Tilstandsrapport

Enebolig
Sortlandsveien 658, 8430 MYRE
ØKSNES kommune
gnr. 60, bnr. 6

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1311 **Eiendomsverdi ref nr:** TS9729

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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

Norsk takst

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

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

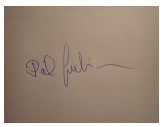
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 i landlige omgivelser. Etter at boligen var ny, er det gjennomført oppussinger i flere omganger. Tilbygg mot vest er satt opp i 1982 og tidligere garasje ble gjort om til soverom og bod omtrent samtidig.
Vanninntrengning i 2021 medførte vannskader i flere rom i u.etg, rom i tilbygget er ikke utbedret.
"Nye" skader i bod ved vaskerom tilsier at dreneringen/fuktsikring rundt bygget ikke fungerer optimalt.
Skjevheter i boligen tyder på en del sig mot sørøst.
Det er noe mindre takhøyde i underetasjen enn normalt; fra 2,04 m i kjellerstua, 2,09 m i soverom (tidligere garasje), til 2,12-2,14 m i resterende rom. Takhøyde i 1.etg er rundt 2.35 m.
Ikke alle mindre avvik, feil og mangler er nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris.
Det må påregnes en del kostnader for utbedringer og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Tak
A-tak, takstoler i tre, trolig plassbygd. Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket. Takrenner og nedløp i metall, trolig lagt samtidig som taktekke.
Det er montert snøfanger på hovedtak over veranda.
Undertak på eldste del av asfaltplater, trolig pålagt papp. Undertak på tilbygg av armert plast.
Undergurt (mot 1.etg) er i tilbygg isolert med ca 15 cm, i eldste del med fra 0-10 cm.

Yttervegger
Yttervegger i 1.etg er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Mengde isolasjon er ikke kjent, i tilbygg trolig 10 cm.
Utvendig kledd med liggende kledning. Mindre felt med stående kledning mot sørvest.
Deler av kledning mot sør i 1.etg ny 2001.

Dører og vinduer
I 1.etg er det vinduer av forskjellig årgang og type.
Koblede vinduer (trolig byggeår) i kjøkken og gang mot nord. 3-lags FK-vinduer i tilbygg mot sør (1979) og øst (1980). 2-lags vindu på soverom (2001) og bad (2003). 3-lags PVC-vinduer i tilbygg mot vest (2014), 3-lags FK PVC-vinduer i stue mot sør (2017).
Malt verandadør med 3-lags glassfelt (uten synlig år) fra tilbygg til veranda.
Dør med 2-lags glassfelt (2001) fra ene soverommet til veranda.

I underetasjen er det vinduer av forskjellig type og årgang.
Koblede vinduer mot nord og øst, trolig fra byggeår. Vindu på soverom mot sørøst (mot vei), mot nordvest og lite vindu i tilbygg er fra 1980. Vinduer mot sør i kjellerstue og tilbygg er PVC-vinduer fra 2015.
Malt inngangsdør med enkelt glass, trolig fra byggeår. Enkelt glass også i sidefelt. Døren slår innover.
Malt verandadør med 3-lags glassfelt (1981) fra tilbygg til utvendig platting.

Annet utvendig
Veranda i tre mot sør, adkomst fra stue (tilbygg) og ene soverommet. Det er lagt metallplater under for å begrense drypping ned på platting under.
Det er montert en "port" i rekkverk mot øst, trolig mtp snømåking.
Platting i tre mot sør, under veranda. Flislagt parti rett ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på Bad/vaskerom, laminat i resterende rom.
Vegger: Hovedsakelig panel og strie. Brystningspanel på det største soverommet. Malt Koreapanel på deler av det minste soverommet. I stue (opprinnelig del) er det noe som minner om Røros-panel (finert overflate med kjerne av sponplater). Våtromsplater på bad/vaskerom.
Himling: Plankett i gang og bad/vaskerom, malte eller folierte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er delvis i betong og delvis som bjelkelag i tre.
Del mot øst over soverom og gang/trapperom er i betong (synlig betong i liten bod ved trapp). Soverommet var tidligere garasje.

Overflater U.etg
Gulv: Hovedsakelig laminat av forskjellig årgang. Teppe i soverom og bod mot øst, flis på vaskerom belegg på et soverom. Synlig betong i en bod og kott/klesskap.
Vegger: Hovedsakelig malte plater. De fleste er nyere, fabrikkmalte plater, men stedvis også eldre malte plater. Noe panel og Koreapanel. Litt strie i ene soverommet. Flis på vaskerom, synlig betongstein på 2 vegger i ene boden.
Himling: Synlig betong i bod ved trapp. Plankett i soverom og bod mot øst. Himlingsplater (malt eller foliert) i resterende rom.

Gulv mot grunn er mest sannsynlig i betong. Gulv i kjellerstue er hevet en del i forhold til gang og kjellerrom (muligens foret opp.
Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området definert som "moderat til lav" mtp aktsomhet for Radon.

Pipe og ildsted
2-løps pipe i tegl fra byggeår. Utvendig pipebeslag i metall montert.
I u.etg er pipa pusset/malt på 2 sider, tynn papirtapet/delvis kledd inn på en side og Kledd inn på siden med luftedel (mot vaskerom).
I 1.etg er pipa pusset/strukturmalt på 2 sider. En side er delvis kledd med murte "hyller" og en side er delvis dekt med flis, delvis med kjøkkeninnredning.
Sotluke i u.etg.
Lukket peis i 1.etg, eldre Trolla 530 vedovn i kjellerstua.

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

Innvendige dører
I u.etg er det hovedsakelig slette, malte dører fra byggeår. Glassfelt i dør mellom VF og gang/trapperom. Nyere MDF fyllingsdør mellom soverom og bod mot øst. Åpent mellom gang-bod, gang-vaskerom og kjellerstue-kjellerrom.
I 1.etg er det nyere MDF fyllingsdører.

Varme generelt
Eldre vedovn i kjellerstue, peis stue. Gulvvarme på bad/vaskerom (2003), og i gang u.etg (2021).

Beskrivelse av eiendommen

Wilfa varmepumpe (2024) i tilbygg, 1.etg.

Skap og reoler
Ca 55 cm plassbygd klesskap (1,23 m overskap) i VF.
Ca 2 m skyvedørsgarderobe i gang/trapperom. Innredd med hylle og heng.
Plassbygde kott i gang/trapperom og gang.
Ca 3,28 m skyvedørsgarderobe i kjellerstue, speil i en front.
Innredning med 1,5 høyder trådkurver samt hylle med heng.
Ca 1 m garderobeskap på soverom mot nordøst.
Hyller i ene boden.
I 1.etg er det ca 3,16 m plassbygde klesskap i det største soverommet. Ca 2,55 m plassbygde overskap på det minste soverommet.

Annet
Det ble registrert tegn som tyder på at det har vært, eller er, mus i boligen. På kvisten var det muselort og "bol" i isolasjonen.
Takstingeniør har ikke kompetansen til å vurdere alder.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom 1.etg
Ifølge hjemmelshaver ble bad/vaskerom pusset opp i 2003. Tidligere bad/WC ble da slått sammen med soverom og gjort større.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var vanlig å gi en dokumentasjon på utførelsen.
Det er våtromsplater på vegger og Plankett i himling.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er 2 sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran (ukjent utførelse).
Innredning med profilerte fronter. Ca 1,2 m benk ned integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Dusjkabinett (Macro), ca 1,4 m buet hjørnebadekar.
Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Opplegg for vaskemaskin.
Det er fuktstyrt vifte samt eldre ventil på yttervegg.
Det ble utført hulltaking fra soverom (bak vask). Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom U.etg
I følge kontaktperson ble vaskerom i u.etg pusset opp i 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Ingen oppvarming.
Rommet har eldre soilsluk (støpejern), sannsynligvis fra byggeår. Det er ingen membran/vanntett sjikt.
Det er 2 cm fall fra dør til sluk. Generelt fall til sluk i hele rommet.
Rommet har ca 2,9 m benk med ca 50 cm skyllekar i metall nedfelt i benken. Ca 60 cm skap under benk. Mulighet for tilkobling for vaskemaskin.
Rommet har 2 stk ventiler i yttervegg.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med profilerte, finerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.
Ca 6,85 m benk inkl ca 76 cm benkebeslag med 2 kummer. Plass for komfyr, plass for oppvaskmaskin under benk. Plass for kjøleskap i nisje.
Ca 50 cm høy-/matskap
Ca 5,95 m overskap, inkludert skap med krydderhylle for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med utkast via pipa.

Sokler på innredning er laget av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. De eldste rørene er nok fra byggeår, men mange ble nok byttet ut ifm oppussing av bad/vaskerom i 2003.
Inntak med (eldre) stoppekran i vaskerom.
Synlige, innvendige avløpsrør er stort sett i plast, Disse ble trolig byttet ifm oppgradering av bad/vaskerom i 2003. Det er imidlertid også eldre støpejernsrør i bod ved trapp og i skap/kott ved pipa. Alder er ikke kjent, men i hvert fall rør i skap/kott er mest sannsynlig fra byggeår.

Det er fuktstyrt vifte på bad og avtrekk fra kjøkkenventilator.
Resterende lufting via ventiler, vindu og vindusventiler.
Ca 200 l VV-bereder, plassert i bod ved trapp.
Det er montert utekran mot nord utenfor vaskerom. Derfra er det ført vannledning (langs underkant av kledning) frem til slangetrommel ved hjørne mot sørøst.
I kjellerstua er det montert ca 90 cm benk med integrert vask, skuffer under. Speil og lyslist over benk.
Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Det meste av anlegget er nok fra byggeår, men det har nok vært gjort enkelte oppgraderinger, f.eks ved oppussing av bad i 2003.
Sikringsskap i gang 1.etg, automatsikringer. Dette ble ifølge hjemmelshaver gjort i 2003.
Nyere sikringsboks i soverom i tilbygg (u.etg).
El-tilsyn ble gjennomført 18.09.2018. Alle avvik fra tilsynet er ifølge fremvist rapport utbedret.
Boligen har flere røykvarslere som fremdeles har "levetid" igjen.
Brannslukningsapparat i 1.etg (2016) og kjeller (1990).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ifølge hjemmelshaver er drenering på hovedbygg fra 1967, på tilbygg fra 1982. Type drenering er ikke kjent.
Det er stedvis montert grunnmursplast.
Det er ikke kjent hvor avløp fra dreneringen er ledet og hvordan dette eventuelt er utformet.
Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell.
Grunnmur/yttervegg i u.etg er av betongstein. Trolig også betongstein i tilbygg.
Tidligere åpning for garasje er ifølge hjemmelshaver "murt igjen" under vinduer. Utvendig kledd med fasadeplater.
Skrånende (relativt bratt) terreng fra nord inn mot boligen.
Etter vanninntrengning ble avledningsgrøft nord for skogsbilvei (utenfor eiendommen) utbedret/gravd dypere og skogsbilveien bygget noe opp.

Selv om terrenget ovenfor boligen er relativt bratt, finner ikke takstingeniør opplysninger om skredfare.
Det er indikert fare for kvikkleire på nedsiden av hovedveien.

Nøyaktig alder og tilstand på vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Ifølge hjemmelshaver ble det lagt avløpsrør i plast "fra badet til septiktank", uten at årstall er oppgitt (mer enn 30 år siden). Avløp under boligen er av støpejern fra byggeår (fra vaskerom og vask i kjellerstua). Dette avløpet er koblet til avløp fra badet utenfor boligen. Lufting for avløp på nordsiden av boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge hjemmelshaver er det vannrør i plast fra boligen opp til brønnen. Rør skal være fra byggeår.
Brønn ligger utenfor eiendommen og deles med 2 andre eiendommer (60/1 og 60/2). Det er tinglyst vannrett fra elv til brønnen. Det er ingen faste kostnader ifm brønnen, ved evt fremtidige kostnader må eier av 60/6 betale sin del av disse.

Det er septiktank i betong fra 1967. Denne er delt med nabo. Ifølge hjemmelshaver er den nettopp tømt. Ifølge opplysninger på faktura fra Reno-Vest, tømmes tanken årlig.
Det foreligger ingen avtale om vedlikehold eller om fordeling av eventuelle kostnader.
Det er utvendig nedgravd oljetank (1200 l, fra 1967) i metall på nordsiden av boligen. Tilstand er ikke kjent.
Ifølge hjemmelshaver er denne tømt.
Enkelte innvendige, gjenstående rør. Dagtank på kvisten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

På både original tegning og siste tegning (ifm tilbygg 1982), er det tegnet inn et tredje soverom i 1.etg. Dette ble i 2003 slått sammen med bad/wc til et større bad/vaskerom.
Trapp har motsatt sving-retning av den på tegning.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring fra garasje til soverom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger, men godkjent byggesøknad og ferdigattest foreligger.

