter i aluminium i front, portåpner på den ene.

Vindu med koblet glass på bakvegg.

Generelt en del slitasje.

Relativt mye sig, spesielt ved hjørne mot sørøst. Mye oppsprekking i betongdekke, i hvert fall deler av dette skyldes sig i terrenget.

En god del fuktskjolder innvendig på kledning. En del utvendig slitasje, enkelte sprukne bord, noe råte mot sør. Råte i konstruksjon i front, mellom porter.

Det er laget en "rampe" av asfalt til den ene porten. Dette trolig pga at sig har gjort at det er ca 10 cm fra bakken og opp til dekke i garasjen. Det vil være utfordrende å bruke den andre porten.

Garasjen "fungerer", men trenger en god del vedlikehold. Pga sig kan det vurderes om det kan være hensiktsmessig å rive eksisterende garasje og sette opp ny (inkl nytt dekke).

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



Fra garasjen

# Konklusjon og markedsvurdering

## Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

214 m<sup>2</sup>/214 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, 2 Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 6 Soverom, Kott, 3 Gang, Bad, Trapperom, Kjellerstue, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 200 000

### Konklusjon markedsverdi

3 200 000

## Markedsvurdering

Fungerende marked

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Støveien 11 ,8430 MYRE 144 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	26-08-2021	2 400 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>18 056</b>
2 Fjellveien 6 ,8430 MYRE 164 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	22-02-2024	2 990 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>17 988</b>
3 Ekranveien 25A ,8430 MYRE 168 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	10-12-2023	2 900 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>16 071</b>
4 Elvegata 3A ,8430 MYRE 180 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	02-07-2025	2 400 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>14 444</b>
5 Strandveien 1 ,8430 MYRE 161 m <sup>2</sup> 1963 6 sov		2 400 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>13 665</b>
6 Kristian Rasmussensvei 5B ,8430 MYRE 169 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	28-12-2021	2 700 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>13 018</b>
7 Støveien 33A ,8430 MYRE 183 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	28-06-2023	2 200 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>12 568</b>
8 Kaptein Eriksens vei 6 ,8430 MYRE 175 m <sup>2</sup> 1954 8 sov	08-08-2023	2 590 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>12 000</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	14 354
Vann, avløp, feiing	Kr.	10 200
Renovasjon	Kr.	5 400
Normalt vedlikehold	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 310 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

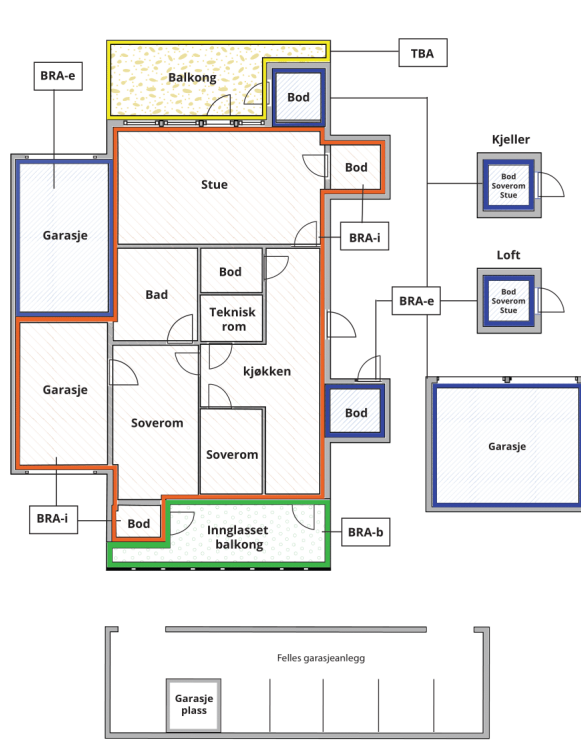
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	84			84	21		84
2. Etasje	71			71	4		71
Kjeller	59			59		15	74
<b>SUM</b>	<b>214</b>				<b>25</b>	<b>15</b>	<b>229</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Kott		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad		
Kjeller	Trapperom/gang, Gang, Toalettrom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, "Utvendig" kjellernedgang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller: Stort sett hele kjeller er bygd om ift tegninger. Ikke utgravd areal er nå boder, sekundærrrom er gjort om til primærrrom.

1.etg: Relativt store endringer ifm hall, samt at bad og soverom er etablert.

2.etg: Badet er gjort større.

Det er ikke fremlagt søknader eller ferdiggattester på ovennevnte endringer. Når dette skrives sliter kommunen med å finne mappen for eiendommen (de mener selv at den er feil-arkivert).

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nye takplater i hall etter lekkasje fra bad i 2.etg.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Begge soverom mot sør har for liten dagslysflate.

I kjeller er det (i målbare areal) en takhøyde på 1,91-1,99 m.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegning fra før garasjen ble "røstet om" (før 1983).

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	197	17
Garasje	0	32

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	65	205		0	1231.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storgata 34

### Hjemmelshaver

Brevik Mie Anne-Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet midt i Myre sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Ifølge Kommunekart.no er området regulert til "Forretning/Kontor". Reguleringsplanen ser ut til å være fra 1975, boligen ble satt opp 8 år tidligere.

### Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Asfaltert innkjørsel og parkeringsareal. Plen/grøntarealer med en del beplantning på resten av tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

### Bebyggelsen

I tillegg til selve boligen er det en dobbel garasje på tomten. Omkringliggende bebyggelse er boliger av forskjellig karakter, forretningsgårder og barneskole.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
628 984	2024

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	7147344	Fullverdi		14 354

**Kommentar**  
Hus og garasje

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.1967		Gjennomgått	8	Nei
Gårdskart/NIBIO	30.07.2025		Gjennomgått	3	Ja
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA8743>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 30.07.2025 11:19

Eiendomsdata verifisert: 30.07.2025 11:18

GÅRDSKART 1868-65/205/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
65/205/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.2	1.2
0.0	0.0
1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

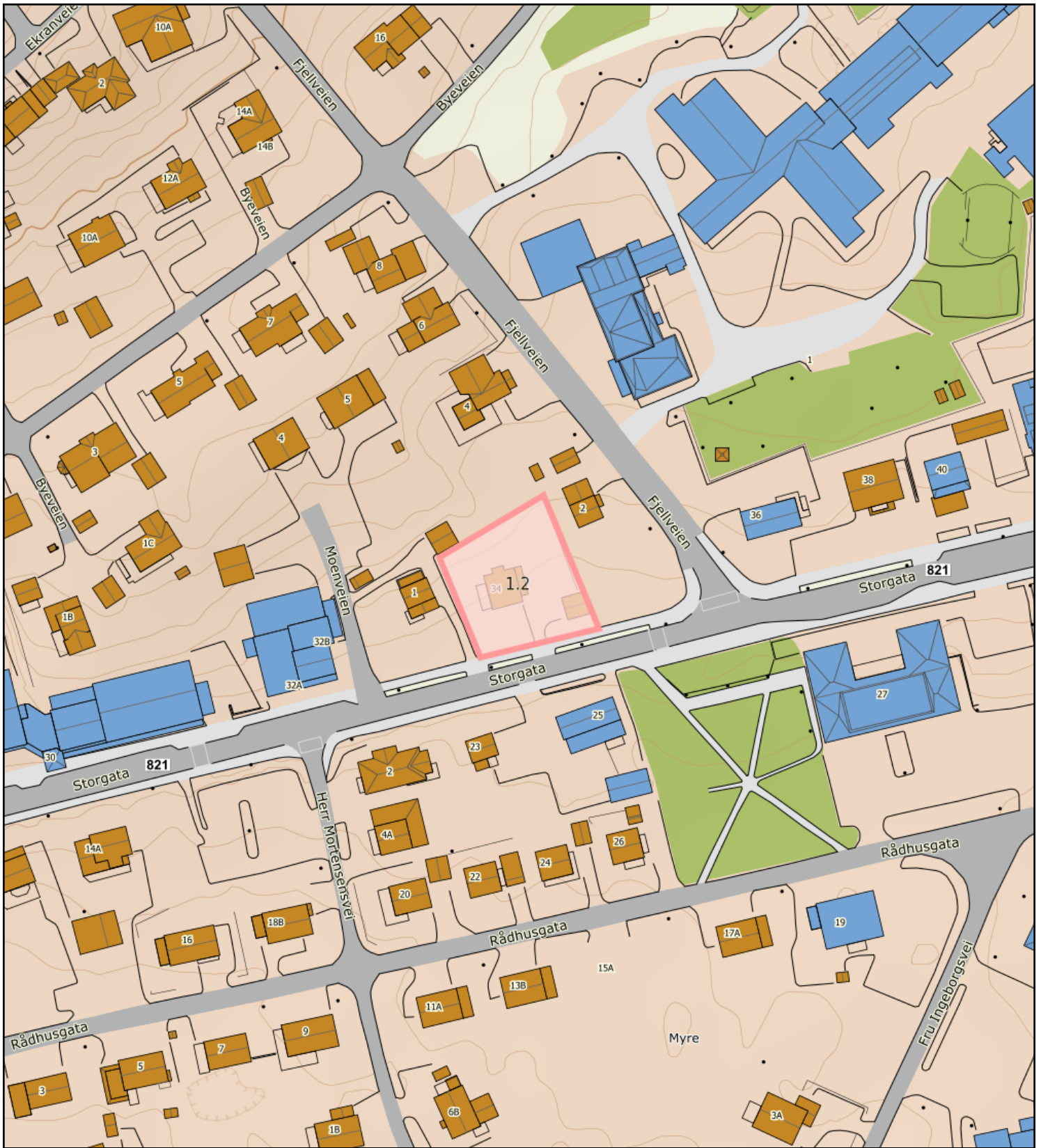
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 30.07.2025 11:19








Eiendomsdata verifisert: 30.07.2025 11:18

GÅRDSKART 1868-65/205/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
65/205/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.2	1.2
0.0	0.0
1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressurgrensler

 Eiendomsgrensler

 Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 30.07.2025 11:21








Eiendomsdata verifisert: 30.07.2025 11:18

GÅRDSKART 1868-65/205/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
65/205/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	
	1.2	1.2
	0.0	0.0
	1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# Egenerklæring

Storgata 34, 8430 MYRE

09 Jul 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 34	Storgata 34	

## 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?

Aug 1991

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.

