

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvergårdsveien 212, 8430 MYRE



ØKSNES kommune



gnr. 62, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 11229-1596

Referansenummer: IR1067

Autorisert foretak: RS-Eiendomsverdi AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Søfting



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.

RS Eiendomsverdi AS

RS-Eiendomsverdi AS er et takst selskap som arbeider i tett samarbeid med Harder AS.

Vi har over 39 års erfaring fra byggebransjen og over 15 år med taksering av eiendom.

Vi satser tungt på å alltid være oppdatert på det siste innen Plan og bygningsloven og tekniske forskrifter, og de offentlige godkjenninger og krav som til en hver tid anbefales.

Våre ansatte har god kompetanse og erfaring som sakkyndig i rettssaker, på Kalkulasjon, kontroll ved oppføring av nybygg og renovering, Tilstandsvurdering av boliger, byggesak, Tekniske forskrifter, skadeoppbygging, skadevurdering og vurdering av reklamasjon, feil og mangler ved kjøp av bolig og overtagelse av nybygg.



Rapportansvarlig

Roger Søvting

Uavhengig Takstingeniør

norsk.takst@gmail.com

916 01 343



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av Powertek/ Decra med sort utførelse og med lett diffusjonsåpent undertak ala Isola pro el.
Decra har en teoretisk levetid på 30-50 år

På grunn av at taktekking var dekket med snø er TG satt på bakgrunn av alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av sort metall

Plastbelagte renner og nedløp av stål har en teoretisk levetid på 30-35 år

Snøstopperer er ikke montert. Det er i følge teknisk forskrift krav til snøstopperer der folk eller dyr kan ferdes.

Pipe-hatt og luftelyrer av plastisol med beslag

Luftelyrer og pipe-hatter har en teoretisk levetid på 30-40 år

Yttervegg konstruksjonen er sannsynligvis oppbygd med trefiberplater, papp/ dampspærre, ukjent isolasjonsgard, asfalt/ trefiber vindtettplater, vindsperre, lekter og liggende kledning. Valmtakkonstruksjon utført som kaldtakkonstruksjon med lett undertak og isolerte undergurter.

Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 2015.

Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.

Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.

Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmen uten at unormale råte-forekomster er registrert.

Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen.

Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

Dører består av en ytterdør og en balkongdør som går ut til vinterhage.

Det er en terrasse med utgang fra stue, på denne er det etablert en vinterhage. Vinterhagen har lekkasjer og fuktskader.

Utbedringer må påregnes.

Trapp ved inngangsparti er utført med trykkipregnet tre.

Rekkverk mangler overflatebehandling

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg:

Overflater på gulv består av Parkett og flis.

Vegger er i hovedsak malte trefiber/ mdf plater

Himlinger med 600x1200 himlingsplater

Kjøkken har en del hakk og skader i gulv overflater. Gulv kjøkken TG2

I TEK-10 Kom det krav til sikring mot radon i boliger.

§ 13-5. Radon

1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak

sl k d f b lik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³

2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av Radonsikring.

Det foreligger i følge eier Ferdigattest på boligen, For å få

ferdigattest på boliger skal ansvarlig tiltak ha levert en

samsvarserklæring på at bygget/ bygningsdelene er utført iht.

gjeldende lover og forskriftskrav.

TG settes på bakgrunn av at Ferdigattest foreligger men ikke er fremvist.

Innderdører er hvite formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinyl våtromsbelegg.

Vegger er oppført med Fibo veggpanel el.

Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom.

Det er viktig av hjørnelister og sokkelister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

Fuging av sokkelist mangler

Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av

våtsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktutslag i dette området.

Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkontroller.

Bad

Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinyl våtromsbelegg.

Vegger er oppført med Fibo veggpanel el.

Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom.

Det er viktig av hjørnelister og sokkelister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc, dusjhjørne og badstu

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med slette fronter, glassdører, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg med rør i rør og fordelingsskap med avløp til rom med sluk.

Rør i rørsystem med PEX-rør har i følge NBI's levetids tabell normalt en teoretisk levetid på 50 år

Innvendige PP-avløpsrør i plast.

Anbefalt brukstid for PP-rør er ca. 50 år.

Det anbefales at rørlegger foretar en kontroll av rørene.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, plassert på

Beskrivelse av eiendommen

kryploft

Varmtvannsbereder består av en varmtvannsbereder fra år 2016 plassert på teknisk rom.

Boligen har vannbåren varme.

Vannbåren varme er vann som varmes opp av en varmekilde, og som sirkulerer i boligen via rør i gulv eller gjennom radiatorer. Det vannbåren systemet gir en jevn varme i huset, og bidrar til et behagelig og godt inneklima. Temperaturen styrer du med tradisjonelle romtermostater, eller et sentralt varmestyringssystem. Dermed kan du stille inn temperaturen du ønsker i hvert enkelt rom. Du får økt bokomfort og et lavere energibruk.

Det vannbårne systemet fungerer sammen med ulike fornybare varmekilder, som for eksempel en luft-til-vann-varmepumpe, væske-til-vann varmepumpe, biokjel eller solfangere.

Vannbåren varme egner seg godt for deg som:

- Ønsker en jevn og god fordeling av varmen i hele boligen.
 - Ønsker god bokomfort, med lun og behagelig varme.
 - Er plaget av allergi eller astma, og sensitiv for støv i luften
- EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer
Boligen har røykvarslere og pulver slukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Boligen er en ny enebolig med ringmur og gulv på grunn. Dette medfører at ingen vegger er under bakkenivå, og faren for innsig av fukt fra grunnen vurderes som minimal.

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og tilstanden til eventuell drenering er ukjent for takstmann.

Fundamentering og ringmur er trolig utført med Sundolitt ringmur system, som er et godkjendt og anerkjent ringmur system som i hovedsak benyttes på boliger med gulv på grunn.

Terrenget på baksiden av bygninger har ikke fall bort fra bygning. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra vegg.

Det foreligger ingen informasjon om type vann og avløp fra bolig til tilknytningspunkt. Vann og avløp er sannsynlig vis fra oppførelses tidpunkt som er år 2016.

Utvendige sikkledninger på denne tiden var vanligvis PE-Rør med en anbefalt brukstid på 50 år.

Vann og avløp er ikke tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.

Boligen har trolig avløp via egen septiktank.

En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.