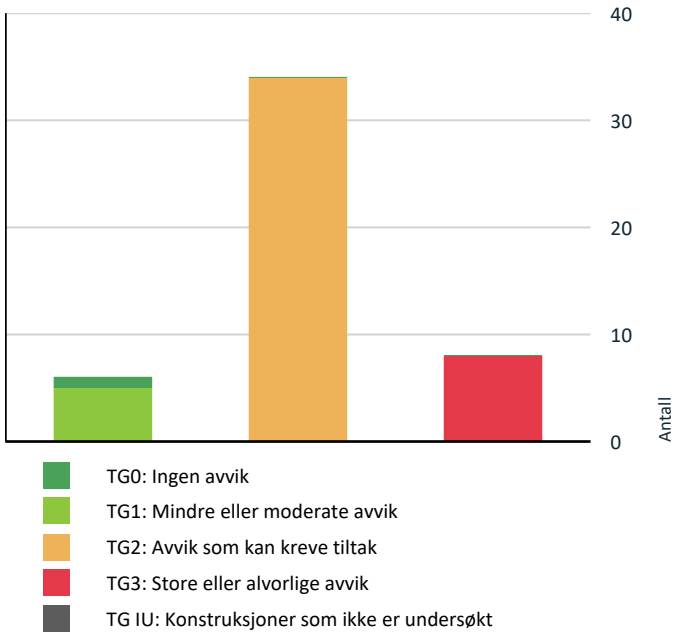
Dokkestue

• Det foreligger ikke tegninger

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

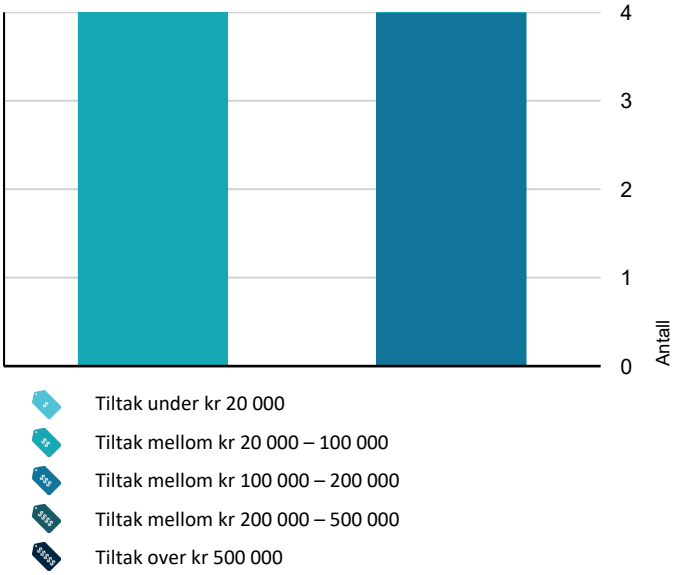
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer underetasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1.etg	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1.etg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1.etg** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Innvendig > Skap og reoler** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger på rekkverk er 14-15 cm, i 1.etg mot trappstikk er åpninger 14-22 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
  Høyde på rekkverk er rundt 82-84 cm, tilsvarende i 1.etg mot trappstikk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Løs bryter på vegg mot bad/vaskerom (1.etg).
  Løst stikk på soverom mot sørøst (1.etg).
  Et koblingspunkt i VF er "kledd inn", koblingspunkt ble ikke demontert da det ble lagt panel.
  Mindre sprekker i enkelte deksler.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Boligen står for tiden tom

Standard
Normal

Vedlikehold
En del etterslep

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg mot vest/nordvest (større stue i 1.etg, 2 rom i kjeller)
1982	Ombygging	Garasje (i u.etg) gjort om til soverom og bod (ca årstall)
1997	Modernisering	Peis montert i stua
2000	Modernisering	Vaskerom i u.etg pusset opp
2001	Modernisering	Nye vinduer, samt verandadør, på soverom 1.etg
2003	Modernisering	Bad 1.etg pusset opp, nytt vindu på bad
2003	Modernisering	Automatsikringer montert
2007	Modernisering	Nytt taktekke
2010	Modernisering	Nye PVC-vinduer mot vest, 1.etg (ca årstall)
2010	Modernisering	Ny kjøkkenventilator (ca årstall)
2014	Modernisering	Ny veranda bygd (ca årstall)
2016	Modernisering	Flere nye PVC-vinduer (ca årstall)
2021	Modernisering	Bod og gang ved vaskerom pusset opp etter vanninntrengning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket.
Undertak på eldste del av asfaltplater, trolig pålagt papp. Undertak på tilbygg av armert plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Takoverbygg på utbygg har et overheng på ca 1,2 m (overbygg og takkasse). Dette bæres kun av taklekter, samt at det er lagt en planke på hovedtaket som understøttelse. Takplatene er ikke beregnet for en slik punktbelastning.
Videre er det stor sjanse for at planken blir utsatt for så mye fuktbelastning at den vil råtne. Det er vanskelig å sjekke planken uten å klatre opp på taket.
• Det er ikke montert beslag mot vegg under takoverbygget. Selv om det ikke vil bli den helt store fuktbelastningen, er det åpning mellom hovedtak og taktekke på overbygg. Vann og snø renner derfor fritt ned på hovedtaket og kan i verste fall drive inn til veggen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å omarbeide konstruksjonen på takoverbygg (hvis mulig).
• På grunn av konstruksjonens noe uvanlige form, har ikke takstingeniør noe godt forslag til tiltak. Området bør sjekkes jevnlig. Dette er trolig noe utfordrende på de tidspunktene der det er størst påstand av regn/snø/vind.



Takoverbygg på tilbygg. Planke som deler av tyngden hviler på ses helt til venstre.
Det mangler beslag mot vegg (høyre på bildet).



Åpent mellom hovedtak og overbygg. Vann og snø renner fritt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall, trolig lagt samtidig som taktekke.
Det er montert snøfanger på hovedtak over veranda.

Årstall: 2007 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Vindskibeslag mot nordvest er bøyd opp, trolig pga vind.
• Det er ikke montert pipehatt.
• Ut fra det som ble sett på befaringen, er det ikke sikkert at det er optimalt fall på takrenne (mot nord) til nedløp. Takrennen vil nok uansett lede vann til nedløp, etter hvert som den fylles opp.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Taknedløp stopper over bakkenivå. Et par plasser er det koblet på korte, fleksible rør for å lede vannet et stykke vekk. Dette har nok kun en begrenset effekt. Rør mot nordøst var på befaringen stappet med løv. Hvor høyt opp i rør/nedløpet det er løv, er ikke mulig å si uten å demontere det fleksible røret.
• Rør bør demonteres og tømmes for løv. Dette bør gjøres med jevne mellomrom.
Hvis det fortsatt skal brukes fleksible rør til å lede bort vann, bør disse være lengre. Dette bør imidlertid ikke være en permanent løsning.
Siden dreneringen mest sannsynlig må tas, bør det i så fall gjøres nødvendige tiltak for nedløp også.
• Vindskibeslaget bør utbedres.
• Det bør vurderes å montere pipehatt for å begrense mengden fukt som kommer inn i pipa.
• Det anbefales å montere snøfangere på hele taket. Montering av snøfangere bidrar også til å forlenge levetiden for takrenner.



Fleksibelt rør er fult av løv

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-tak, takstoler i tre, trolig plassbygd. Undertak i eldste del av asfaltplater, armert plast i tilbygg.
Undergurt (mot 1.etg) er i tilbygg isolert med ca 15 cm, i eldste del med fra 0-10 cm.
Adkomst til kvist via luke med stige i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert diffusjonssperre (plast). På eldste del er det en eldre papp/papirbasert folie, i tilbygg ingenting.
• Det er ingen lufting av kvisten. Det ser ut til at isolasjon ved raft er presset ut mot undertaket for å stoppe eventuell lufting.
Det ble målt mellom 15 og 16 % RF i konstruksjonen, normalen for uttørket treverk ligger på 8 % eller lavere. Den forhøyede fuktverdien skyldes nok manglende lufting kombinert med manglende diffusjonssperre (og isolering).
• I eldste del er det veldig dårlig isolert. I snitt er det 2-3 cm med eldre type steinull. På et mindre parti (over soverom mot sørøst) er det lagt totalt ca 12-15 cm, men også her er det en del mangler. Over bad/vaskerom er det ingen isolasjon.
• Begynnende muggdannelse i enkelte undertaksplater, mest over bad/vaskerom. Dette skyldes trolig en kombinasjon av manglende isolasjon og dårlig lufting.
Også noe mugg på yttervegg mot øst.
• Undertak av armert plast er ikke optimalt, da den ikke puster.
• Større fuktmerke i undertak mot sør, samt flere mindre merker. Dette kan være fra før taktekke ble byttet. Områdene bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

• Ved en fremtidig oppussing bør det legges diffusjonssperre i himlingen.
• Lufting bør etableres, både i røst og ved raft.

• Det bør legges ny isolasjon i hele den eldste delen. Dette er spesielt viktig over bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Isolasjon mangler over bad/vaskerom



Begynnende muggdannelse

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i 1.etg er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Mengde isolasjon er ikke kjent, i tilbygg trolig 10 cm.
Utvendig kledd med liggende kledning. Mindre felt med stående kledning mot sørvest.
Deler av kledning mot sør i 1.etg ny 2001.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Lufting i nedre kant av grunnmur er varierende, fra totalt manglende til relativt grei.
• Stedvis en del flassing og generell forringelse i kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Det bør etableres lufting bak kledningen, da dette bidrar til å forlenge levetiden på kledningen.
• Kledningen trenger vedlikehold, bytting av noe kledning kan ikke utelukkes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I 1.etg er det vinduer av forskjellig årgang og type.
Koblede vinduer (trolig byggeår) i kjøkken og gang mot nord. 3-lags FK-vinduer i tilbygg mot sør (1979) og øst (1980). 2-lags vindu på soverom (2001) og bad (2003). 3-lags PVC-vinduer i tilbygg mot vest (2014), 3-lags FK PVC-vinduer i stue mot sør (2017).
Årstall er produksjonsår. Årstall for montering fremkommer i egen oversikt (Tilbygg/modernisering).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det ene vinduet på kjøkkenet lot seg på befaringen ikke åpne.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• En del irr og slitasje i "føringer" nede på PVC-vinduer mot vest, medfører litt treghet ved åpning/lukking.
Det er mulig at disse 2 vinduene har seget litt (mindre deformering i pakning), men siden det ikke finnes referansepunkt er dette ikke fastslått 100 %.
• Flere plasser går utvendig omramming helt ned til beslag under vinduer. Her bør det være en åpning.
• Noe innvendig flassing/kondensmerker på trevinduer.
Skum-rester på PVC-vinduer i stue mot sør.
En del slitasje/flassing på utvendige omramminger.
• Nedre del av ramme rundt glassfelt på soverom mot sørøst har løsnet fra ramme på sidene. Nedre del har så vidt begynt å sige. Over tid vil dette bli et problem.
En del irr på vrider, samme vindu.
• Sig i glassfelt/nedre del av ramme er ikke et uvanlig problem på eldre vinduer. Situasjonen bør følges med på, bytting av vinduet kan ikke utelukkes.
• En del slitasje/flassing på utvendige omramminger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• "Føringer" på PVC-vinduer trenger smøring/vedlikehold. Dette gjelder generelt for andre bevegelige metalldeler.
• Det bør etableres en åpning på 4-5 mm mellom omramming og beslag under vinduer.
• Enkelte vinduer trenger noe vedlikehold, både inn- og utvendig.
Mtp ENØK kan det vurderes å bytte ut koblede vinduer. Dette kan evt ses i sammenheng med utvendig kledning.



Omramming ført helt ned til beslag

Tilstandsrapport



Mulig sig i PVC-vinduer mot vest



Nedre del av ramme løsner fra resten

TG 2 Vinduer underetasje

Beskrivelse

I underetasjen er det vinduer av forskjellig type og årgang.
Koblede vinduer mot nord og øst, trolig fra byggeår. Vindu på soverom mot sørøst (mot vei), mot nordvest og lite vindu i tilbygg er fra 1980.
Vinduer mot sør i kjellerstue og tilbygg er PVC-vinduer fra 2015.
Årstall er produksjonsår. Årstall for montering fremkommer i egen oversikt (Tilbygg/modernisering).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det ene vinduet i bod ved vaskerom lot seg ikke åpne. Vrider på vindu i soverom mot nordvest er veldig treg.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Stedvis noe innvendig flassing. Enkelte mindre merker i karm/utforing på de eldste vinduene.
Kondensmerker og noe slitasje mellom glass på koblede vinduer (spesielt mot øst).
Sprekk mellom vindu og utforing på ene vinduet i bod ved vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det må påregnes noe vedlikehold, spesielt på de eldste vinduene.
Bytting av enkelte vinduer kan ikke utelukkes.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med enkelt glass, trolig fra byggeår. Enkelt glass også i sidefelt. Døren slår innover.
Malt verandadør med 3-lags glassfelt (1981) fra tilbygg til utvendig platting.
Malt verandadør med 3-lags glassfelt (uten synlig år) fra tilbygg til veranda.
Dør med 2-lags glassfelt (2001) fra ene soverommet til veranda.

Vurdering av avvik:

• I hovedsak normal bruksslitasje på inngangsdør. Noe kondensmerker, dørbladet har seget litt.
Dør i u.etg fra tilbygg til platting har seget en del og tar i terskel.
Dør i tilbygg i 1.etg har seget en god del (5-6 mm på bredden).
Dørbladet er skjevt ut/inn, klemmer ikke på de nederste 50-60 cm. Noe flassing/merker.
Dør fra soverom til veranda har store utvendige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra at inngangsdøra slår innover og har liten isolasjonsevne, kan bytting vurderes. Begge dørene i tilbygget trenger justering/vedlikehold, men bytting er nok like aktuelt. Dør fra soverom til veranda må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre mot sør, adkomst fra stue (tilbygg) og ene soverommet.
Det er lagt metallplater under for å begrense drypping ned på platting under.
Det er montert en "port" i rekkverk mot øst, trolig mtp snømåking.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• En del slitasje i overflater.
Hengsler på "port" er ødelagt.
Det er veldig liten avstand mellom dekke og vegg, noe som medfører større fuktbelastning på veggen.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør behandles.
Hvis "porten" fortsatt skal brukes bør det monteres nye hengsler.
Det bør vurderes å øke åpningen mellom dekke og vegg.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Veranda mot sør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Platting i tre mot sør, under veranda.
Flislagt parti rett ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Noe overfladisk slitasje, spesielt ved inngangen der det ser ut til å ha blitt brukt sko med brodder (tilsv).
• Sprekk i en flis, samt bom/hullyd i et par andre. Bom kan tyde på at flis er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak
• Plattingen trenger noe vedlikehold.
• Skadet flis bør byttes.



Platting mot sør

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv - 1.etg

Beskrivelse

I 1.etg er det flis på Bad/vaskerom, laminat i resterende rom.

Vurdering av avvik:
• Generelt noe manglende finish (f.eks ved terskler/dørlister).
Enkelte skader i laminat (minste soverom, gang og overgang stue/kjøkken.).
I begge stuene (spesielt i tilbygg, vegg mot nord) på kjøkkenet og ene soverommet, når ikke laminat til gulvlist. Største glipp er på 7-8 mm.
Glipper også mot innredning på kjøkkenet.
Stedvis noe svikt i laminat.

Konsekvens/tiltak
• Det enkleste er å montere vaskelister for å skjule glipper.
Laminaten bør byttes på det minste soverommet. Ellers er skadene av et slikt omfang at det eventuelt kan tas ifm en fremtidig oppussing.