Fra aug 1991 til juni 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Bye, Stine Petrikke

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Gammelt vaskerom ble gjort om til bad (1.etg) rundt 2017/2018. I ettertid har det tidvis vært kloakkluft fra rommet. Det ble utbedret ved å borre hull i muren under badet. Ikke lukt siden.

Vannlekkasje fra bad 2.etg sommeren 2024. Ble oppdaget ved at vann kom igjennom tak i gang 1.etg. Ble utbedret via forsikring, nytt tak lagt.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2008

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i 2.etg ble pusset opp (ikke totalrenovert). Nye vegger, gulv, vindu, dusj og innredning.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2017

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom i 1.etg ble gjort om til bad. Lagt fliser på vegg og gulv, ny innredning og dusjvegger.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øksnes Flis og mur AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2013

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppussing av toalettrom 1.etg



## 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

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 1993 ble faglært engasjert til å skifte hele taket. Husker ikke navn på firma.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2011

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolerte alle vegger, skiftet bordkledning og bytter alle vinduer og dører på hele huset.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Inge Strand og Ulrik Reinholdtsen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ja. I potetkjeller, matbod, under trapp og utgang fra kjeller.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

1997

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Rørlegger fotograferte rør og drenering ble tatt (tror ikke alle sidene ble tatt).

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Overbelastning hovedinntak rundt julen 2014.

Noen porøse ledninger, kan forklares med at det ikke har blitt gjort noe med ledningsnettet i den tid vi har eid huset (siden 1991)

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

1998

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet innmat i sikringskapet (fra skrusikring til automat).

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Svein Lind

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Rør

---

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Kloakk gikk rett og fylte kjeller i 1997
- 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**  
1997
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Skifter rør fra hus til kommunalt avløpsnett
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Husker ikke
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**  
Oljekaminen ble skiftet ut i 2008 og vi satte inn varmepumpe.  
Nedgravd oljetank ble fjernet rundt 2018/2019.
- 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**

Synlige sprekker i grunnmur.  
Skjevheter i gulv.

Setningsskader i garasje, byggverk er skjevt pga dette.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Bytta ut oljekamin til vedfyring i 2008.

## 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

**Beskriv omfanget**

Under bytting av bordkledning, oppdaget man at sylla mot vest var råtten (ble da skiftet ut).  
Ellers er det saltutslag i råkjeller utgang, og fukt ellers i øverste del av rom i kjeller.

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 95097739**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Bye, Stine Petrikke

2025-07-09

Identification

 **bankID** Bye, Stine Petrikke



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bye, Stine Petrikke

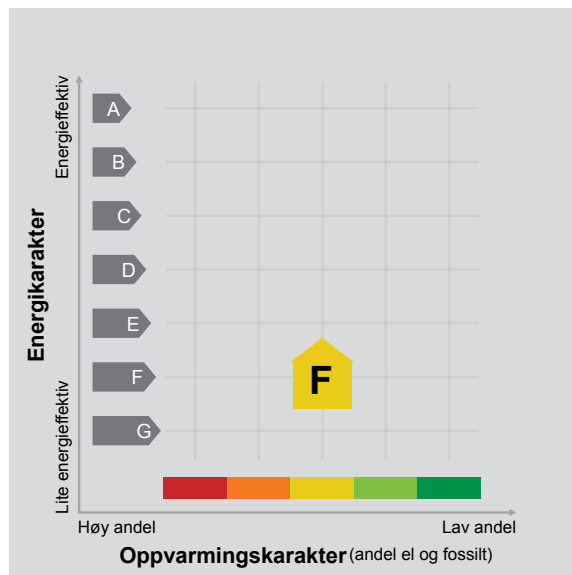
09/07-2025  
19:03:38

BANKID

# ENERGIATTEST



Adresse	Storgata 34
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190095576
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145227
Dato	10.07.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**



- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1967
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	189
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 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: 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 7: 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 8: 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.

### Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Storgata 34

Nabolaget Myre - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

Øksnes rådhus	1 min
Linje 862, 864	0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min

## Skoler

Myre skole (1-10 kl.)	2 min
396 elever, 35 klasser	0.2 km
Sortland videregående skole - Filial ...	6 min
60 elever	0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Øksnes kommune Storgata 27	2 min
Bunnpris Myre	5 min

«Det er stilt og rolig, og har en fantastisk utsikt ut mot Prestfjorden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

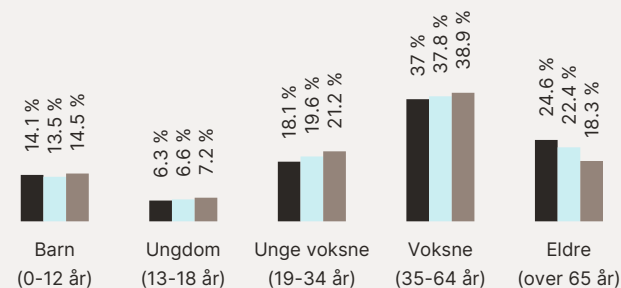


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Myre bedriftsbarnehage (1-5 år)	5 min
37 barn	0.4 km
Trollskogen barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.8 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	2.6 km


## Dagligvare


Rema 1000 Myre	2 min
PostNord	0.1 km
Bunnpris Myre	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