Anlegget er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

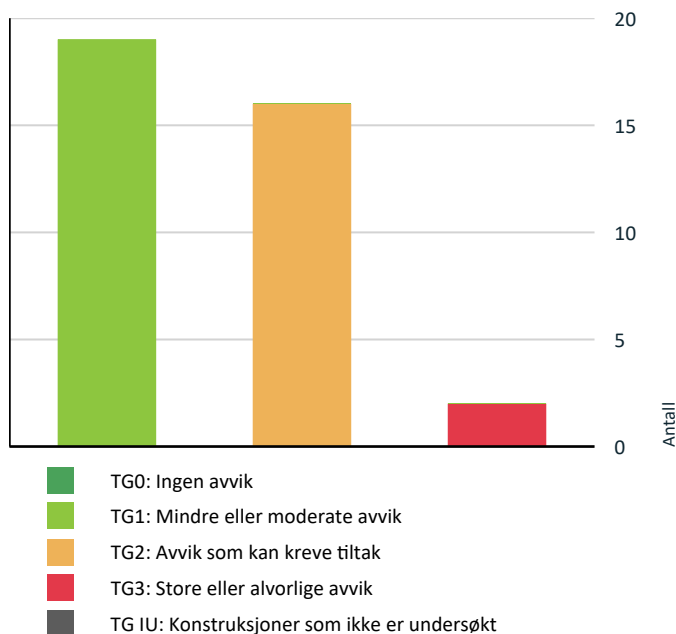
Enebolig

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

Innglasset terrasse/ vinterhage er ikke inntegnet på tegninger

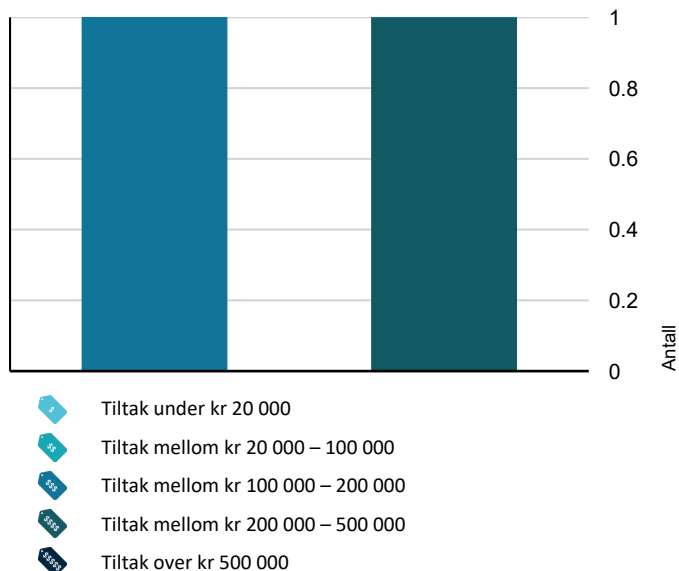
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport i henhold til forskrift i avhendingsloven a 01.01.2022.

Kontrollpunkter ut over forskriftskrav er ikke kontrollert da det ikke er bestilt en utvidet rapport iht NS3600.

Denne rapport kan derfor avvike i fra intern instruks.

Informasjon om oppussing og produkter/ utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt.

Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/ konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av Bygningssakkyndig på grunn av tilkomst/ ikke klargjort for inspeksjon.

Kommunale godkjenninger og tinglyste rettigheter/ plikter er innhentet og kontrollert av megler.

Det er ikke utført noen miljø kartlegging (asbest eller andre miljøfarlige produkter)av bygningen.

Prissetting av bygningsdeler med TG 2 gjøres kun unntaksvis der det vurderes som av særlig interesse.

Ved manglende oppgjør for utført rapport vil denne ikke kunne benyttes av selger, og alle opplysningene gitt i denne rapport må anses som ikke opplyst av selger, selger bærer da ansvaret for alle feil og mangler som måtte fremkomme.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport er bestilt av megler uten teknisk/ markedsverdi, denne er satt av megler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
I følge eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av Powertek/ Decra med sort utførelse og med lett diffusjonsåpent undertak ala Isola pro el.
Decra har en teoretisk levetid på 30-50 år

På grunn av at takteking var dekket med snø er TG satt på bakgrunn av alder.

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av sort metall
Plastbelagte renner og nedløp av stål har en teoretisk levetid på 30-35 år

Snøstopperer er ikke montert. Det er i følge teknisk forskrift krav til snøstopperer der folk eller dyr kan ferdes.

Pipe-hatt og luftelyrer av plastisol med beslag
Luftelyrer og pipe-hatter har en teoretisk levetid på 30-40 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke montert snøstopperer på tak, taktekkings materialet har en ru overflate som begrenser muligheten for takras.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg konstruksjonen er sannsynligvis oppbygd med trefiberplater, papp/ dampspærre, ukjent isolasjongrad, asfalt/ trefiber vindtettplater, vindspærre, lekter og liggende kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtakkonstruksjon utført som kaldtakkonstruksjon med lett undertak og isolerte undergurter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved luftlekkasjer i dampspærre kan varm luft med høy luftfuktighet kondensere mot kalde flater, spesielt på vinterstid.

Det foreligger ingen detaljerte tegninger eller annen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset utlufting i kombinasjon med luftlekkasjer opp i kryp loft øker risikoen for kondensering og og kondensskader.

Tiltak:

Dampspærre kontrolleres og utlufting av kaldtak utbedres.

! TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra ca år 2015.

Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.

Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.

Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmen uten at unormale råte-forekomster er registrert.

Det ble ikke observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Beslag utbedres eller skiftes.

Konsekvens:

Vannbrettbeslag mangler oppkant mot vinduskarm og i begge ender samt tette hjørner. Dette er spesielt viktig på steder med stor slagregns påkjenning. Manglende oppkant kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonene og forårsaker fukt og råteskader.



TG 1 Dører

Dører består av en ytterdør og en balkongdør som går ut til vinterhage.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse med utgang fra stue, på denne er det etablert en vinterhage. Vinterhagen har lekkasjer og fuktskader. Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i gulv ol.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående omfang og utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående utvikling og omfang, for deretter og foreta utbedringer.

Konsekvens:

Ved fortsatt vanninntrenging er det stor risiko for råte og mugg skader, og at disse vil spre seg til andre deler av konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti er utført med trykkimpregnert tre. Rekkverk mangler overflatebehandling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende overflatebehandling/ utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatabehandling



INNENDIG

! TG 1 Overflater

1 etg:

Overflater på gulv består av Parkett og flis.

Vegger er i hovedsak malte trefiber/ mdf plater

Himlinger med 600x1200 himlingsplater

Kjøkken har en del hakk og skader i gulv overflater. Gulv kjøkken TG2

! TG 2 Radon

I TEK-10 Kom det krav til sikring mot radon i boliger.

§ 13-5. Radon

1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³

2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak ifylgge grunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av Radonsikring. Det foreligger i følge eier Ferdigattest på boligen, For å få ferdigattest på boliger skal ansvarlig tiltak ha levert en samsvarserklæring på at bygget/ bygningsdelene er utført iht. gjeldende lover og forskriftskrav. TG settes på bakgrunn av at Ferdigattest foreligger men ikke er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Fra 1. Juli 2010 ble det påbudt å prosjektere og utføre bygninger slik at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200Bq/m³, og at bygningen har radonsperre mot grunnen samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak. (radonbrønn eller lignende)

På bakgrunn av opplysninger om at ferdigattest foreligger uten merknader angående radon, tar vi forbehold om at prosjekterende og utførende har utført i henhold til kravene i TEK-10 og deretter levert samsvarserklæring på arbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvens:

Mulighet for forhøyede radon konsentrasjoner som kan være helseskadelig.

! TG 1 Innvendige dører

Innendører er hvite formpressede dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinyl våtromsbelegg.

Vegger er oppført med Fibo veggpanel el.

Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom.

Det er viktig at hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

Fuging av sokkellist mangler



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fibo veggpanel el.

Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom. Det er viktig av hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

Fuging av sokkellist mangler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkellist mangler fuging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Overgang mellom sokkellist og våtromsplater fuges.