Skade på det minste soverommet



Glipper i stue, tilbygg

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1.etg

Beskrivelse

I 1.etg er det hovedsakelig panel og strie. Brystningspanel på det største soverommet. Malt Koreapanel på deler av det minste soverommet. I stue (opprinnelig del) er det noe som minner om Røros-panel (finert overflate med kjerne av sponplater). Våtromsplater på bad/vaskerom.
I himling er det Plankett i gang og bad/vaskerom, malte eller folierte himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:
• Stedvis en del merker i vegg (oppheng, skruer mv). Enkelte merker er å forvente, men stedvis er det her mer enn det som kan forventes.
Merker i strie rundt vinduer i stue (tilbygg) etter gamle lister/utforinger.
• Mindre skader i nedkant panel på kjøkken, mot vest. Skuldes trolig at gulvlist er byttet. Ingen umiddelbare tiltak anbefales.
• Mindre merker i himling på kjøkken etter tidligere taklys.
• Større avvik på flis (i hovedsak over komfyr) på kjøkken. Bom og sprekker i flis, 2 flis har falt av og det er skader i fuging.
• Brystningspanel på soverom mot sørøst er lagt ned til ledning, slik at ledning ligger "delvis skjult" mellom panel og gulvlist. Om det ikke er et direkte avvik, så er utførelsen ikke vanlig.
Delvis tilsvarende utførelse på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i flis over benk på kjøkken må utbedres. Samtidig bør bakenforliggende konstruksjon sjekkes.
Det er ikke nødvendigvis sikkert av tilsvarende type flis er å få tak i.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er delvis i betong og delvis som bjelkelag i tre.
Del mot øst over soverom og gang/trapperom er i betong (synlig betong i liten bod ved trapp). Soverommet var tidligere garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Lokale ujevnheter og skjevheter i de fleste rom.
Størst skjevhet i stort soverom (sørøst) med 2,6 cm. Høyest i hjørne ved dør til gang, lavest ved hjørne mot sørøst.
Ca 2,5 cm skjevhet i stue, opprinnelig del. Høyest midt på åpning mot tilbygg, lavest ca midt i rommet.
Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Skjevheter i eldre boliger må betegnes som forventet og skyldes ofte setninger/sig i grunnen det første årene etter bygging. Dette er det som oftest lite å gjøre noe med etter så lang tid, men situasjonen bør følges med på.

TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er mest sannsynlig i betong. Gulv i kjellerstue er hevet en del i forhold til gang og kjellerrom (muligens foret opp.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Skjevheter og ujevnheter i de fleste rom.
Størst skjevhet i gang/trapperom, med 4 cm. Høyest vedd trappa, lavest mot sørøst.
Ca 3 cm skjevhet i kjellerstua. Høyest ved åpning til kjellerrom, lavest mot sørøst.
Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Skjevheter i eldre boliger må betegnes som forventet og skyldes ofte setninger/sig i grunnen det første årene etter bygging. Dette er det som oftest lite å gjøre noe med etter så lang tid, men situasjonen bør følges med på. Det synes klart at det største siget har skjedd mot sørøst.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området definert som "moderat til lav" mtp aktsomhet for Radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2-løps pipe i tegl fra byggeår. Utvendig pipebeslag i metall montert.
I u.etg er pipa pusset/malt på 2 sider, tynn papirtapet/delvis kledd inn på en side og Kledd inn på siden med luftedel (mot vaskerom).
I 1.etg er pipa pusset/strukturmalt på 2 sider. En side er delvis kledd med murte "hyller" og en side er delvis dekt med flis, delvis med kjøkkeninnredning.
Sotluke i u.etg.
Lukket peis i 1.etg, eldre Trolla 530 vedovn i kjellerstua.

Selv om det ikke er et direkte avvik, så vil nok ikke monterte ildsteder gi like god varmeeffekt som moderne, rentbrennende ovner.
Ifølge hjemmelshaver ble det utført branntilsyn 12.06.2026. Det skal ikke ha blitt gitt pålegg om utbedringer (jfr avvik under).

Vurdering av avvik:
• En del flassing og løs puss nederst på pipa i u.etg. Dette kan skyldes manglende pipehatt.
• Noe mindre oppsprekking i 1.etg. Mest mellom pipe og tilstøtende konstruksjoner samt mellom peis og pipa, men også "internt" på pipa.
• Situasjonen bør følges med på, større avvik bør utbedres.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare.

Konsekvens/tiltak
• Flassing/løs puss nederst på pipa bør utbedres. Montering av pipehatt bør vurderes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Ildfast plate foran ovn gjelder vedovn i u.etg. Det er lagt ubrennbar plate foran, men den er for kort.



Sotluke i u.etg, flassing/løs puss nederst på pipa

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Hovedsakelig laminat av forskjellig årgang. Teppe i soverom og bod mot øst, flis på vaskerom belegg på et soverom. Synlig betong i en bod og kott/klesskap.
Laminat i VF, trapperom/gang, gang og bod ny i 2021 etter vannskade.
Vegger: Hovedsakelig malte plater. De fleste er nyere, fabrikkmalte plater, men stedvis også eldre malte plater. Noe panel og Koreapanel.
Litt strie i ene soverommet. Flis på vaskerom, synlig betongstein på 2 vegger i ene boden.
Veggplater i gang og bod ved vaskerom ny 2021 etter vannskade.
Himling: Synlig betong i bod ved trapp. Plankett i soverom og bod mot øst. Himlingsplater (malt eller foliert) i resterende rom.

Vurdering av avvik:

• Fuktskader i gulv og vegg i tilbygg. Dette skyldes ifølge hjemmelshaver en vanninntrengning i 2021. Det ble på befaringen gjort fuktsøk og målinger som viste til dels høyt fuktinnhold fremdeles.
Fuktskader også i bod ved vaskerom. Dette rommet ble utbedret etter vanninntrengning, så skadene her er av nyere dato.
På grunn av dette ble det ikke utført hulltaking i yttervegg da det syntes unødvendig.
• Stor nedbøyning (ca 1 cm på 30 cm) på himlingsplater i kjellerrom i tilbygg. Dette skyldes trolig høyt fuktnivå etter vanninntrengning.
Måling med laser viser litt avvik i himling også på soverom i tilbygg, men dette kan skyldes andre ting. Flere merker i himling etter skruer.
• Det er også generelt forhøyet fuktnivå på andre steder der det ble gjort fuktsøk, f.eks i kott under trapp og bod ved trapp.
I kott under trapp er det boret noe som kan se ut som et "drens-hull".
Fuktmerker i vegg inne i kott under trapp og bod ved trappa.
• Stedvis store glipper mellom himlingsplater på soverom mot øst.
Enkelte merker i himling.
• Stedvis noe svikt i laminat.
Laminat ved dør til gang i kjellerstua ligger over nedre del av terskel.
Laminat når ikke gulvlist ved pipa, i kjellerstua.
• Manglende listing på kasse ved tak ved pipa.

Konsekvens/tiltak

• Gulv samt veggplater på yttervegg i tilbygg og bod ved vaskerom må rives. I bod må i tillegg vegg mot vaskerom rives. Det er stor sannsynlighet for at deler av utforing på vegg, samt andre tilknyttede bygningsdeler også må rives.
Himlingsplater i kjellerrom og må trolig også rives, da de trolig ikke bil "gå tilbake" til opprinnelig tilstand.
Det må også gjøres mindre tiltak i andre rom i u.etg.
Riving kan utføres for å få ut fuktskadet materiale og "lufte" konstruksjonen, men gjenoppbygging bør ikke skje før utvendige tiltak er iverksatt.

TG3 settes i hovedsak pga skader etter vanninntrengning.
Det er ikke satt konsekvens/tiltak på hvert eneste avvik, siden mange er sammenfallende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling i kjellerrom, hjørne mot sørvest

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Noe varierende trinnhøyde. Trappen er litt vond å gå i på tur ned ("grunne" trinn i øvre del).
• Liten skade i laminat i et trinn.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger på rekkverk er 14-15 cm, i 1.etg mot trappstikk er åpninger 14-22 cm.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Høyde på rekkverk er rundt 82-84 cm, tilsvarende i 1.etg mot trappstikk.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.


Trapp mellom etasjene

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I u.etg er det hovedsakelig slette, malte dører fra byggeår. Glassfelt i dør mellom VF og gang/trapperom.
Nyere MDF fyllingsdør mellom soverom og bod mot øst.
Åpent mellom gang-bod, gang-vaskerom og kjellerstue-kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Merker/avvik i flere dørblad, f.eks til kjellerstue.
Slitasje/merker (bite-merker?) på flere dørvridere.
Enkelte dører tar i karm/terskel.
Dør i bod mot øst mangler innvendig foring/listing.
På dør mellom gang/trapperom og gang, går vegg i gangen "der dørlisten skulle vært" (jevnt med innerkant av karm).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på flere dører.


Vegg går jevnt med innvendig kant på karm

Tilstandsrapport



Eksempel på merker på vridere

TG 2 Innvendige dører - 1.etg

Beskrivelse

I 1.etg er det nyere MDF fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, f.eks dør til kjøkken og stue.
Skade (bite-merker?) i en dørvrider.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble registrert tegn som tyder på at det har vert, eller er, mus i boligen. På kvisten var det muselort og "bol" i isolasjonen.
Takstingeniør har ikke kompetansen til å vurdere alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Varme generelt

Beskrivelse

Eldre vedovn i kjellerstue, peis stue. Gulvvarme på bad/vaskerom (2003), og i gang u.etg (2021).
Wilfa varmepumpe (2024) i tilbygg, 1.etg.

TG 2 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 55 cm plassbygd klesskap (1,23 m overskap) i VF.
Ca 2 m skyvedørsgarderobe i gang/trapperom. Innredd med hylle og heng.
Plassbygde kott i gang/trapperom og gang.
Ca 3,28 m skyvedørsgarderobe i kjellerstue, speil i en front. Innredning med 1,5 høyder trådkurver samt hylle med heng.
Ca 1 m garderobeskap på soverom mot nordøst.
Hyller i ene boden.
I 1.etg er det ca 3,16 m plassbygde klesskap i det største soverommet.
Ca 2,55 m plassbygde overskap på det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

• Hylle og heng i skyvedørsgarderoben i kjellerstua er delvis opphengt i himlingsplate. Himlingsplater er ikke dimensjonert for en slik belastning.

Konsekvens/tiltak

• Oppheng bør fjernes og hylle/heng bør understøttes av en søyle (tilsv).



Skyvedørsgarderobe i kjellerstue



Oppheng i himlingsplate

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ifølge hjemmelshaver ble bad/vaskerom pusset opp i 2003, med Byggmakker Myre som "hovedentreprenør". Tidligere bad/WC ble da slått sammen med soverom og gjort større. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var vanlig å gi en dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og Plankett i himling.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert bunnlist under veggplater. Platene står stedvis helt ned på sokkelflis. Der det er åpning, mangler fuging stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Siden det er badekar vil det være en viss mulighet for vannsprut direkte på plater som renner ned langs vegg. Det vil ikke være mulig å montere bunnlister nå, men i det minste bør fuging gås over bak badekaret.



Ingen bunnlist, mulighet for opptrekk av fukt i underkant av platene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Måling med laser viser ca 2-3 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett, tilsvarende ca 5 mm til sluk under badekar.
Gulvet ellers er tilnærmet flatt med 2-4 mm ujevnheter.
• Et par små merker i flis, samt et par små åpninger i fuging.
Hovedsakelig estetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2 sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran (ukjent utførelse).

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Måling med laser viser ca 2-3 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett, tilsvarende ca 5 mm til sluk under badekar.
Gulvet ellers er tilnærmet flatt med 2-4 mm ujevnheter.
• Det ble foretatt fuktsøk på gulv, som indikerte forhøyet fuktverdi, mest ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Det var på befaringen ikke mulig å fastslå om det var lagt membran, og om den i så fall var lagt korrekt.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Ca 1,2 m benk ned integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Dusjkabinett (Macro), ca 1,4 m buet hjørnebadekar. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Trøblete "bryter" for å skylle ned i toalett. Man må "trykke litt rundt" for å treffe rette punktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• "Bryter" for å skylle ned bør utbedres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er fuktstyrt vifte samt eldre ventil på yttervegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra soverom (bak vask). Det ble ikke påvist unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I følge kontaktperson ble vaskerom i u.etg pusset opp i 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Ingen oppvarming.
Det er ca 2 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• En del "trapping" på gulvflis.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har eldre soilsluk (støpejern), sannsynligvis fra byggeår. Det er ingen membran/vanntett sjikt.
Det er 2 cm fall fra dør til sluk. Generelt fall til sluk i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er gammelt sluk uten klemring. Sluken mangler "skrue" som trolig ble fjernet ved eventuell staking.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt, både på vegger og gulv.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). I dette tilfellet er det heller ikke vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende "skrue" bør skaffes til veie. Evt bør hullet tettes på annet vis for å unngå luktproblematikk.
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Selv om det mangler tettesjikt, så er dette gulv på grunn. Fuktsøk viser forhøyet verdi, sannsynligvis pga avdamping fra grunnen. For å tilfredsstille dagens krav, må det imidlertid legges membran/tettesjikt. Hvis det skal gjøres etter forskriften, må også deler av flis på vegg tas ned. I praksis ryker hele rommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktsøk på gulv



Fuktsøk på vegg, hjørne mot nordvest



Sluk i vaskerom. Membran og "skrue" mangler

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har ca 2,9 m benk med ca 50 cm skyllekar i metall nedfelt i benken. Ca 60 cm skap under benk. Mulighet for tilkobling for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Fuktmerker i skrog på skap. Skjev dør.

Konsekvens/tiltak

• Det kan vurderes å bytte skapet. Det bør da sørges for en viss avstand mellom gulv og selve skapet, slik at ikke fukt fra gulvet dras opp.



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har 2 stk ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er som sådan tilluft til rommet siden dørblad er fjernet, men det er nok litt på siden av hensikten.
Hvis det monteres dørblad bør det sørges for tilluft enten under dørblad eller via ventiler i dørbladet. Fuktstyrt vifte i yttervegg kan også vurderes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt fuktmåling siden våtsoner ligger på yttervegg. Det er dessuten synlig fuktskader i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er det synlige fuktskader i boden (mot vaskerom) og det er målt forhøyet fuktverdi i gulv og vegger i vaskerommet. Dette kommer ikke av rør-lekkasjer, men utvendig påvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Se "Vanntett sjikt...".