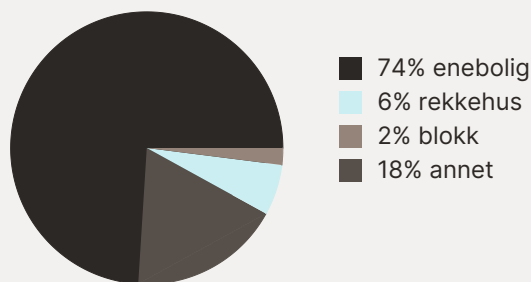
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

 Gateparkering  
Lett 86/100





## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Myre skole     | 3 min    |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.3 km  |
|  Øksneshallen | 6 min  |
| Aktivitetshall   | 0.5 km  |
|  Feel24 Myre  | 6 min  |

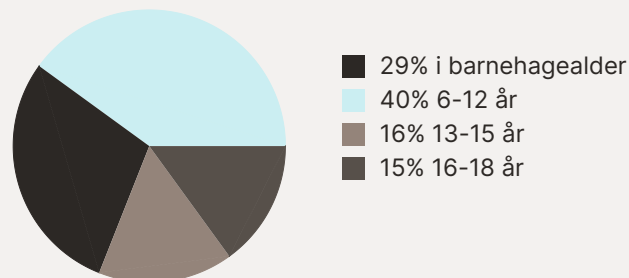
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Apotek 1 Øksnes | 5 min  |
|  Myre Vinmonopol | 5 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

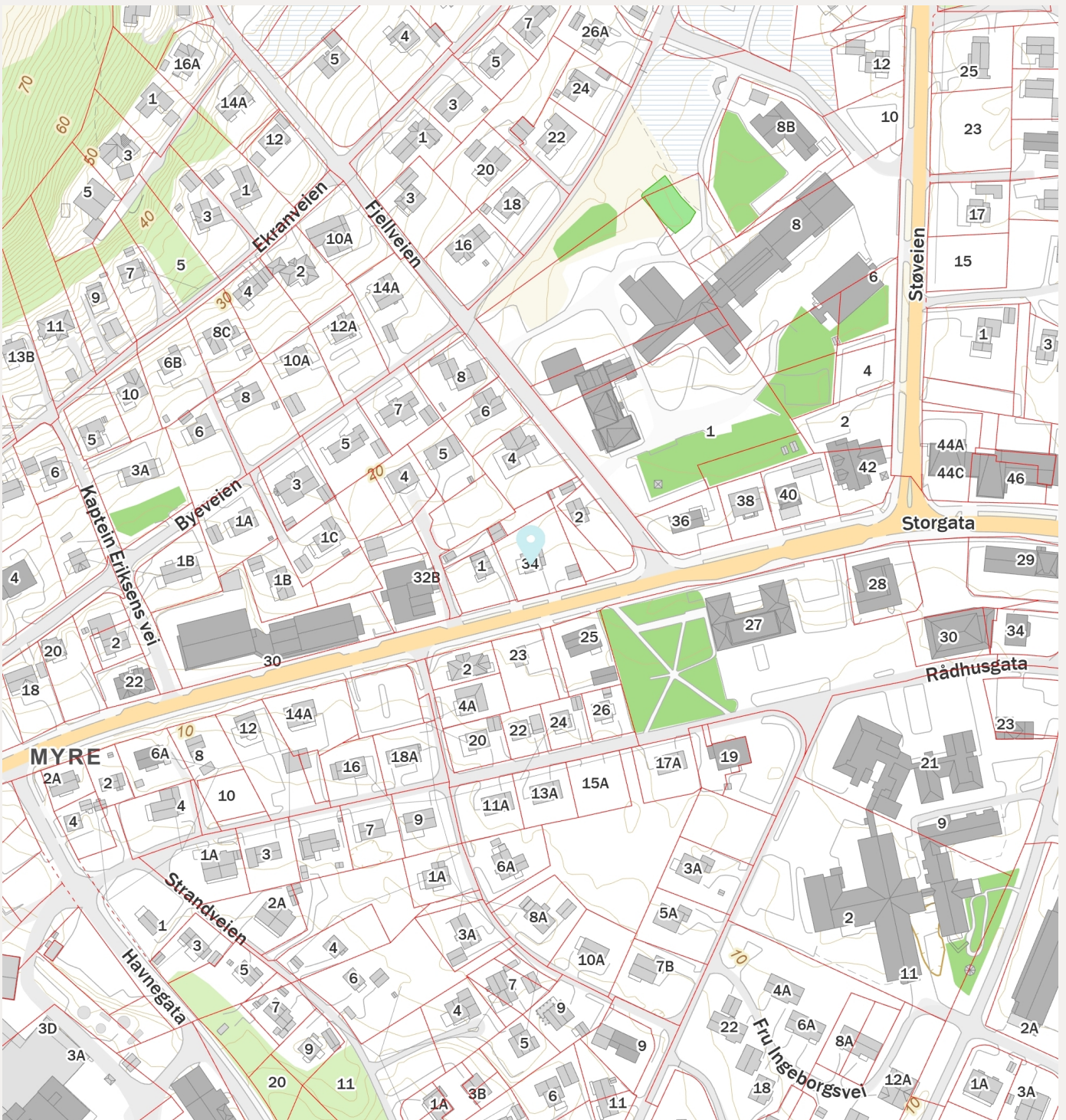
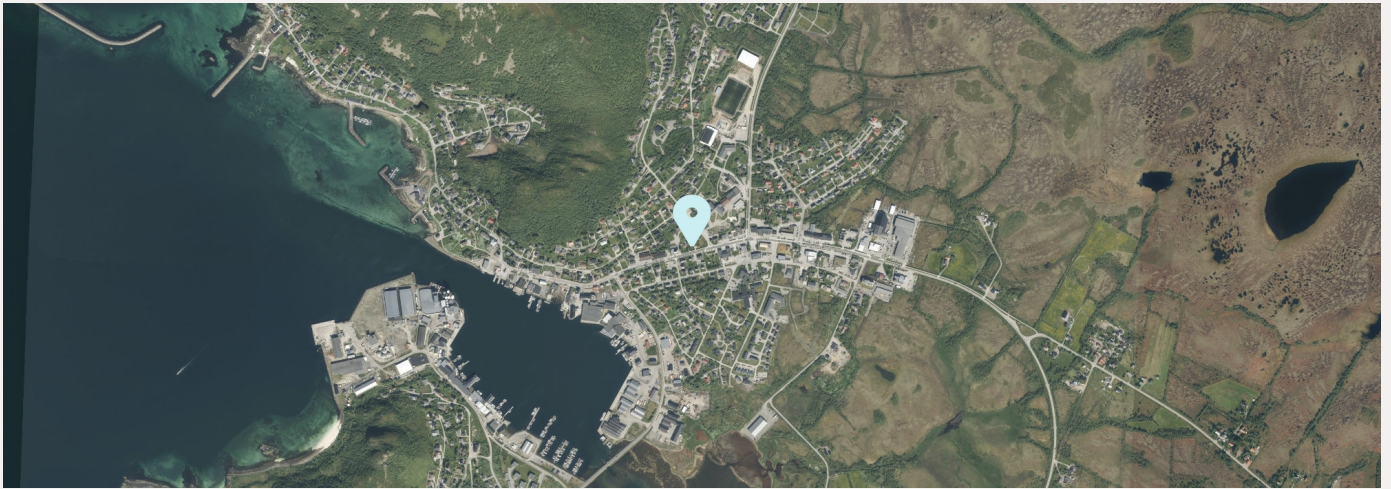