Konsekvens:

I følge fibo's monteringsanvisning skal det fuges mellom sokkellist og fibo plater.

Ved manglende fuging kan det være risiko for at plater trekker vann ved fuktbelastning.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg og oppkant.

Gulv mangler fall iht. anbefalinger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Preaksepterte ytelser

1. for å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Tiltak:

Konsekvens:

For lite fall på våtrom kan føre til vannsøl ut over gulvet, og i ytterste konsekvens kan vann komme ut døråpning og gi skade i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsning på gulv er utført med vinylbelegg.

Normal levetid på vinylbelegg er 25-35 år

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

1. januar 2013 ble uavhengig kontroll av våtrom innført for å redusere byggefeil og fuktskader i boliger. Normalt vil en ferdigattest være dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført iht. plan og bygningsloven.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført, eventuelt innhentes ferdigattest som bekrefter dette.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil og fuktskader i våtrommet.

Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare utførelsens kvalitet og redusere risiko for fremtidige skader.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom består av opplegg for vaskemaskin, toalett og skyllekar

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via underkant av dør

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av våtsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktutslag i dette området. Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkkontroller.



ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er oppbygd med betong gulv med vinyl våtromsbelegg. Vegger er oppført med Fibo veggpanel el. Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom. Det er viktig av hjørnelister og sokkelister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet. Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc, dusjhjørne og badstu



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fibo veggpanel el.

Fibo er en høytrykkslamint som fungerer som en membran i våtrom. Det er viktig av hjørnelister og sokkellister er utført korrekt for å oppnå tilfredstillende tetthet.

Fuging av sokkellist mangler

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkellist mangler fuging.

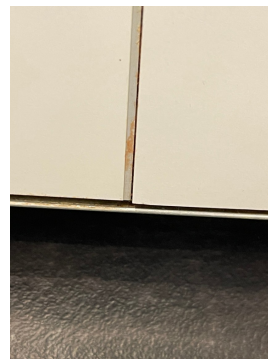
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Gjennomføringer tettes/ fuges i henhold til produktbeskrivelse.

Konsekvens:

Åpene og utette gjennomføringer kan føre til at fukt får tilgang til konstruksjonen, dette vil øke risikoen for skader.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg og oppkant.
Gulv mangler fall iht anbefalinger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulv mangler fall i henhold til dagens krav og anbefalinger.

Preaksepterte ytelser

1. for å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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.

Tiltak:

Konsekvens:

For lite fall på våtrom kan føre til vannsøl ut over gulvet, og i ytterste konsekvens kan vann komme ut døråpning og gi skade i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsning på gulv er utført med vinylbelegg.
Normal levetid på vinylbelegg er 25-35 år

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

1. januar 2013 ble uavhengig kontroll av våtrom innført for å redusere byggefeil og fuktskader i boliger. Normalt vil en ferdigattest være dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført iht. plan og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det bør fremskaffes dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført, eventuelt innhentes ferdigattest som bekrefter dette.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil og fuktskader i våtrommet.

Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare utførelsens kvalitet og redusere risikoen for fremtidige skader.



Ukjent sveisemetode.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av en servant med skuffer og speil, innebygget wc og dusjhjørne med glassvegger og badstu

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

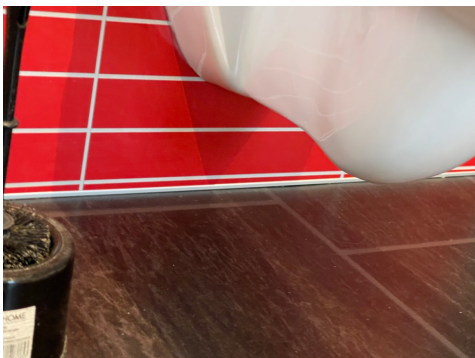
Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne øker risikoen for at eventuelle skader kan utvikle seg før disse oppdages.



ETASJE > BAD

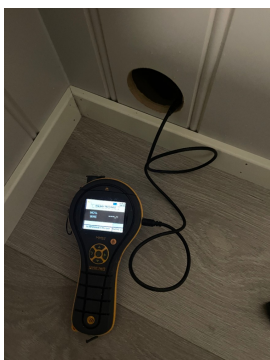
! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via underkant av dør

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av våtsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktutslag i dette området. Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkontroller.

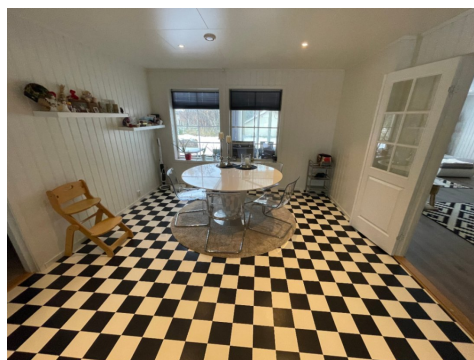


KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er en modul-innredning med slette fronter, glassdører, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.

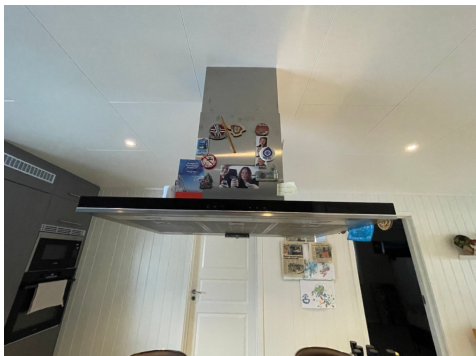


Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tak montert kjøkkenventilator med utkast .



! TG 1 Varmtvannstank

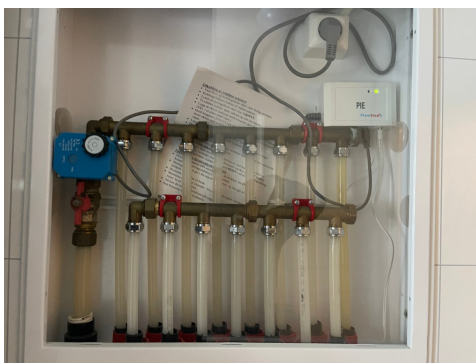
Varmtvannsbereder består av en varmtvannsbereder fra år 2016 plassert på teknisk rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendig røropplegg med rør i rør og fordelingsskap med avløp til rom med sluk.

Rør i rørsystem med PEX-rør har i følge NBI's levetids tabell normalt en teoretisk levetid på 50 år



! TG 1 Avløpsrør

Innvendige PP-avløpsrør i plast.

Anbefalt brukstid for PP-rør er ca. 50 år.

Det anbefales at rørlegger foretar en kontroll av rørene.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, plassert på kryploft



! TG 3 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Vannbåren varme er vann som varmes opp av en varmekilde, og som sirkulerer i boligen via rør i gulv eller gjennom radiatorer. Det vannbåren systemet gir en jevn varme i huset, og bidrar til et behagelig og godt innneklima. Temperaturen styrer du med tradisjonelle romtermostater, eller et sentralt varmestyringssystem. Dermed kan du stille inn temperaturen du ønsker i hvert enkelt rom. Du får økt bokomfort og et lavere energibruk.

Det vannbårne systemet fungerer sammen med ulike fornybare varmekilder, som for eksempel en luft-til-vann-varmepumpe, væske-til-vann varmepumpe, biokjel eller solfangere.