Kostnadsestimat er kun satt pga at systemet krever det. Den totale kostnaden fremkommer under "Vanntett sjikt...".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte, finerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.
Ca 6,85 m benk inkl ca 76 cm benkebeslag med 2 kummer. Plass for komfyr, plass for oppvaskmaskin under benk. Plass for kjøleskap i nisje.
Ca 50 cm høy-/matskap
Ca 5,95 m overskap, inkludert skap med krydderhylle for avtrekksvifte.

Sokler på innredning er laget av laminat.

Årstall: 1984 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Generelt kun mindre, overfladisk slitasje i fronter.
Pyntelist over kjøleskap har løsnet.
Skader i skap under vask, trolig grunnet fukt.
Noe oppsprekking i fuging mellom benk og vegg, mest på yttervegg.
Se også "Overlater 1.etg".

Konsekvens/tiltak
• Pyntelist bør festes.
Skader i skap under vask kan være utfordrende å utbedre.
Fuging bør utbedres.



Kjøkken



Skade på skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med utkast via pipa.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. De eldste rørene er nok fra byggeår, men mange ble nok byttet ut ifm oppussing av bad/vaskerom i 2003.
Inntak med (eldre) stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Noe irr på koblinger i skap/kott ved pipa. Dette bør sjekkes av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige, innvendige avløpsrør er stort sett i plast, Disse ble trolig byttet ifm oppgradering av bad/vaskerom i 2003. Det er imidlertid også eldre støpejernsrør i bod ved trapp og i skap/kott ved pipa. Alder er ikke kjent, men i hvert fall rør i skap/kott er mest sannsynlig fra byggeår.

Eldre avløpsrør, samt gammel sluk "henger igjen" i himling i bod ved trapp i u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er muligens et stakepunkt i gammelt avløpsrør i skap/kott ved pipa, men dette er veldig lite tilgjengelig.
Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er fuktstyrt vifte på bad og avtrekk fra kjøkkenventilator. Resterende lufting via ventiler, vindu og vindusventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Ca 200 l VV-bereder, plassert i bod ved trapp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utekran mot nord utenfor vaskerom. Derfra er det ført vannledning (langs underkant av kledning) frem til slangetrommel ved hjørne mot sørøst.

TG 1 Vask i kjellerstue

Beskrivelse

I kjellerstua er det montert ca 90 cm benk med integrert vask, skuffer under. Speil og lyslist over benk.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Det meste av anlegget er nok fra byggeår, men det har nok vært gjort enkelte oppgraderinger, f.eks ved oppussing av bad i 2003.
Sikringsskap i gang 1.etg, automatsikringer. Dette ble ifølge hjemmelshaver gjort i 2003.
Nyere sikringsboks i soverom i tilbygg (u.etg). Sikringer her går ifølge kontaktperson til tilbygget, utekontakt, dukkestue, garasje og varmepumpe. Kursoversikt mangler. Alder er ikke kjent, men ifølge hjemmelshaver "etter 2014".
El-tilsyn ble gjennomført 18.09.2018. Alle avvik fra tilsynet er ifølge fremvist rapport utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Løs bryter på vegg mot bad/vaskerom (1.etg).
Løst stikk på soverom mot sørøst (1.etg).
Et koblingspunkt i VF er "kledd inn", koblingspunkt ble ikke demontert da det ble lagt panel.
Mindre sprekker i enkelte deksler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Både innmat i sikringsskap og el-arbeider på bad/vaskerom er fra etter 1999 og bør ha samsvarserklæring. Erklæring finnes ikke på Boligmappa.no.


Løst bryter på vegg mot bad


Koblingspunkt "kledd inn" i VF

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har flere røykvarslere som fremdeles har "levetid" igjen.
Brannslukningsapparat i 1.etg (2016) og kjeller (1990).
Generelt bør røykvarslere byttes etter maks 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Generelt bør slokkeapparat byttes etter maks 10 år (som et minimum leveres til kontroll).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge hjemmelshaver er drenering på hovedbygg fra 1967, på tilbygg fra 1982. Type drenering er ikke kjent.
Det er stedvis montert grunnmursplast.
Det er ikke kjent hvor avløp fra dreneringen er ledet og hvordan dette eventuelt er utformet.
Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Grunnmursplast mangler stedvis, f.eks mot vest. Stedvis er grunnmursplast under bakkenivå og/eller løsner fra vegg. Det er etablert blomsterbed langs vegg mot øst og sør,
• Utformingen av boligen, med en "huk" mot nordøst og et hjørne mellom eldste del og tilbygg, lager områder som "fanger" både overflatevann og grunnvann.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
• Det er uheldig (mtp fuktsikring/drenering) å ha blomsterbed opp mot yttervegg.

Ifølge hjemmelshaver var det i 2021 en vanninntrengning som medførte relativt store skader i u.etg, i hovedsak mot nord og vest. Ut fra nye skader (bod ved vaskerom) og høyt fuktnivå synes det tydelig at dreneringen ikke fungerer etter hensikten.
Utformingen av boligen, med en "huk" mot nordøst og et hjørne mellom eldste del og tilbygg, lager områder som "fanger" både overflatevann og grunnvann.
Siden det ikke er mulig å fysisk kontrollere dreneringen uten å grave seg ned, anbefales det å kontakte entreprenør for å få gjort en kontroll, før full utskifting utføres.
Det må også påpekes at en ny, velfungerende drenering vil endre fuktnivået umiddelbart ved boligen, Dette kan medføre ytterligere setninger.
Siden det er er relativt mye fall inn mot yttervegg, bør dette punktet sees i sammenheng med "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/yttervegg i u.etg er av betongstein. Trolig også betongstein i tilbygg.
Tidligere åpning for garasje er ifølge hjemmelshaver "murt igjen" under vinduer. Utvendig kledd med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• En del mindre riss i grunnmur. Mest mot vest (på tilbygg) og mot øst. Stedvis mindre riss også andre plasser.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende (relativt bratt) terreng fra nord inn mot boligen.
Etter vanninntrengning ble avledningsgrøft nord for skogsbilvei (utenfor eiendommen) utbedret/gravd dypere og skogsbilveien bygget noe opp.

Selv om terrenget ovenfor boligen er relativt bratt, finner ikke takstingeniør opplysninger om skredfare.
Det er indikert fare for kvikkleire på nedsiden av hovedveien.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Endret klima, våtere vintre og mer ekstrem-vær gjør at en terrengjusteringer fornuftig. Eventuelle terrengjusteringer bør ses i sammenheng med eventuell bytting av drenering.
Ifølge hjemmelshaver ble det "gravd en stor grøft for å ta unna vannet" etter vanninntrengning i 2021.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall fra nord inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nøyaktig alder og tilstand på vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Ifølge hjemmelshaver ble det lagt avløpsrør i plast "fra badet til septiktank", uten at årstall er oppgitt (mer enn 30 år siden). Avløp under boligen er av støpejern fra byggeår (fra vaskerom og vask i kjellerstua). Dette avløpet er koblet til avløp fra badet utenfor boligen.
Lufting for avløp på nordsiden av boligen.
Ifølge hjemmelshaver er det vannrør i plast fra boligen opp til brønnen. Rør skal være fra byggeår.
Brønn ligger utenfor eiendommen og deles med 2 andre eiendommer (60/1 og 60/2). Det er tinglyst vannrett fra elv til brønnen. Det er ingen faste kostnader ifm brønnen, ved evt fremtidige kostnader må eier av 60/6 betale sin del av disse.

Overvann og avløp fra drenering er ikke behandlet i dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales (avløp).
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Det er septiktank i betong fra 1967. Denne er delt med nabo.
Ifølge hjemmelshaver er den nettopp tømt. Ifølge opplysninger på faktura fra Reno-Vest, tømmes tanken årlig.
Det foreligger ingen avtale om vedlikehold eller om fordeling av eventuelle kostnader.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er utvendig nedgravd oljetank (1200 l, fra 1967) i metall på nordsiden av boligen. Tilstand er ikke kjent.
Ifølge hjemmelshaver er denne tømt.
Enkelte innvendige, gjenstående rør. Dagtank på kvisten.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.
Etter det takstingeniør kjenner til, foreligger det ingen lokale pålegg om fjerning av tanken, kun sentrale forskrifter.
Hvis tanken skal fjernes, bør dette ses i sammenheng med evt andre utvendige tiltak, som drenering og eventuelle terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dagtank på kvisten

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare.

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger på rekkverk er 14-15 cm, i 1.etg mot trappstikk er åpninger 14-22 cm.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Høyde på rekkverk er rundt 82-84 cm, tilsvarende i 1.etg mot trappstikk.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Løs bryter på vegg mot bad/vaskerom (1.etg).
Løst stikk på soverom mot sørøst (1.etg).
Et koblingspunkt i VF er "kledd inn", koblingspunkt ble ikke demontert da det ble lagt panel.
Mindre sprekker i enkelte deksler.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere snøfangere på hele taket. Montering av snøfangere bidrar også til å forlenge levetiden for takrenner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Ildfast plate foran ovn gjelder vedovn i u.etg. Det er lagt ubrennbar plate foran, men den er for kort.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Både innmat i sikringsskap og el-arbeider på bad/vaskerom er fra etter 1999 og bør ha samsvarserklæring. Erklæring finnes ikke på Boligmappa.no.
• Generelt bør slokkeapparat byttes etter maks 10 år (som et minimum leveres til kontroll).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
1981

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Kommentar
Ifølge godkjenning til tiltak

Beskrivelse
Garasje ved hovedvei.
Grovstøpt dekke. Yttervegger i tre på lav ringmur i betong. Utvendig kledd med stående kledning.
Pulttak, taktekke av metallplater (ny 2023).
Vippeport i tre i front. Vinduer med enkelt glass.

Taket har en vinkel på kun 1-2 grader. Det er under anbefalt fall for de aller fleste taktekker. Fuktmerker i undertak.
Det er ikke montert takrenner.
En del slitasje og stedvis råte i kledning.
Kondensmerker i vindu. Utvendige lister rundt glass er skadet og faller av.
Det er store glipper mellom utvendig bakkenivå og dekke, mest mot vest. Om dette skyldes graving rundt garasjen eller sig i terrenget er ikke kjent.

Garasjen vil trenge en god del vedlikehold.

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



Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt taktekke

Dokkestue



Anvendelse
Lager

Byggeår
2004

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Standard
Enkel

Vedlikehold
En del etterslep

Beskrivelse
Dokkestue, prefabrikkert/byggesett.
Taktekke av metallplater, trolig lagt oppå originalt dekke av asfaltpapp. Vegger av plank.
Dekke av tre. Det ser ut som dokkestua er satt på en "ringmur" av løse lettklinkerblokker.
Platting foran inngang av plastmateriale.
Inngangsdør i tre med enkelt glass. Vindu med enkelt glass.

Dørblad har seget og tar i karm.
Store fukt-/kondensmerker i vegger, samt noe på gulv. Noe utvendig slitasje i vegger.
Dokkestua trenger noe vedlikehold.

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



PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, Vaskerom, 2 Kjellerstue, 2 Bod, Kott

Andre bygg: Garasje, Dokkestue
Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sortlandsveien 886 ,8430 MYRE 120 m²	1956	4 sov	30-09-2023	1 050 000	**950 000**		950 000	**7 917**
2	Stavli 6 ,8430 MYRE 104 m²	1979	3 sov	28-10-2025	1 700 000	**1 700 000**		1 700 000	**7 623**
3	Ytterstranda 2 ,8430 MYRE 76 m²	1950	3 sov	11-03-2025	600 000	**620 000**		620 000	**5 586**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Forsikring (stipulert av takstingeniør)	Kr.		9 000
Renovasjon	Kr.		3 140
Slamavgift	Kr.		1 523
Feiing	Kr.		1 082
Normalt vedlikehold	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**17 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**

Dokkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Dokkestue	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 670 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

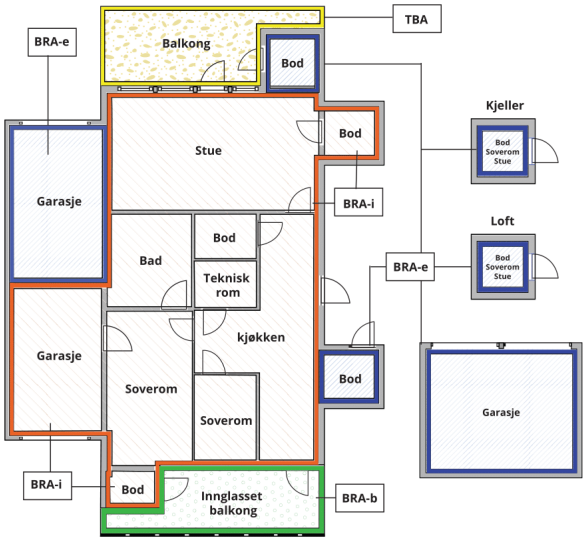
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	103			103	40
Underetasje	93			93	30
SUM	**196**				**70**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, stue 2		
Underetasje	Vindfang, gang/trapperom, gang 2, soverom, soverom 2, vaskerom, kjellerstue, kjellerstue 2, bod, bod 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På både original tegning og siste tegning (ifm tilbygg 1982), er det tegnet inn et tredje soverom i 1.etg. Dette ble i 2003 slått sammen med bad/wc til et større bad/vaskerom.
Trapp har motsatt sving-retning av den på tegning.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring fra garasje til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer etter vannskade i 2021.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger, men godkjent byggesøknad og ferdigattest foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt taktekke i 2023 (egeninnsats)

Dokkestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	60	6		0	1536.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sortlandsveien 658

Hjemmelshaver
Høydal Sigmund Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ved Lønnskogen, ca 7,5 km sør for Myre sentrum. Det er ca 31 km til Sortland.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei. Innkjørsel går så vidt innom naboeiendom (60/5). Det er ikke registrert veirett.

Tilknytning vann

Ifølge hjemmelshaver er det privat brønn

Tilknytning avløp

Avløp til septiktank, med overløp til grøft. Septiktank deles med naboeiendom (60/5).

Regulering

Arealet er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området definert som "LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv".