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.













Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## Tegnforklaring









### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
- VEG**
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkkant
-  Gangfeltavgrensning
-  Veg

### Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Godkj. revet el. brent
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### Bygninger

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1868 - ØKSNES  
Gårdsnummer: 65  
Bruksnummer: 205

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.07.2025 kl. 12:54

Produsert av: May Britt Helgesen

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: ENGEN  
Etableringsdato: 11.11.1957  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 205	1 231,5 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020651	BREIVIK MIE ANNE-MARIE		Multebærveien 24B 8430 MYRE	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7644884	503374		1 231,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 11.11.1957

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 65/8	0
Mottaker	1868 - 65/205	0

## Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Storgata	1320	34		Grunnkrets: 0205 Myre-Høydal Stemmekrets: 8 Myre Kirkesokn: 10080601 Øksnes Postnr.område: 8430 MYRE Tettsted: 7843 Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33 7644876	503378		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 190 095 576	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7644876 Øst: 503378	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

### Etasjer

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

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1320 Storgata 34	H0101	Bolig	0	0		0	0	65/205

**Bygningsnr:** 190 095 584  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7644873 Øst: 503399  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 0  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

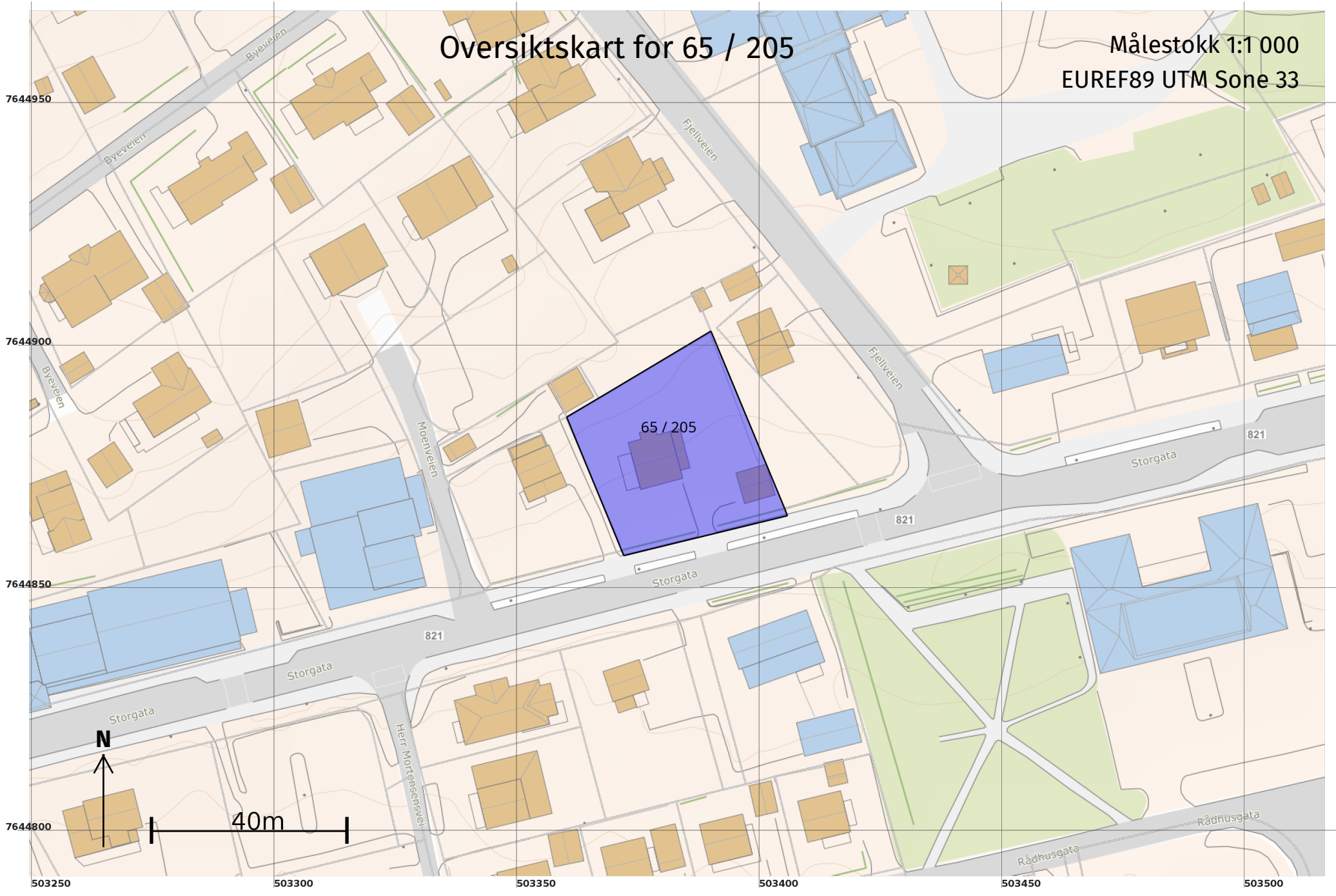
**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/205

# Oversiktskart for 65 / 205

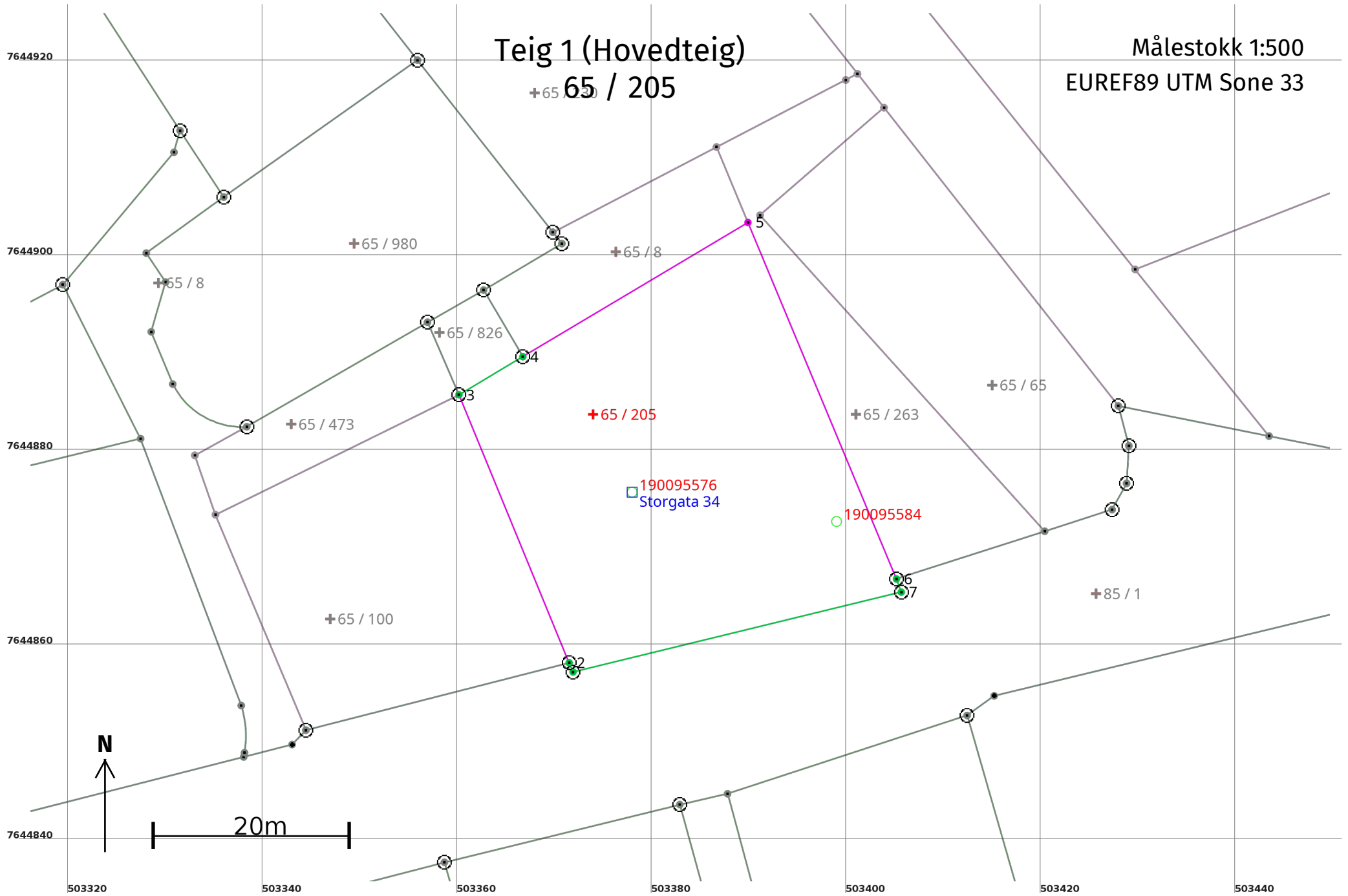
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig)