Vannbåren varme egner seg godt for deg som:

- Ønsker en jevn og god fordeling av varmen i hele boligen.
- Ønsker god bokomfort, med lun og behagelig varme.
- Er plaget av allergi eller astma, og sensitiv for støv i luften

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Tilstandsrapport

Ifølge Byggforskserien (552.305 og 552.308) og SINTEF Teknisk Godkjenning gjelder følgende krav:

- Skapet skal ha vannrett bunn.
- Skal ha avløpsrør (lekkasjerør) som leder lekkasjevann til rom med sluk.
- Skal være utstyrt med tette gjennomføringer for rør-i-rør-systemer.
- Skal gi tilgang til alle koblinger og skjøter.
- Skal ha avstand mellom rørgjennomføringer for å unngå lekkasjepunkter tett sammen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvens:

Mangler eller feil utførelse øker sannsynligheten for alvorlige fuktskader i konstruksjonene i forbindelse med lekkasje i røropplegg. Kostnader ved skade og utbedringer vil være svært høye.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende fuktsikring



Begrenset tilgang

⚠ 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.

EL installasjoner er fra byggeår og utført med automatsikringer

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke informasjon om hvem som har utført installasjonene eller noen form for dokumentasjon på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer foreligger ikke.

Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring kan bety at det er utført arbeid på el-anlegget av ufaglærte, og en oppretting av eventuelle påviste feil og mangler kan få store kostnads konsekvenser.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å foreta en elkontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Prissetting av TG Gjelder kontroll og kjente mangler. Feil/ mangler som fremkommer i en kontroll er derfor ikke vurdert i denne rapport.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.
Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen er en ny enebolig med ringmur og gulv på grunn. Dette medfører at ingen vegger er under bakkenivå, og faren for innsig av fukt fra grunn vurderes som minimal.
Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og tilstanden til eventuell drenering er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering og ringmur er trolig utført med Sundolitt ringmur system, som er et godkjendt og anerkjent ringmur system som i hovedsak benyttes på boliger med gulv på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Terreng på baksiden av bygninger har ikke fall bort fra bygning. Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak:

Fall ut fra mur etableres.

Konsekvens:

Regnvann og smeltevann kan si mot konstruksjon med påfølgende økt risiko for fukt/ vannskade.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen informasjon om type vann og avløp fra bolig til tilknytningspunkt. Vann og avløp er sannsynlig vis fra oppførelses tidpunkt som er år 2016.

Utvendige sikkledninger på denne tiden var vanligvis PE-Rør med en anbefalt brukstid på 50 år.

Vann og avløp er ikke tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.

Septiktank

Boligen har trolig avløp via egen septiktank.

En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.

Anlegget er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

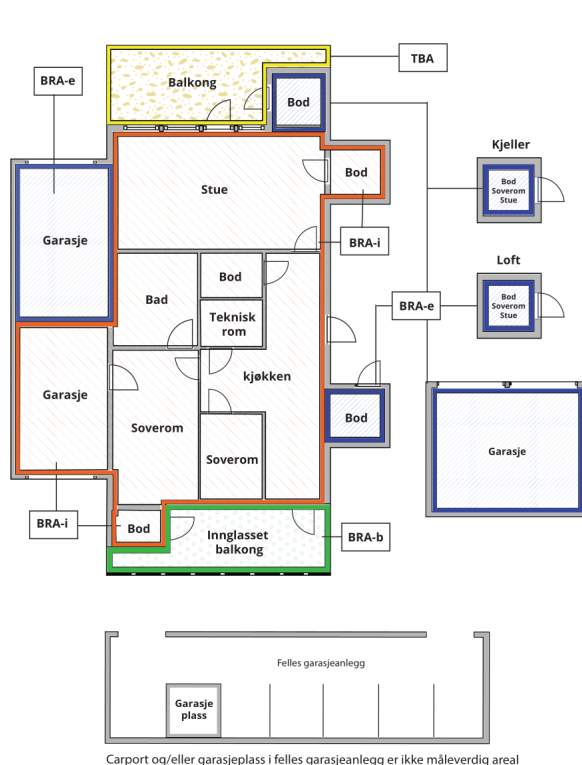
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	181		9	190	
SUM	181		9		
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, teknisk rom		Innglasset balkong

Kommentar

Selger og kjøper må være oppmerksom på nye arealbegreper som brukes i denne rapport etter 1.1.2024. er: BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA, P-rom & S-rom. Alt ut over dette må bestilles særskilt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innglasset terrasse/ vinterhage er ikke inntegnet på tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys-krav (min 10% av gulvareal) og volum (min 15m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor)

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	176	14

Kommentar

Enebolig

Rom inndeling og bruk av rom er beskrevet slik de var i bruk på befaringen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Innglasset balkong/ vinterhage er medtatt i BRA og definert som S-Rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Roger Søfting	Takstingeniør
	Ann Katrin Zalogiene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNE	62	48		0	22966.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvergårdsveien 212

Hjemmelshaver

Zalogiene Ann Katrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i landlige omgivelser på Melrakken, ca. 1 km øst for Myre sentrum. Et rolig og barnevennlig område. Tomten er opparbeidet med plen, samt innkjørsel/ gårdsplass som er gruset. Eiendommen har nærhet til flott turterreng og utmark.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp er trolig ikke tilknyttet offentlig avløpssystem.

Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent. Boligen har trolig avløp via egen septiktank.

En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.

Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.

Eiendommens avløpssystem er ikke kontrollert av takstmann.

Dette anbefales nærmere undersøkt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	16.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 befaringsstidspunktet 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/IR1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Øvergårdsveien 212, 8430 MYRE

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvergårdsveien 212

Postadresse

Øvergårdsveien 212

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ny bygget bolig 2016. Sto ferdig bygget januar.

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.

Bygget 2016, januar

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Zalogiene, Ann Katrin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har radon sikring i huset.

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 95659875

Egenerklæringsskjema

Name

Zalogiene, Ann Katrin

Date

2025-12-09

Identification

 **bankID** Zalogiene, Ann Katrin



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

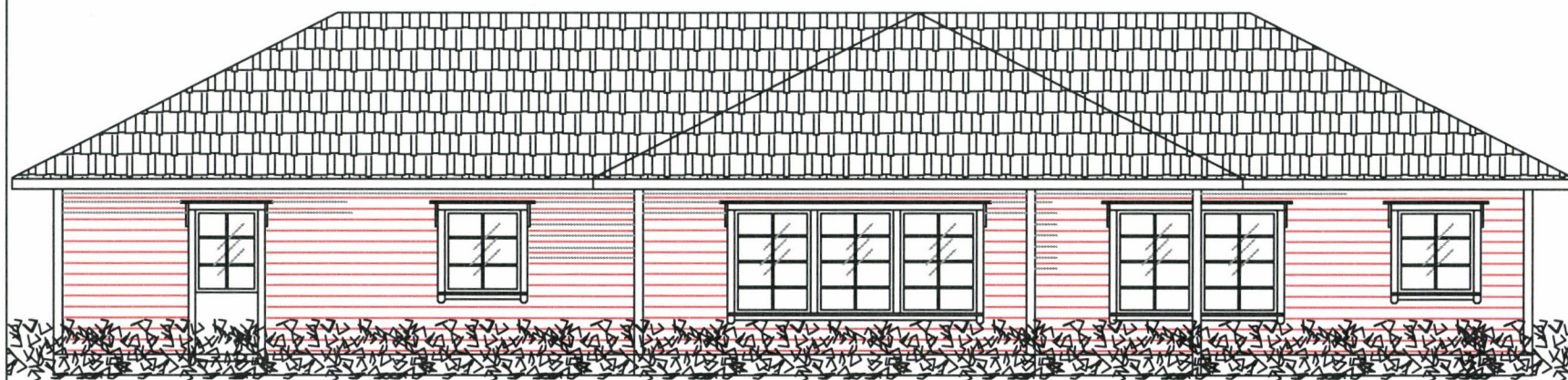
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Zalogiene, Ann Katrin