Om tomten

Skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkeringsareal. På øvre del av vei til huset er lagt belegningsstein. Stort grøntareal/plen med trær og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

I tillegg til boligen, er det en garasje og et dokkehus på tomten. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eldre eneboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 796 396	2025	Formuesverdien synes å være veldig høy

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	84833086	Fullverdi		9 000

Kommentar
Stipulert av takstingeniør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	06.07.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger, original	24.03.1966		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger, tilbygg		Udatert, men trolig fra 1984	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.07.2026 15:48

Eiendomsdata verifisert: 06.07.2026 15:47

GÅRDSKART 1868-60/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
60/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

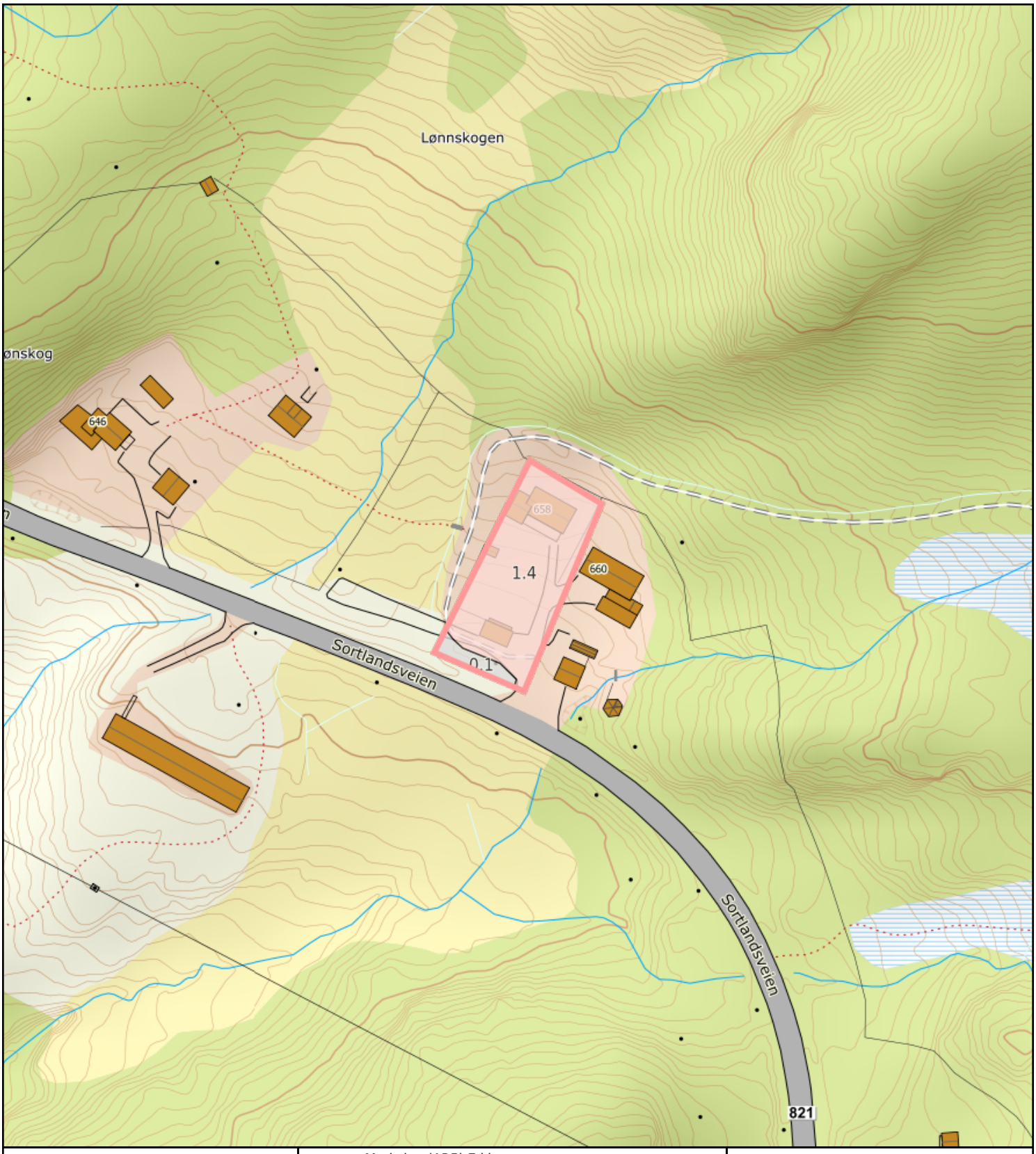
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.1	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.5	1.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.07.2026 15:49

Eiendomsdata verifisert: 06.07.2026 15:47

GÅRDSKART 1868-60/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
60/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.1	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.5	1.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.07.2026 15:49
Eiendomsdata verifisert: 06.07.2026 15:47

GÅRDSKART 1868-60/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
60/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.5	1.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Sortlandsveien 658, 8430 MYRE

13 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sortlandsveien 658	Sortlandsveien 658	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

desember 1967

Har eieren 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.

Foreldrene mine har bodd der hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 84833086

Informasjon om selger

Selger

Høydal, Anne Birgitte

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

vannskade på bod og ganger i kjelleren. Det ble ikke avdekket skade på vaskerommet som ligger vegg i vegg da, men det kan være at det alikevel har blitt noe skader (skadesak hos Gjensidige deres ref 84833086.2)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2003

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppussing av hele badet. Byggmakker Myre hoved entreprenør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmakker Myre

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2000

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vaskerom nede ble renovert av en person som ikke hadde norsk fagbrev på det tidspunktet. Det ble lagt fliser på gulvet og vaskeroms plater på veggene.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

en vannskade i 2021 hvor vann trengte inn i huset. Det ble gravd en stor grøftpå oversiden av skogsveien for å ta unna vannet. skogsveien ble hevet og ny vannvei for elven ble etablert. Det ble ikke gjort noe med dreneringen rundt huset. Denne må nok utbedres på den delen av huset som ligger under jorden. Det ble vannskader på matbod og 3 ganger nede.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

utskiftning av 3 store vinduer i 2 etg på nedsiden

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjarne Vestnes

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2001

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

skiftet vindu på begge soverom i 2. etg samt verandadør og bordkledning på nedsiden 2 etg. Utført av fagfolk, men vi husker ikke hvem.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2007

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

skiftet tak på hele huset. Ble utført av fagfolk, men vi husker hvem.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2010

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

utskifting av 2 vinduer i 2 etg stue vest. Firma eid av Per Arthur Greger

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Arthur Greger

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2014

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ca 2014- ny veranda bygd. Bygd av firma eid av Per Arthur Greger

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Arthur Greger

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

30+

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg av huset i 1982 og ferdigattest foreligger. Vi husker ikke hvem som utførte dette.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vannskade i 2021- forsikringssak hos Gjensidige deres ref 84833086.2

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2003

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert automatsikringer i forbindelse med renovering av badet. Byggmakker Myre var hoved entreprenør og vi tror at det kunne vært Øksnes elektro som tok det elektriske

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øksnes elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Delt brønn og septiktank med naboer. Vannrett er tinglyst i 2026.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er lagt nye kloakkrør fra badet og til septiktank for veldig mange år siden- iallefall 30 år siden. Det har ikke vært problemer etter dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

byttet utvendig vann tilførselsrør

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

den er på 1200 liter og ligger nedgravd bak huset. Denne er tømt for olje.

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

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis ble montert ca 1997.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har i tidligere år vært observert mus i huset, men dette er svært lenge siden. Tiltak har vært innført for å hindre tilgang.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

usikker, men det ble avdekket noe i forbindelse med vannskaden nede i kjelleren.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

garasjen ble bygd om til soverom.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

30+

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

innredningen av garasje til soverom ble gjort med egeninnsats

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**

30+

24.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Påbygg på huset i 1982. Var utført av snekkere- privat snekkerfirma, men vi husker ikke hva personene het

24.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat snekker

24.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

se tidligere beskrivelser

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51278861

Egenerklæringsskjema

Name	Date
ANNE BIRGITTE HØYDAL	**2026-07-13**

Identification

ANNE BIRGITTE HØYDAL

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Sortlandsveien 658, 8430 MYRE**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315273**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190090892**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **303,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 690 kWh**



Sortlandsveien 658, 8430 MYRE

Detaljering

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

Sortlandsveien 658, 8430 MYRE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 11: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.Kjøl - 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sortlandsveien 658

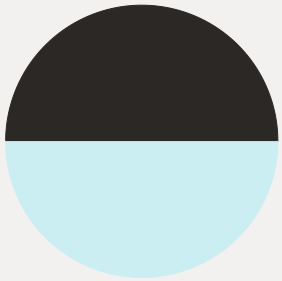
Offentlig transport

Lønnskog Linje 862	1 min 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	46 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 49 min

Skoler

Myre skole (1-10 kl.) 381 elever, 31 klasser	6 min 7.6 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	7 min 7.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	27 min 31.2 km

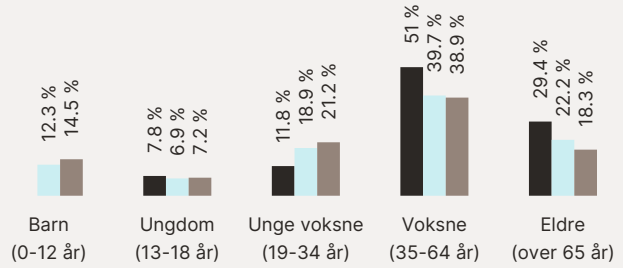
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steinland-bol...	52	37
Kommune: Øksnes	4 458	2 303
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tangsprellen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 6 km
Myre bedriftsbarnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 7.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 8.4 km

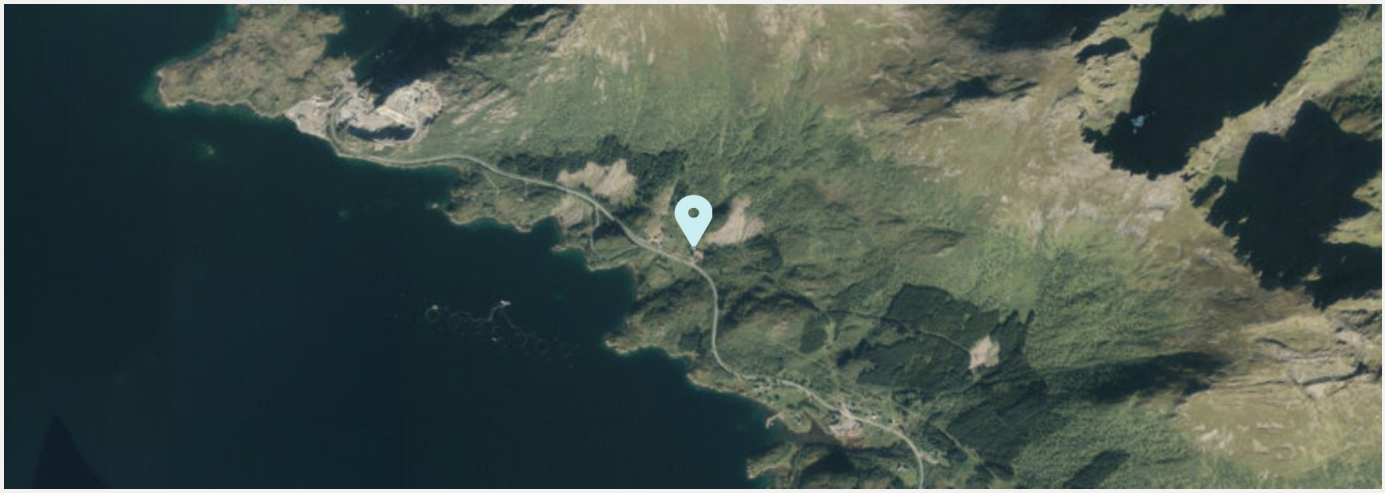
Dagligvare

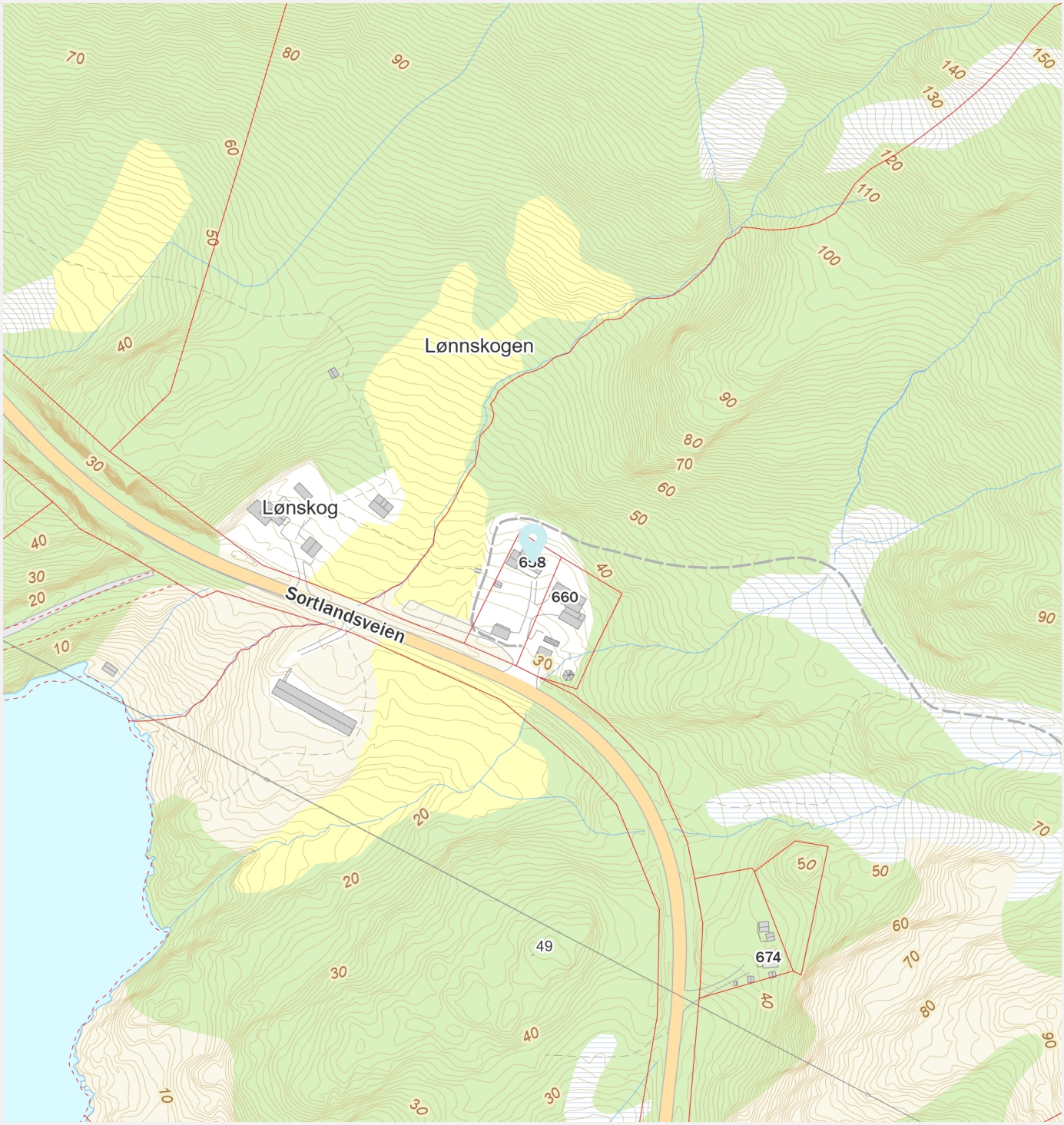
Coop Extra Myre Post i butikk, PostNord	6 min 7.1 km
Bunnpris Myre PostNord, søndagsåpent	6 min 7.4 km

Sport

Sommarøy skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 6.1 km
Øvergård stadion Fotball	7 min 6.5 km
Feel24 Myre	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 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.