+65 / 205

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

Areal: 1 231,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7644884 Øst: 503374









































### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7644857,55	503371,95	Fjell 1,03	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7644858,50	503371,55	Fjell 29,75	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	200
3	7644886,01	503360,23	Jord 7,64	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	7644889,92	503366,79	Jord 26,92	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	7644903,70	503389,91	Ukjent 39,65		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7644867,10	503405,16	Fjell 1,44	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
7	7644865,75	503405,66	Fjell 34,69	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	



## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985</i>	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r</i>	
	Park
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>	
	Bolig/Forretning
	Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §:</i>	
	Tjenesteyting
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

§ 1

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

§ 2

Boligområder, unntatt felt B 1 og B 2

- a) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- b) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- d) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 meter for 1 etasjes hus og 6 meter for 2 etasjes hus over feridg planert terreng.
- e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.  
Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.  
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen

ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

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

### § 3

#### Boligfelt B 1 og B 2

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

For øvrig skal bestemmelsene i § 2 gjelde for bebyggelsen.

### § 4

#### Offentlig område

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

### § 5

#### Forretningsområde og andre serviceanlegg

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

- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsplassene kan etableres på egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer. Normalt bør en beregne parkeringsareal lik halvdelen av utbygd forretnings/lagerareal.

## § 6

### Industriområde

- a) Foruten alminnelige industriformål tillates arealene også benyttet til fiskebruk/fiskeindustri.
- b) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk. Med anlegg menes her såvel bygninger som utendørs tomtebearbeidelser.
- d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet, rorbu o.l., dersom helserådet samtykker.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkeringer, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

- f) Hvor det er angitt på planen, kan det innenfor industriområdene oppsettes tørkeklass for fisk mellom de på planen avmerkede begrensningslinjer, under helserådets kontroll.
- g) Innenfor industriområdene kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer, jfr. bygningslovens § 72. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,7.

§ 7

Friområder

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

§ 8

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

----- o -----

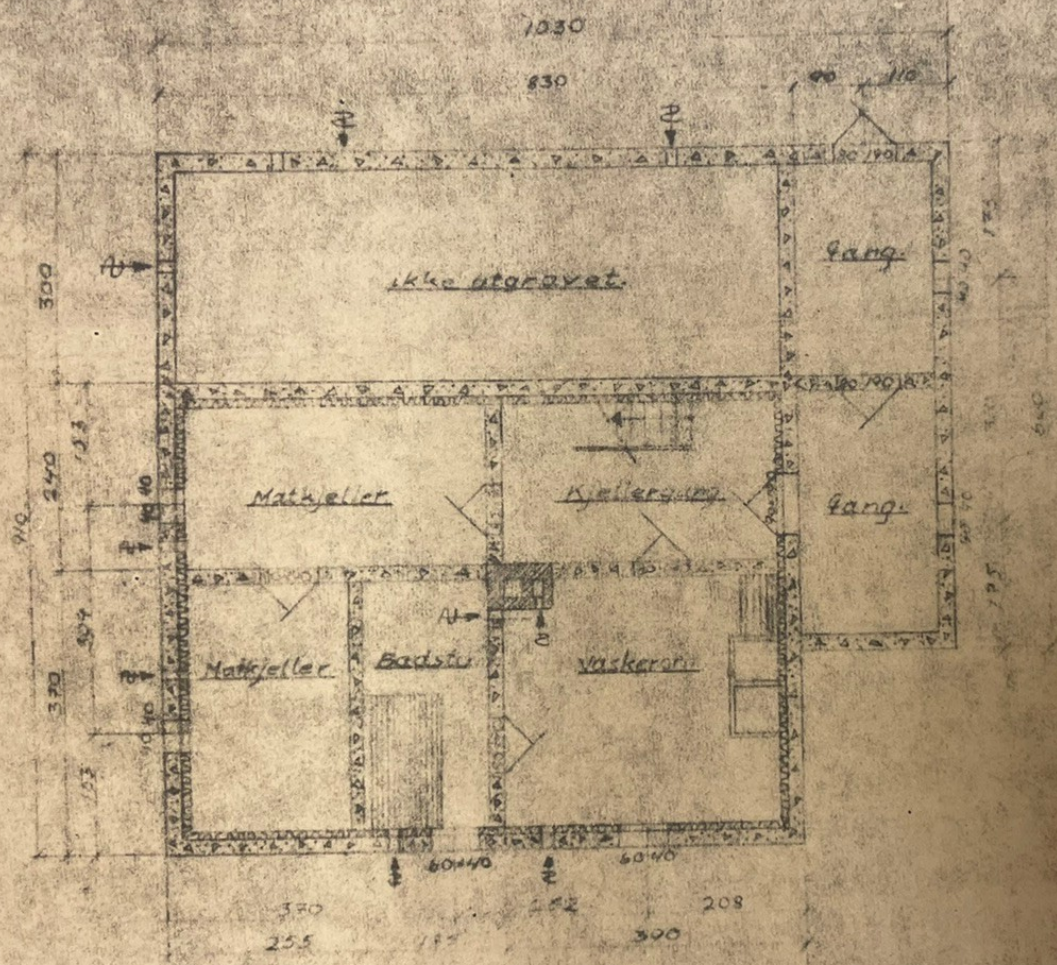
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 25. mars 1976