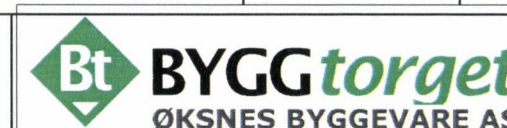
09/12-2025
10:25:49

BANKID

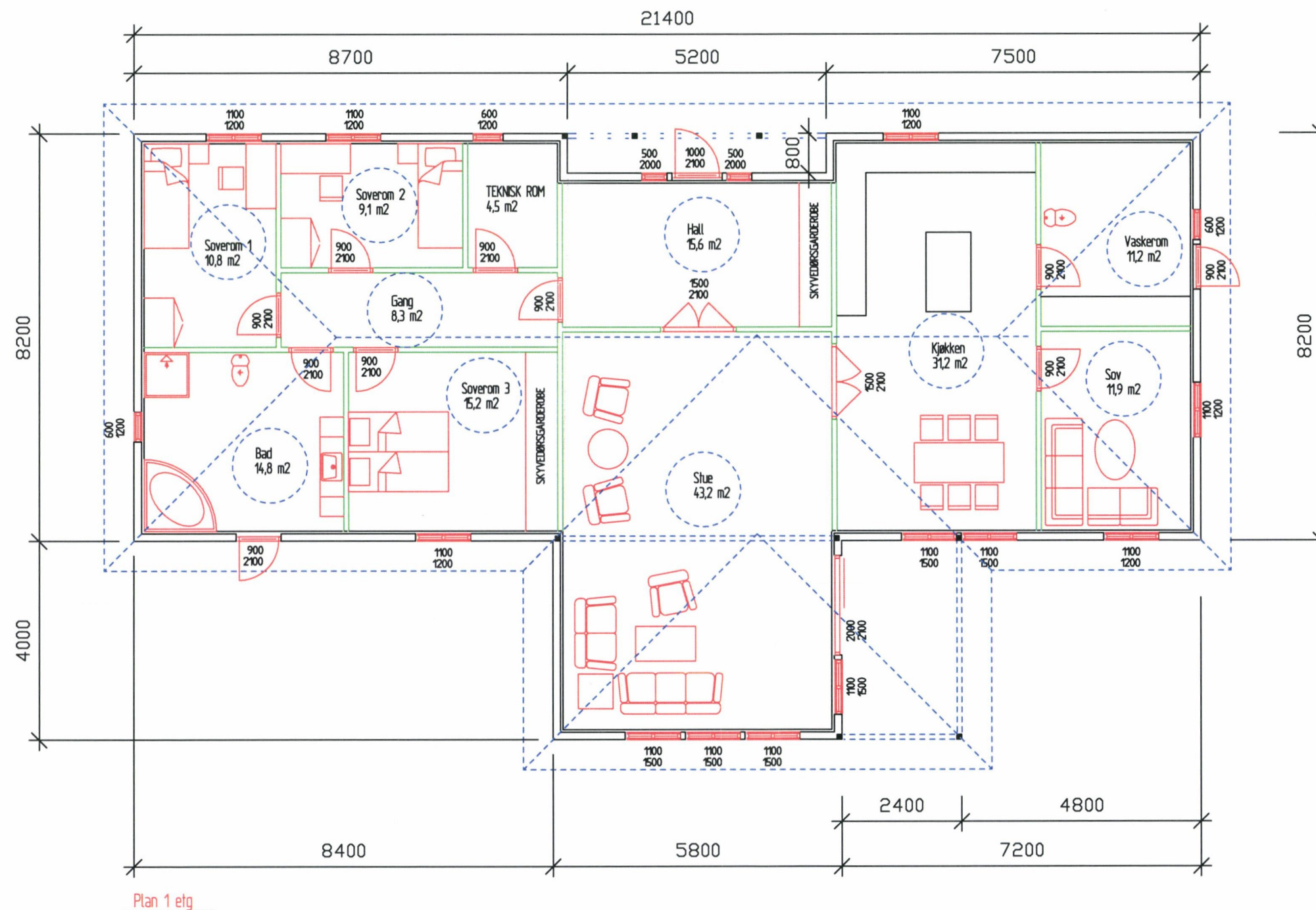


REV.	DATO	REVIDERT	SIGN.
OPPDRAKSGIVER	DATO	TEGNET AV	
Ann-Katrin Jakobsen	18.06.15	Elaine O.Knudsen	
Øvergård	GDOKJENT AV	SAKSBEHANDLER	
8430 Myre	MÅLESTOKK	FILREF.	
	1:100		
Hus	TEGNING NR	REV	
	500-102		

Fasader



Storgt. 60, 8430 Myre
Telefon: 761 19 460 - Telefax: 761 19 461
E-post: elaine@oeeas.no



Plan 1 etg

REV.	DATO	REVIDERT	SIGN.
Ann-Katrin Jakobsen	17.06.15	Elaine O.Knudsen	
Øvergård			
8430 Myre			
Hus	500-101		
Plan			

Bt BYGGtorget
ØKSNES BYGGEVARE AS

Storgt. 60, 8430 Myre
Telefon: 761 19 460 - Telefax: 761 19 461
E-post: elaine@oeeas.no

 ØKSNES KOMMUNE Postboks 33 8430 MYRE	Ferdigattest er gitt for:			
	Sakstype: BS.			
	Eiendom/Byggested: Øvergårdsveien 212, 8430 MYRE.			
	Gnr.: 62	Bnr.: 48	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Ansvarlig søker (navn og adresse): Øksnes Byggevare AS Storgata 60 8430 MYRE	Tiltakshaver (navn og adresse): Ann Katrin Jakobsen Øvergårdsveien 212 8430 MYRE
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Midlertidig brukstillatelse, datert 16.02.2016.	10.12.2015.
X	Endring av byggetillatelse – Enebolig. Vedtak i sak 120/15, datert 27.07.2015.	23.07.2015.
X	Byggetillatelse – Enebolig. Vedtak i sak 095/15, datert 09.06.2015.	04.06.2015.

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art: Nytt frittstående bygg > 100 m ² – Enebolig.		
Vedtak fattet av: Administrasjonen.	Vedtak dato: 23.06.2016.	Saksnr.: 2015000903.
Dato sluttkontroll: 16.06.2016.	Kontrollansvarlig: Utførende.	
Merknader: Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Jf. PBL § 21.10.		