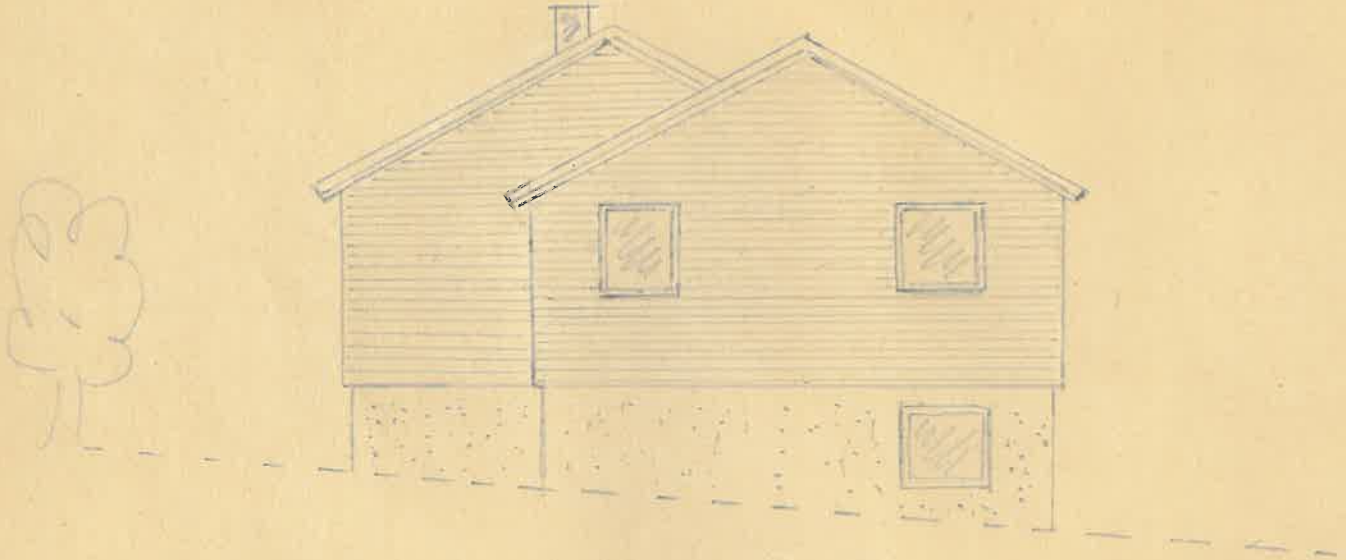
• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

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

Fasade mot nord.

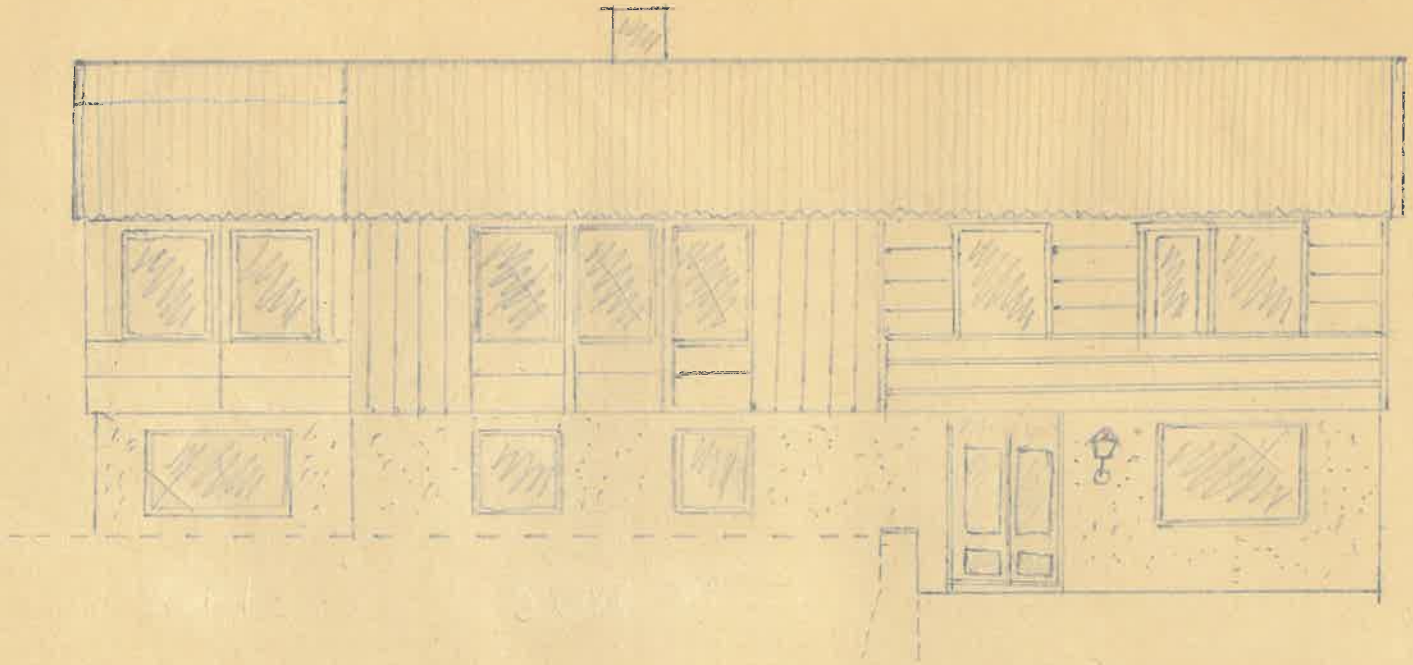
Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 257/80
Godkjent



M. 1:100

Fasade mot veg.

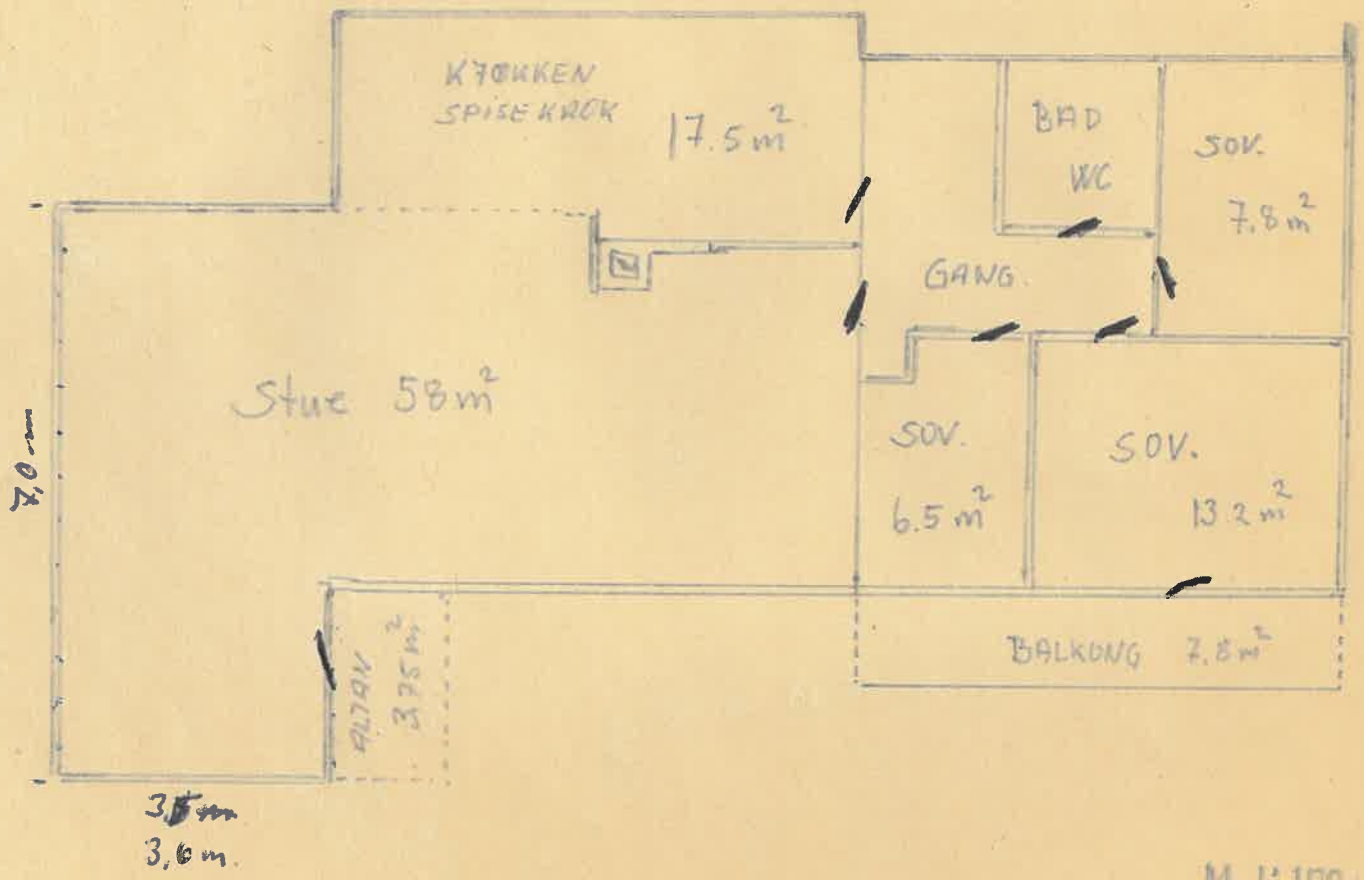
Ålesunds bygningsråd
Behandlet som sak nr. 257/80
Godkjent



M: 1:100

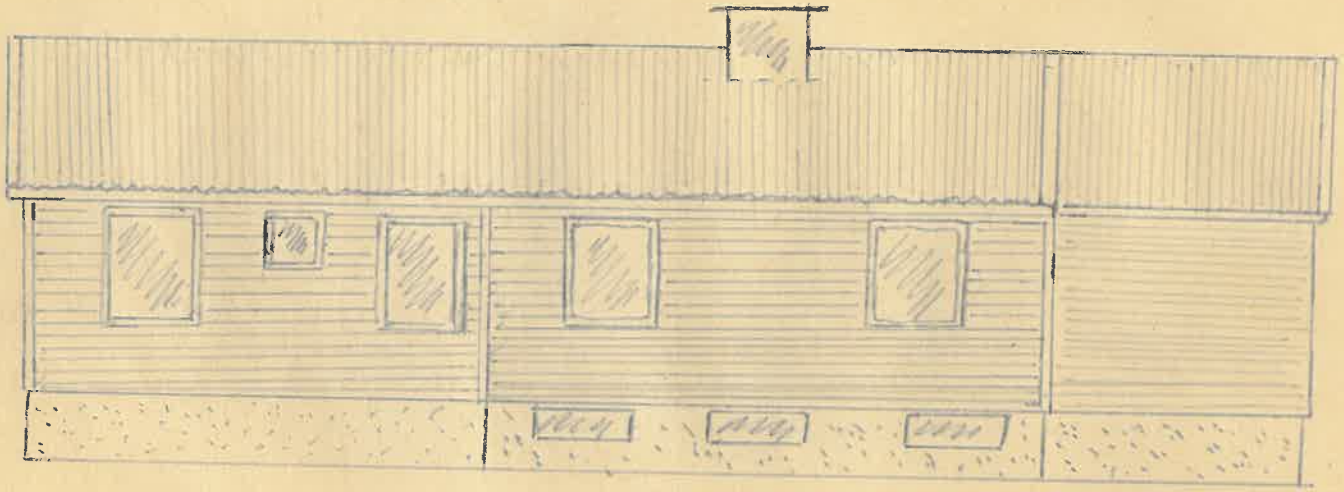
1. Etc.

Ålesunds bygningsråd
Behandlet som sak nr. 251/80
Godkjent



Fasade mot. øst.

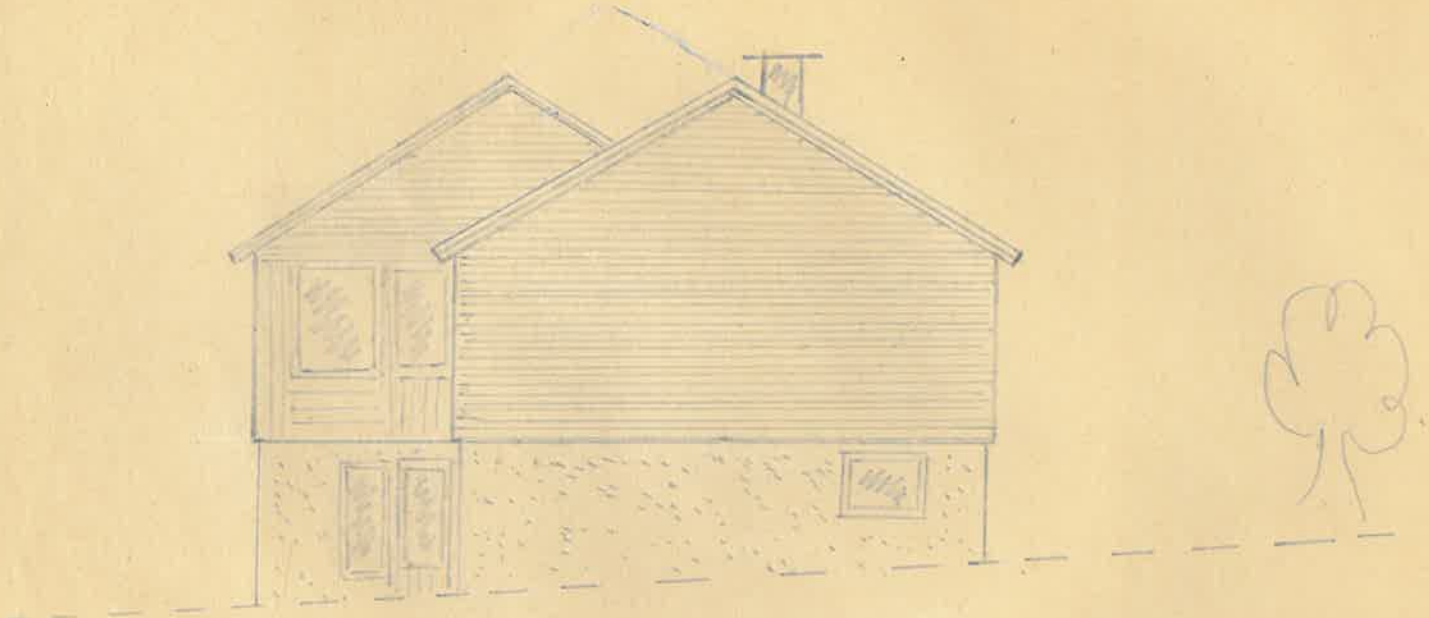
Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 257/87
Godkjent



M. 1:100.

Fasade mot: SØR.