*Ole S. Aavatsmark*  
Ole S. Aavatsmark

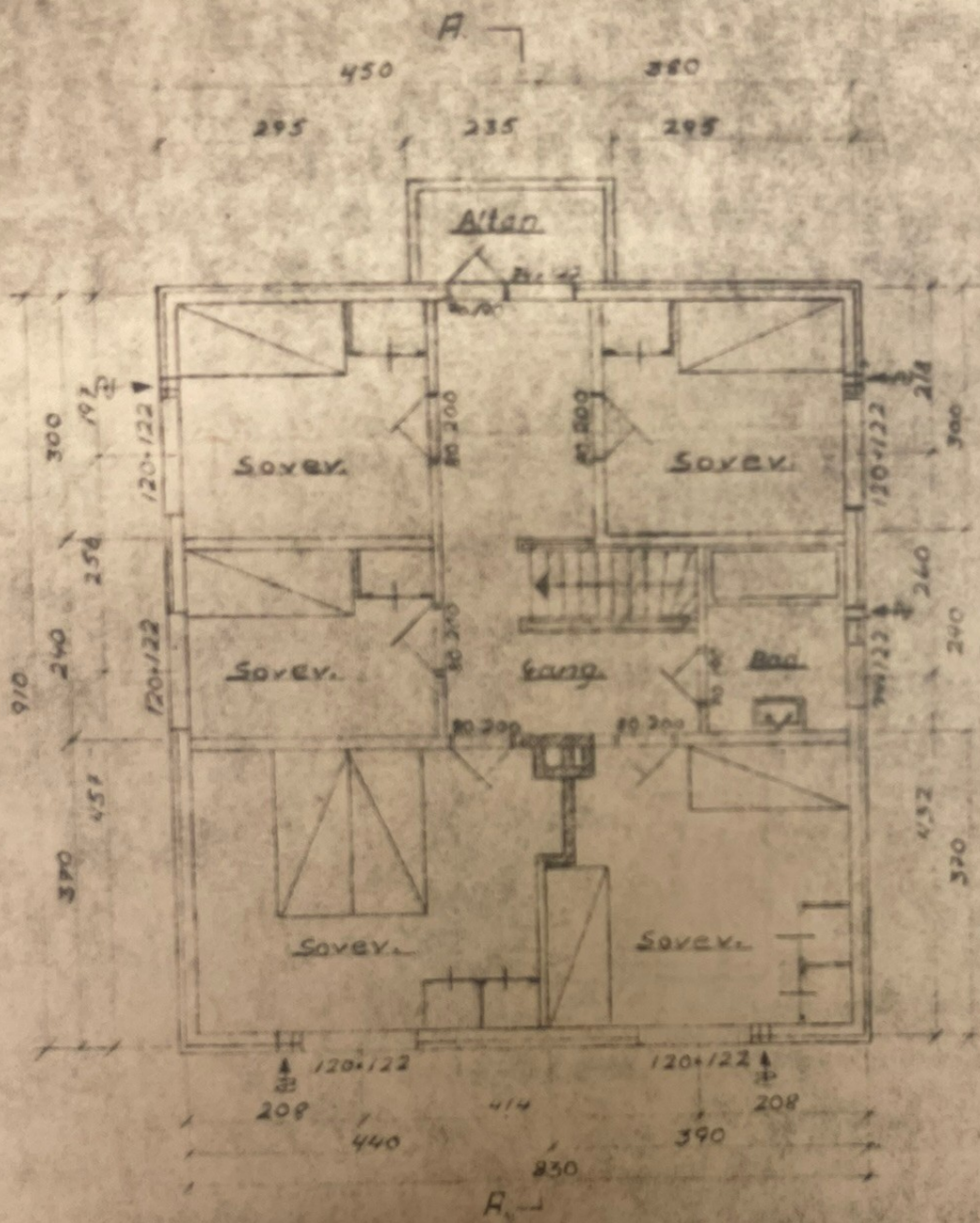
*Erik Dahl*  
Erik Dahl  
utb.avd.





Plan kjelleretage. Mål 1:100.

17 apr.-67  
A. Laguson.



Plan av 2. etage. Målestokk 1:100.

17 apr. -67  
A. Lagusén