Underskrift		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
8430 MYRE	23.06.2016	Jon Magnus Larsen

Kopi til:

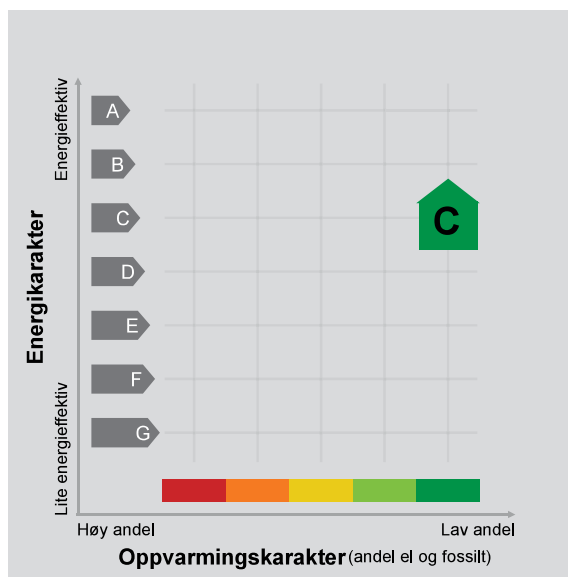
Ann Katrin Jakobsen

Øvergårdsveien 212

8430

MYRE

Adresse	Øvergårdsveien 212
Postnummer	8430
Sted	MYRE
Kommunenavn	Øksnes
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300545121
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-200036
Dato	09.12.2025



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

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

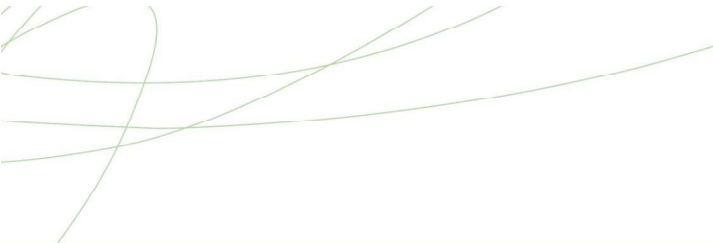
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Vask med fulle maskiner

- Slå el.apparater helt av

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 62
Bruksnummer: 48

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.12.2025 kl. 12:10

Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: MYRVOLL
Etableringsdato: 24.05.1944
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 48	22 966,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061276	ZALOGIENE ANN KATRIN		ØVERGÅRDSVEIEN 212 8430 MYRE	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		061276	ZALOGIENE ANN KATRIN		ØVERGÅRDSVEIEN 212 8430 MYRE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7643843	505385		22 966,4 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	24.05.1944
-------------	------------

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 62/13	0
Mottaker	1868 - 62/48	0

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Øvergårdsveien	1489	212		Grunnkrets	0203 Myre øvre og nedre	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	8 Myre	
			7643843	505386	Kirkesokn:	10080601 Øksnes	
					Postnr.område:	8430 MYRE	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 110 354	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7643829 Øst: 505382	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/48
Bygningsnr:	300 545 121	Bebygd areal:	212	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	179	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7643847 Øst: 505380	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	179	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Bruttoareal totalt:	0					
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	179	0	179	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1489 Øvergårdsveien 212	H0101	Bolig	179	6	Kjøkken	2	2	62/48

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	061276	ZALOGIENE ANN KATRIN		ØVERGÅRDSVEIEN 212 8430 MYRE

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	190 110 346	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7643843 Øst: 505386	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			Bygning godkjent for riving/brenning:	15.12.2014
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent					Bygning revet/brent:	01.01.2015
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

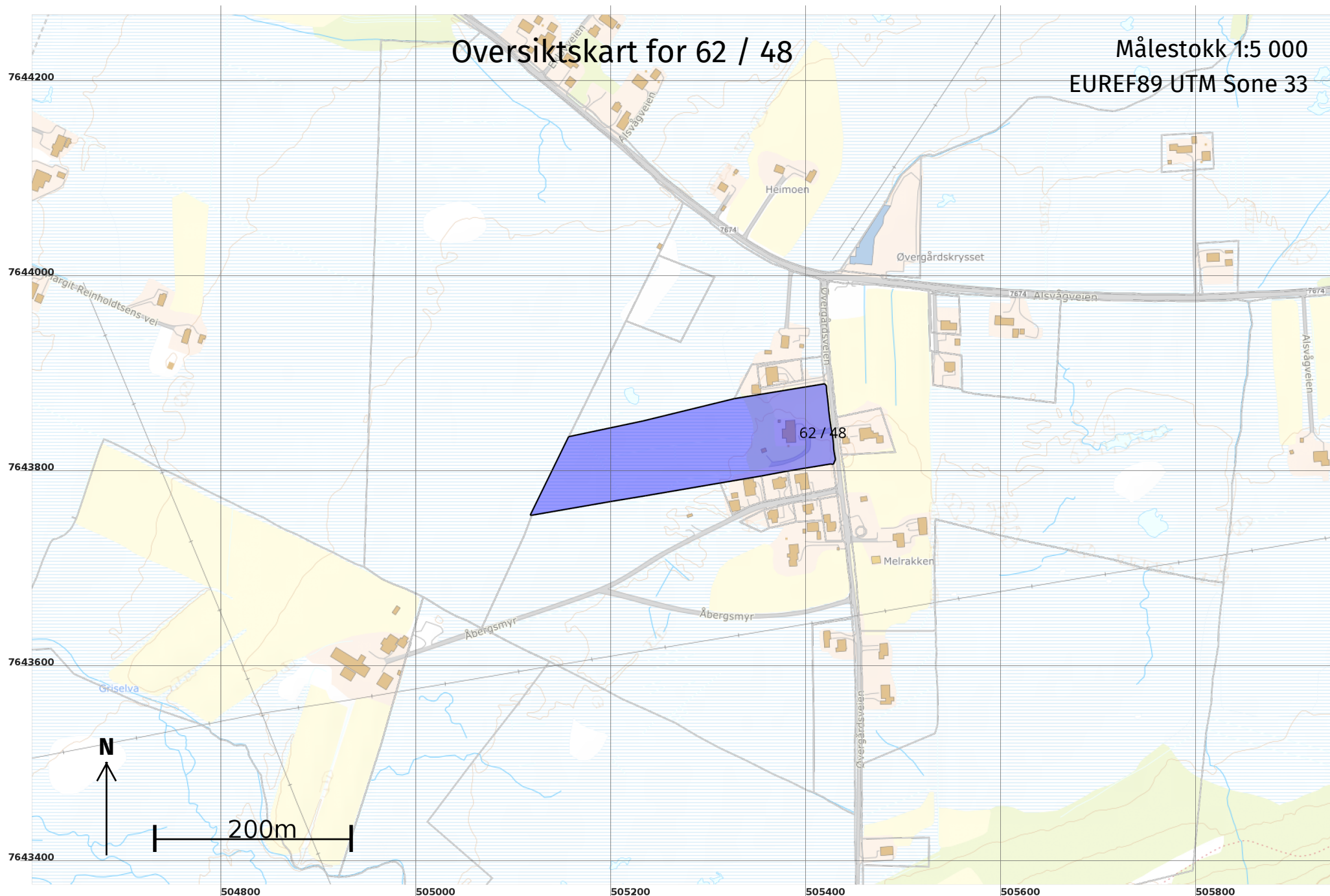
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

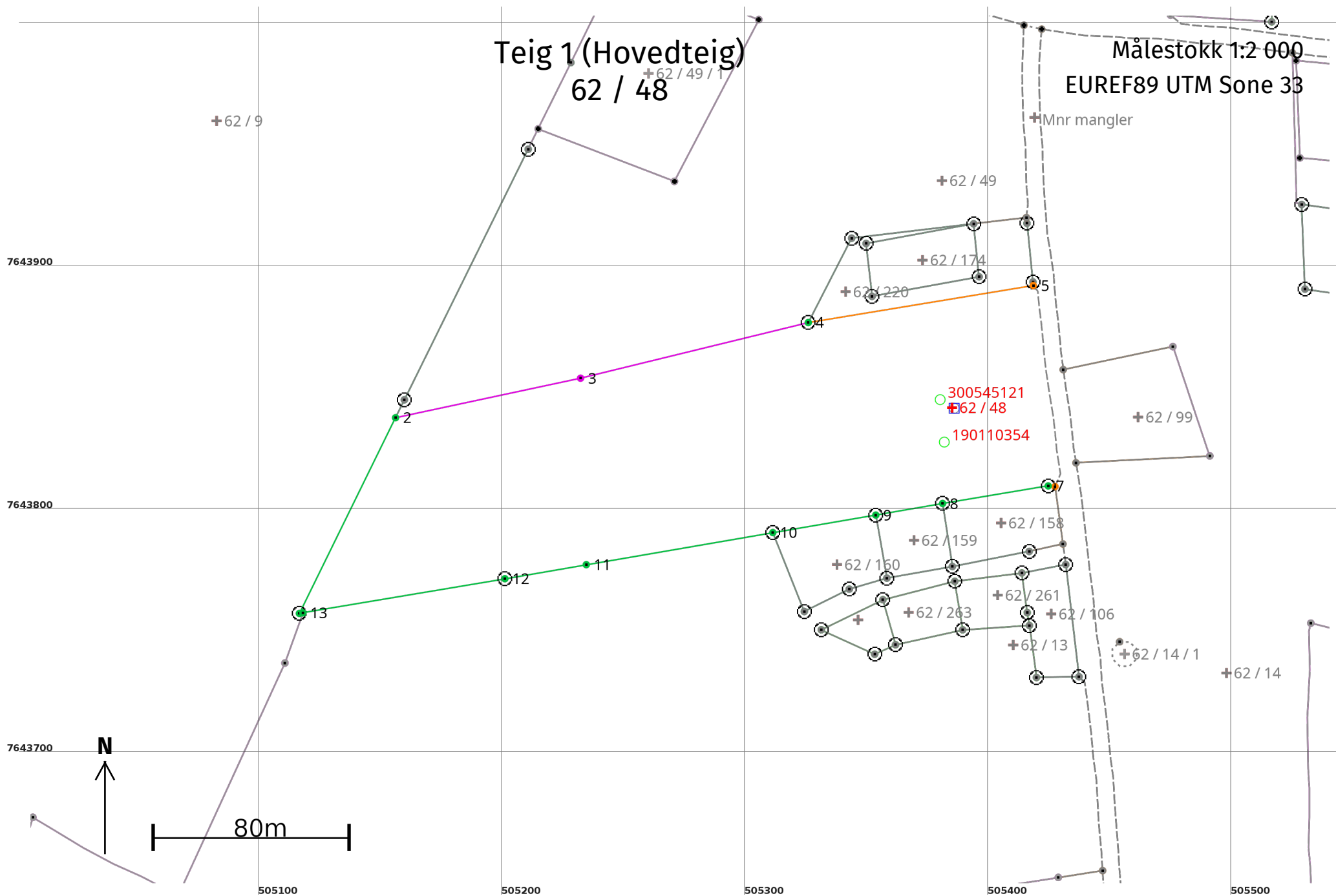
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	62/48

Oversiktskart for 62 / 48

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33





Areal og koordinater

Areal: 22 966,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7643843

Øst: 505385

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7643758,65	505116,91	Jord 89,62	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	7643839,08	505156,44	77,74	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7643855,33	505232,46	96,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7643878,20	505326,03	Jord 93,72	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	7643893,40	505418,51	84,36	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	
6	7643810,77	505427,42	2,80	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
7	7643811,05	505424,63	Jord 43,98	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	7643803,86	505381,24	Jord 27,86	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	7643799,08	505353,79	Jord 42,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	7643791,88	505311,46	Jord 77,77	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
11	7643778,69	505234,82	33,95	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
12	7643772,92	505201,36	Jord 84,17	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
13	7643758,89	505118,37	1,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

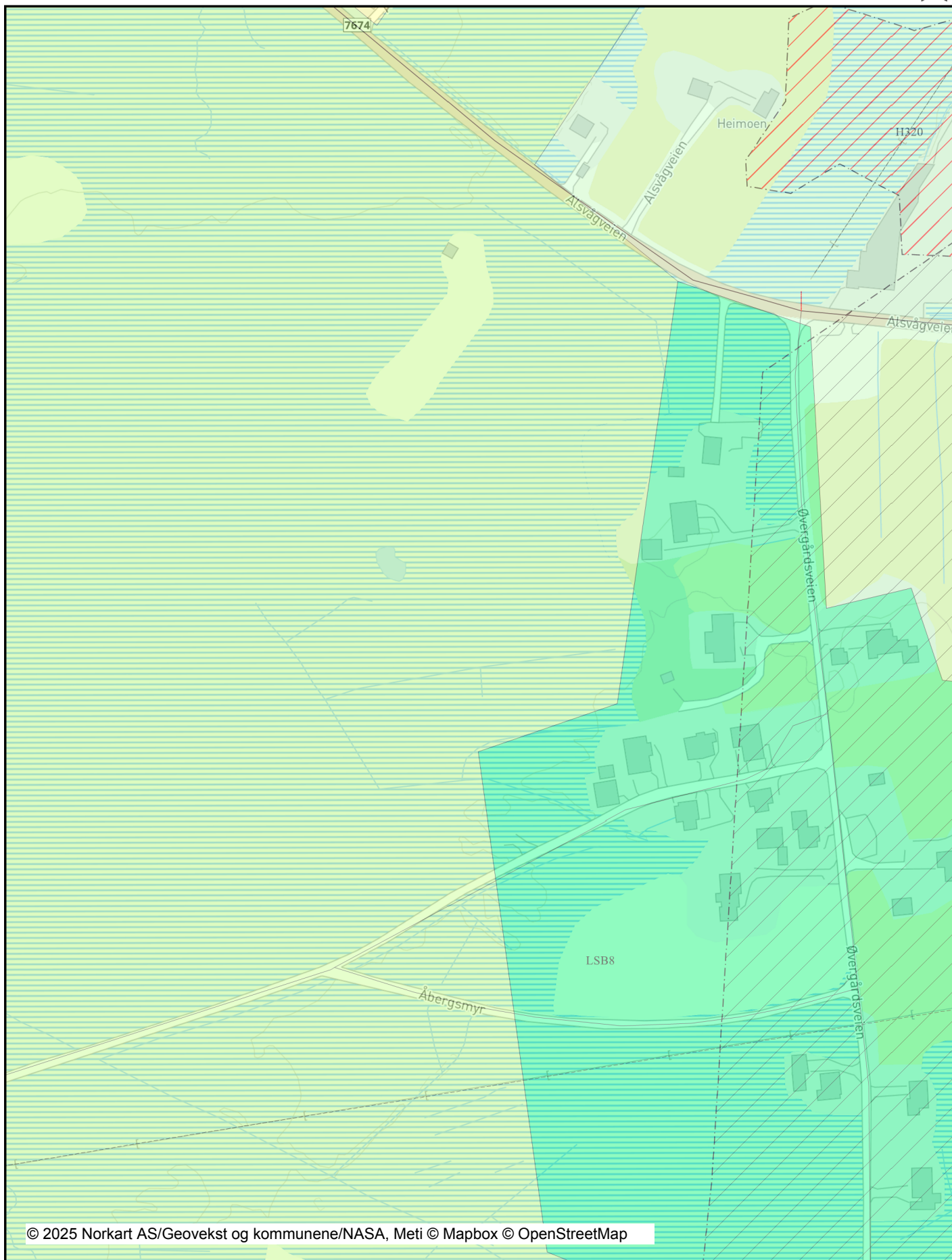


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2025

Målestokk: 1:2500

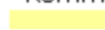
Koordinatsystem: UTM 33N



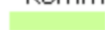
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

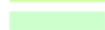
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - eksisterende

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

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Hensyn for sikring av mineralressur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

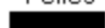
 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovedveg - eksisterende

 Samleveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende

 Gang-/sykkelveg - nytt

Abc Påskrift områdenavn

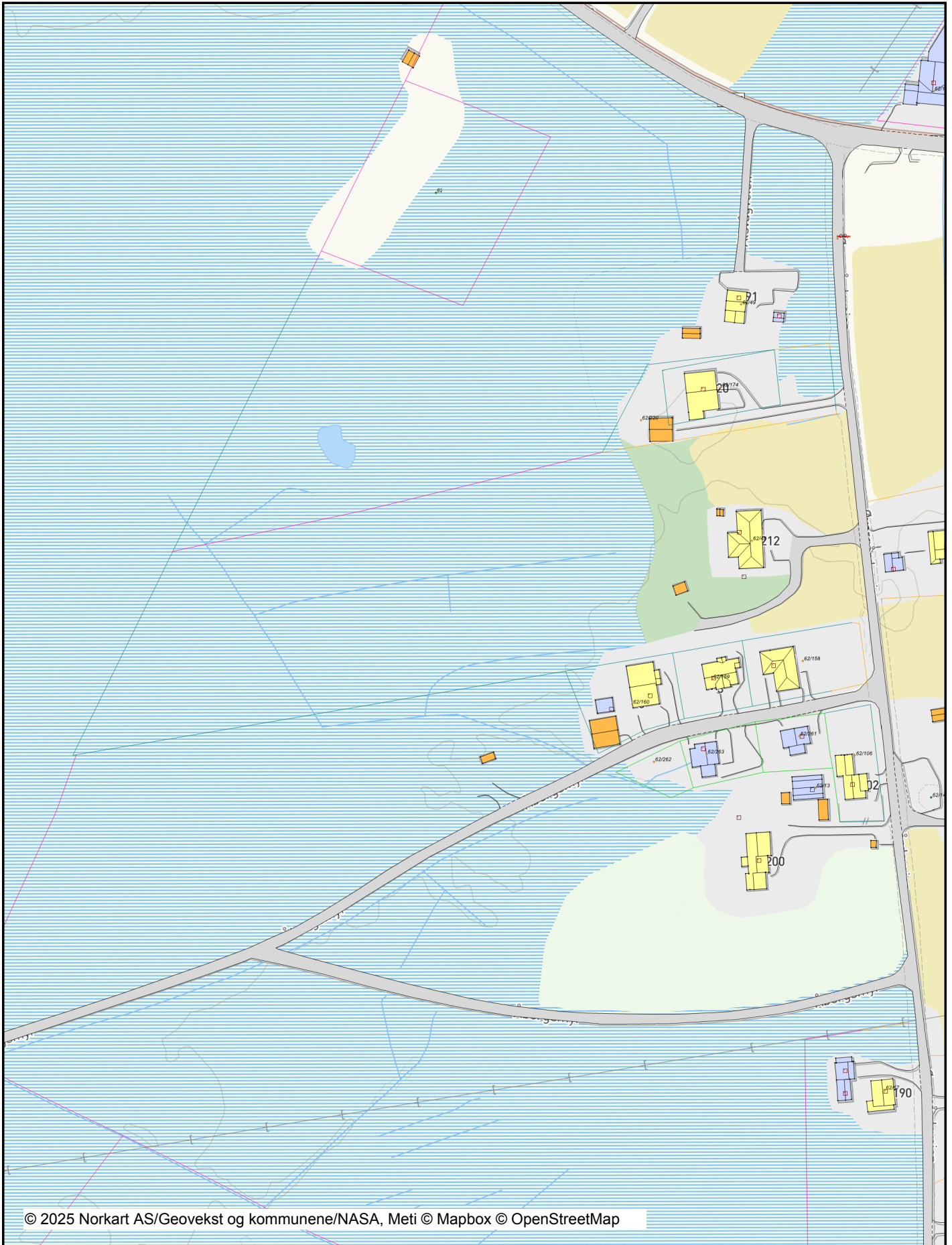


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

VEG

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

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Takriss
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Øvergårdsveien 212

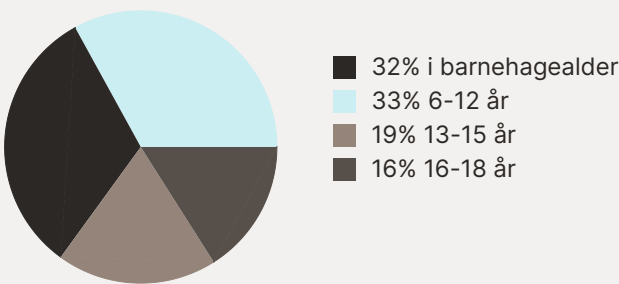
Offentlig transport

Øvergård Linje 864	8 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 56 min

Skoler

Myre skole (1-10 kl.) 396 elever, 35 klasser	3 min 2.3 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	4 min 2.6 km

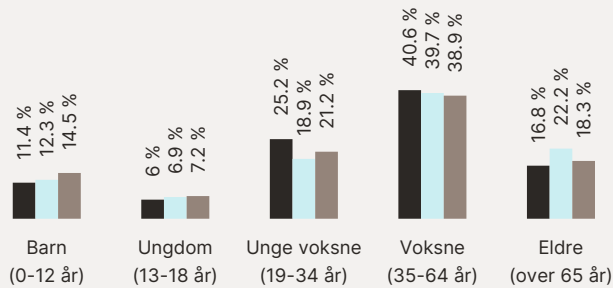
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myre Øvre og...	467	208
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	3 min 2.5 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 3.1 km
Tangsprellen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	20 min 1.8 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	3 min 2.1 km

Sport

Øvergård stadion Fotball	9 min 0.8 km
Myre skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.4 km
Feel24 Myre	4 min