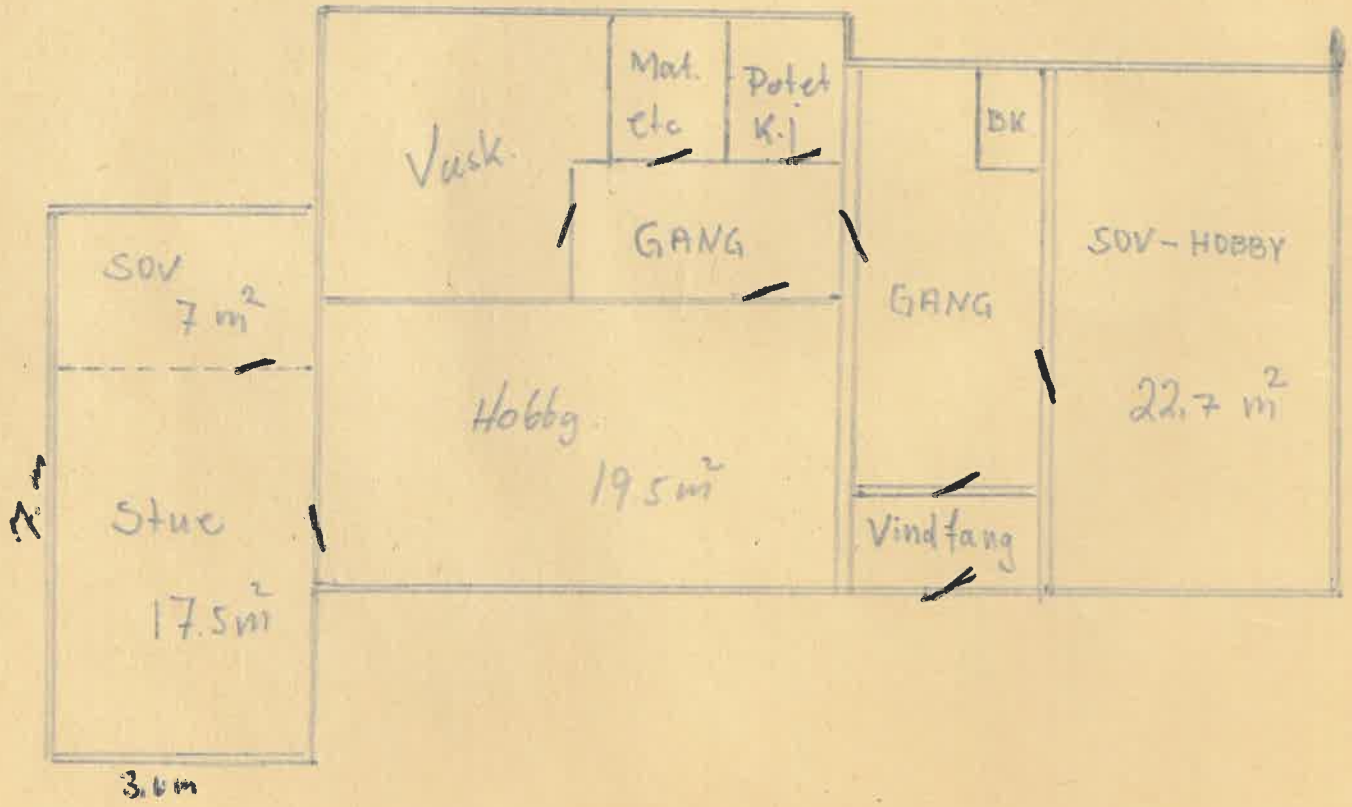
Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 257/90
Godkjent



M. 1 : 100

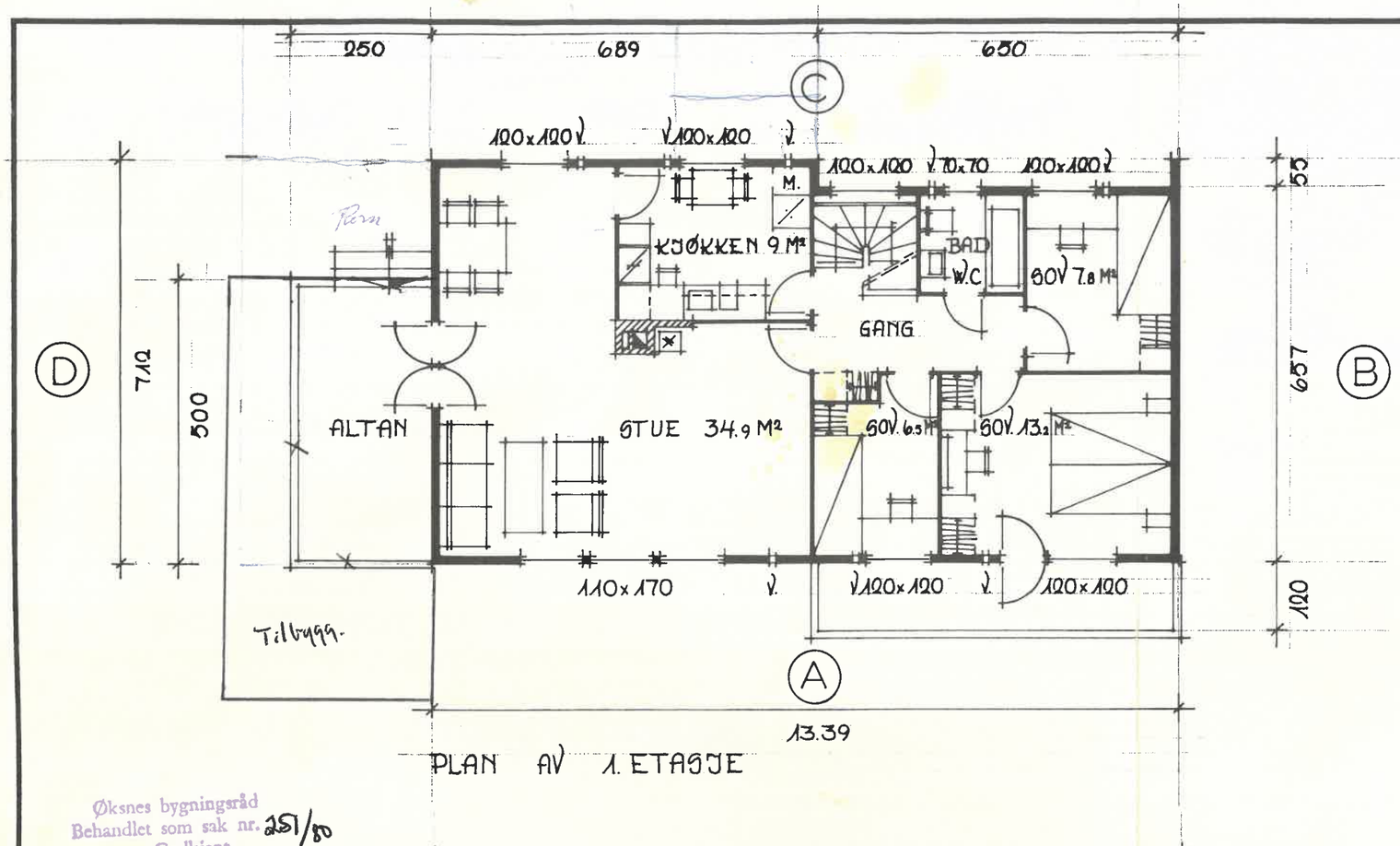
Kjeller etc.

Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 257/80
Godkjent

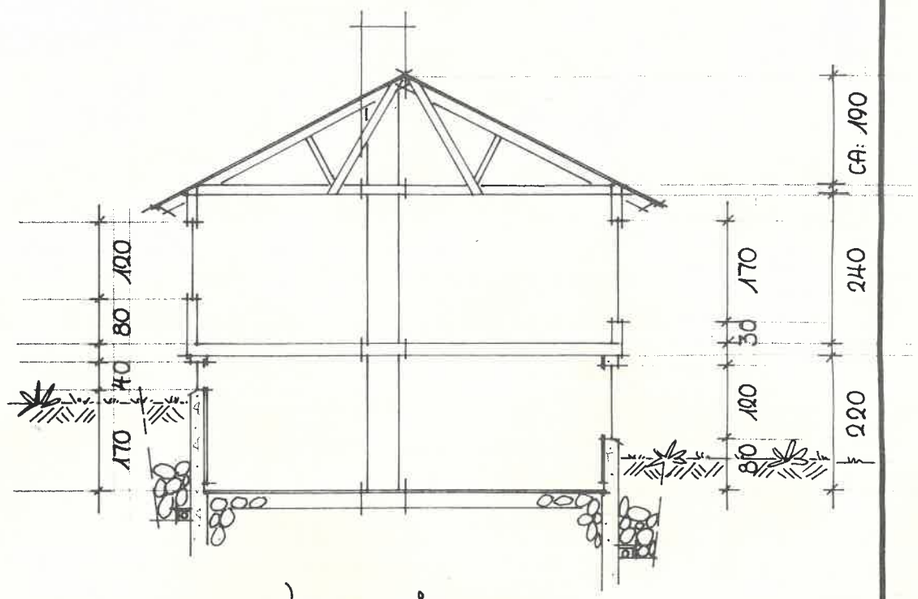


M. 1:100

TYPE 18÷ ALT. 85 M²

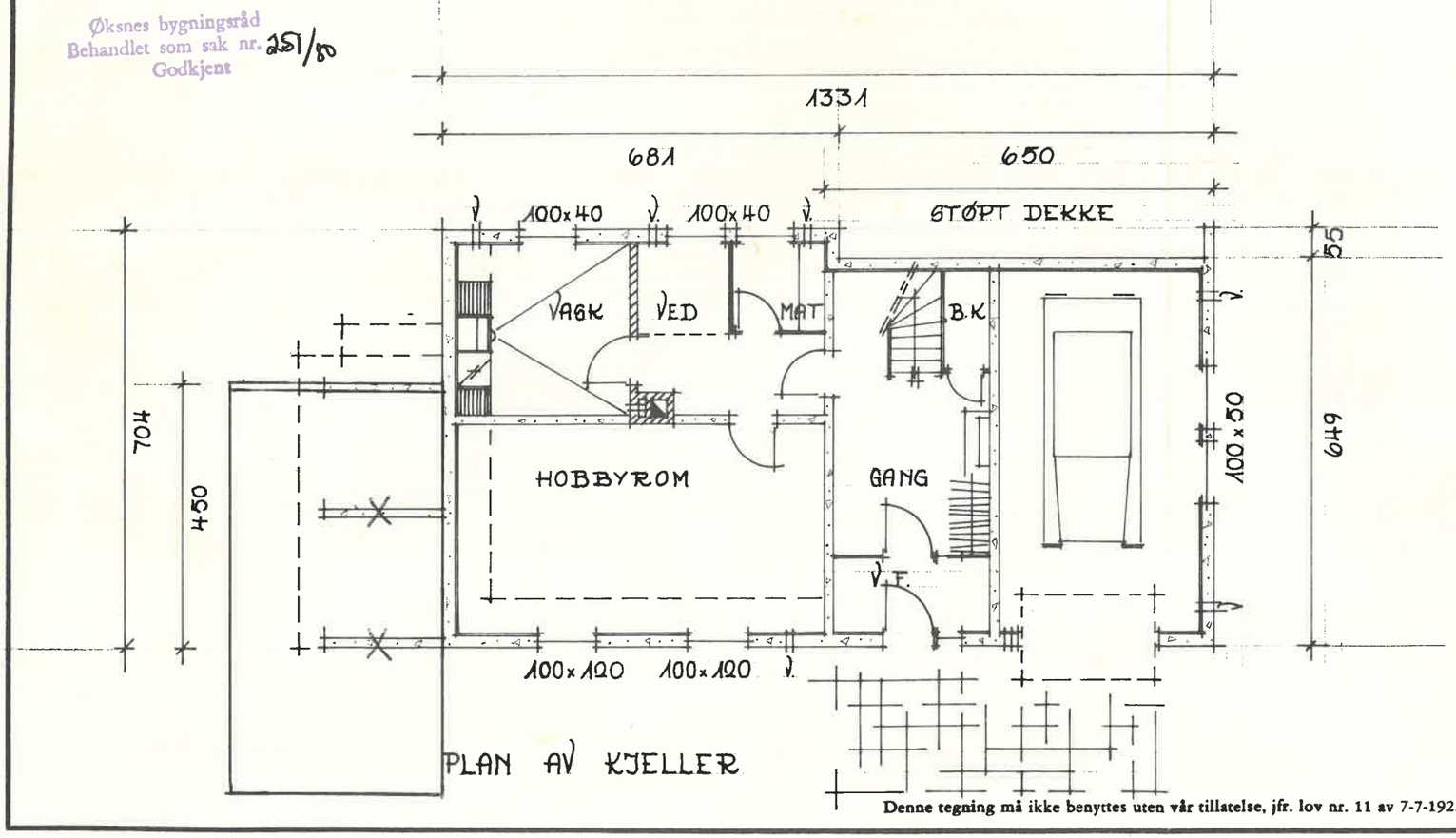


PLAN AV 1. ETASJE



TVERRSNITT

Øksnes bygningsråd
Behandlet som sak nr. 251/80
Godkjent



PLAN AV KJELLER

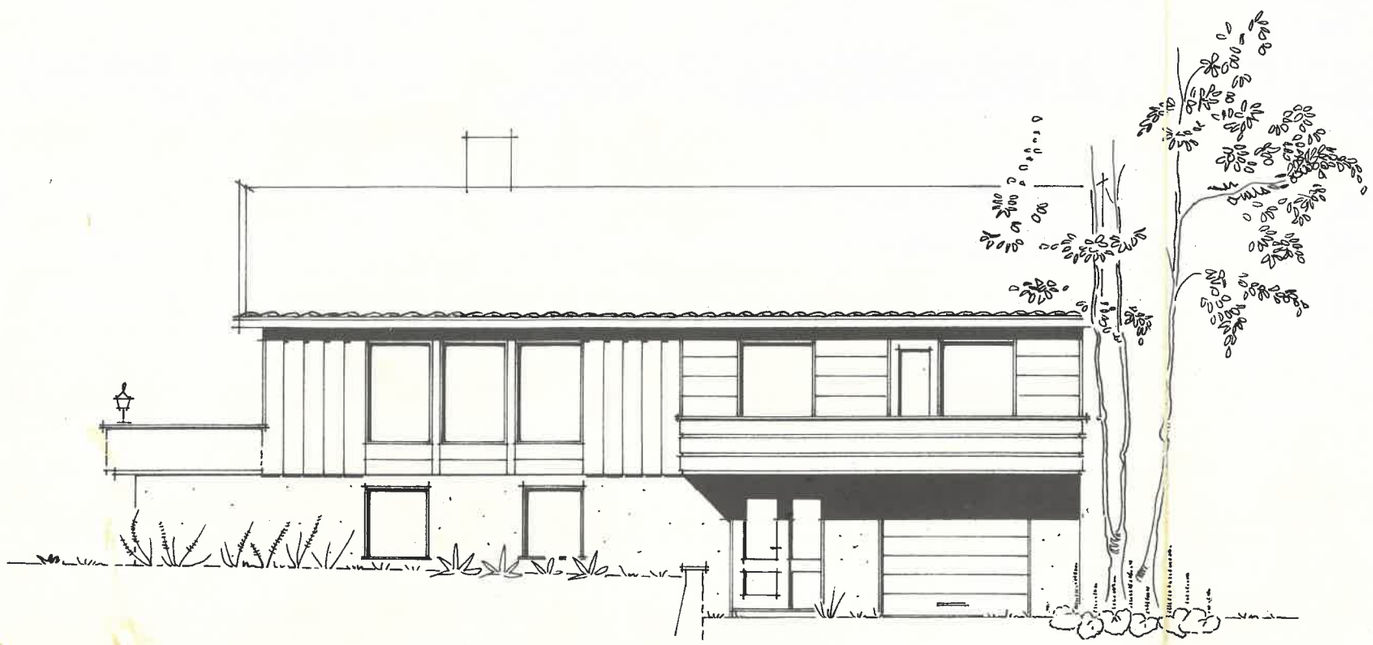
TYPE 18÷ 80 M² LEIEAREAL
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
7-10-63 FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER

ALTERNATIV PLANLØSNING 85 M² LEIEAREAL.
ØKNINGEN VESENTLIG TILLAGT SOVEROM OG STUE.

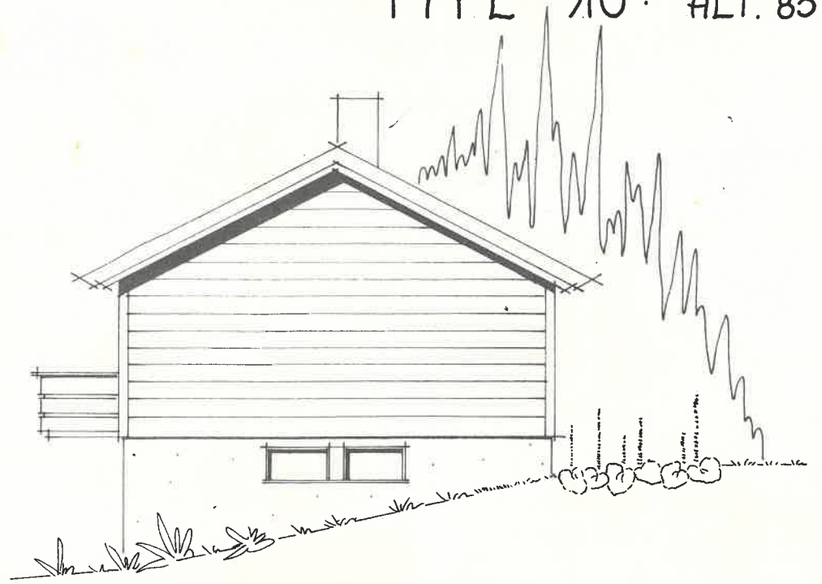
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A.S	M: 1:100	BYGGHERRE:
CF. SANDNES I OPSAL	24-3-66	TEGN. NR. B-10-549.3 (85)÷

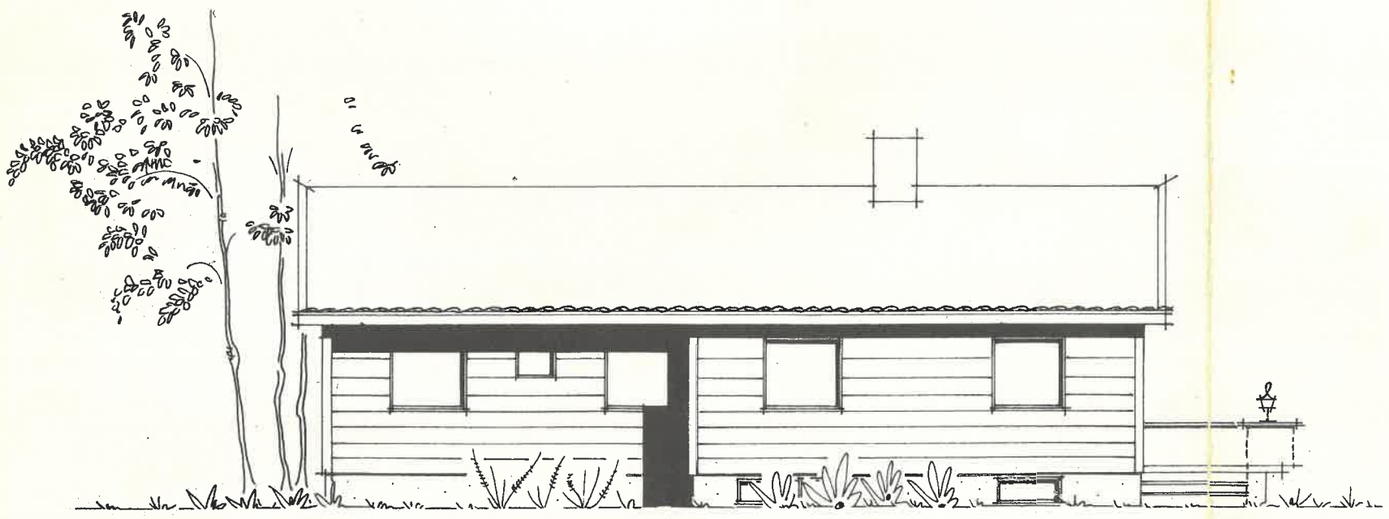
TYPE 18÷ ALT. 85 M²



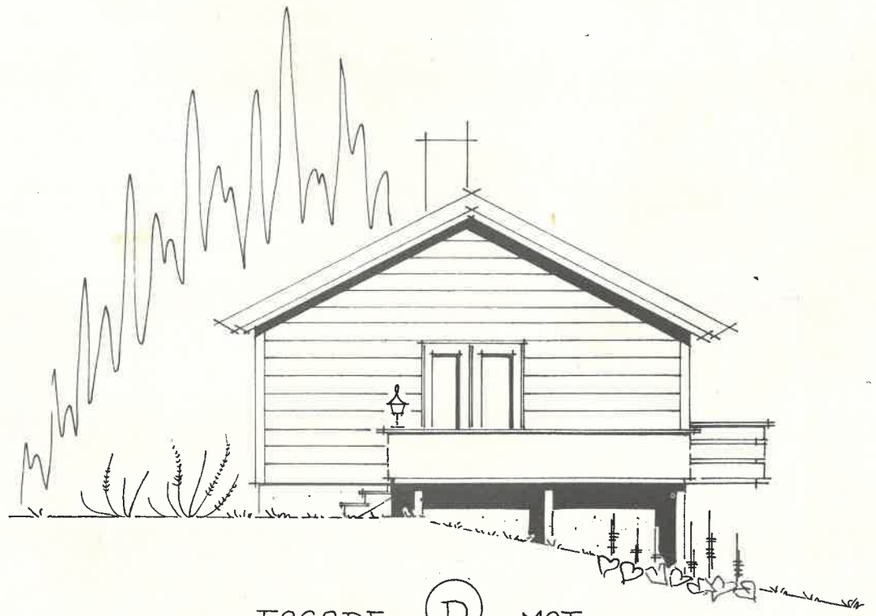
FASADE (A) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (C) MOT:



FASADE (D) MOT:

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A.S	M: 1:100	BYGGHERRE:
SANDNES CF. I. OPPAL	24-3-66	TEGN. NR. B-10-549.3(85) ÷

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1868 - ØKSNES
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.06.2026 kl. 13:07
Produsert av: May Britt Helgesen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLVANG
Etableringsdato:	12.11.1966
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 6	1 536,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		101145	HØYDAL SIGMUND ODD		Multebærveien 15 8430 MYRE	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		101145	HØYDAL SIGMUND ODD		Multebærveien 15 8430 MYRE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7639349	504189		1 536,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	12.11.1966				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1868 - 60/1	0
Mottaker	1868 - 60/6	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Sortlandsveien	1476	658			Grunnkrets	0206	Steinland-Bollvåg-Gullvik	
						Stemmekrets:	8	Myre	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080601	Øksnes	
				7639365	504199	Postnr.område:	8430	MYRE	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 190 090 892
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7639365 Øst: 504199
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

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
1476 Sortlandsveien 658	H0101	Bolig	0	0		0	0	60/6

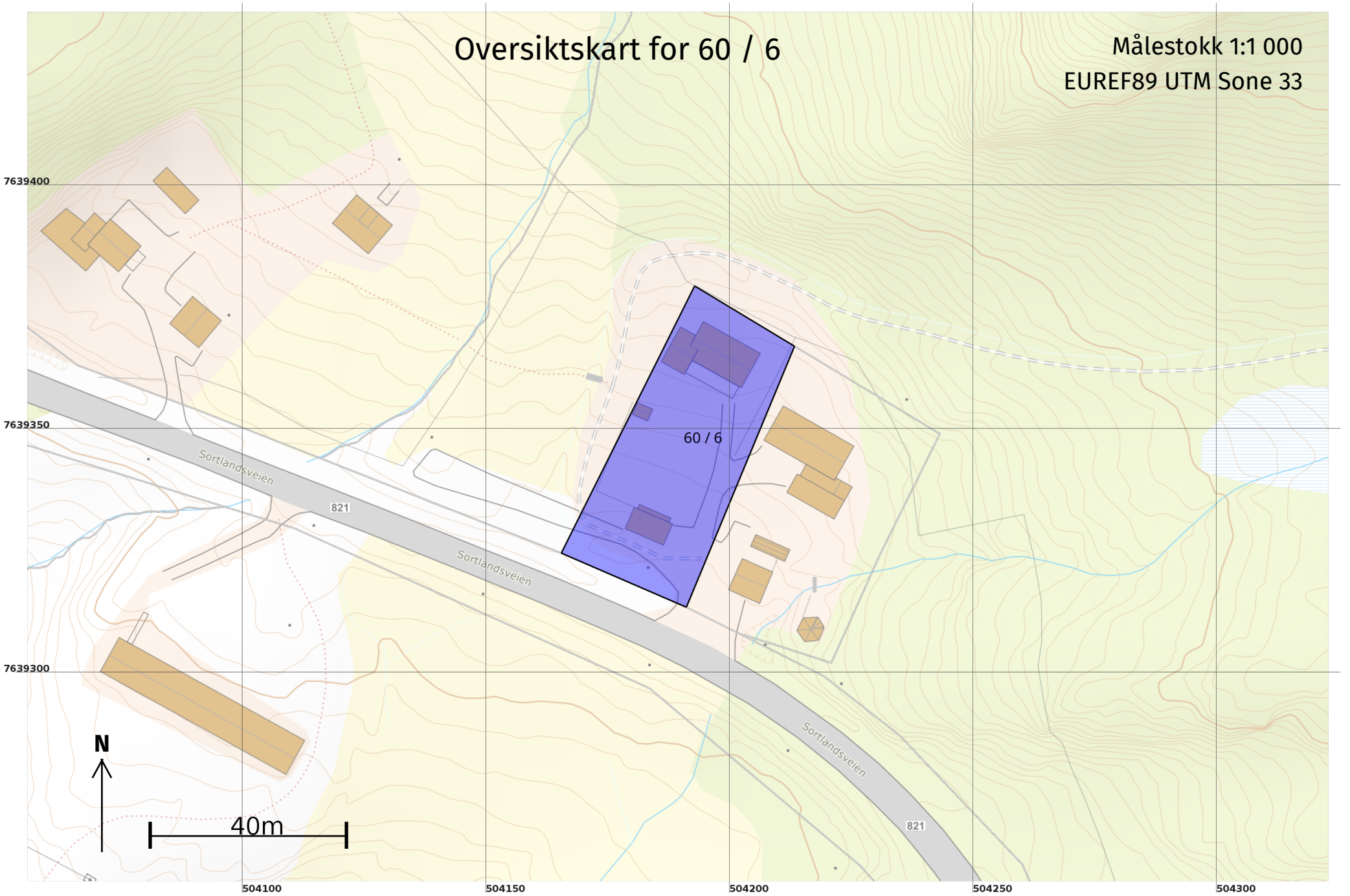
Bygningsnr:	190 090 906	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7639330 Øst: 504184	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/6

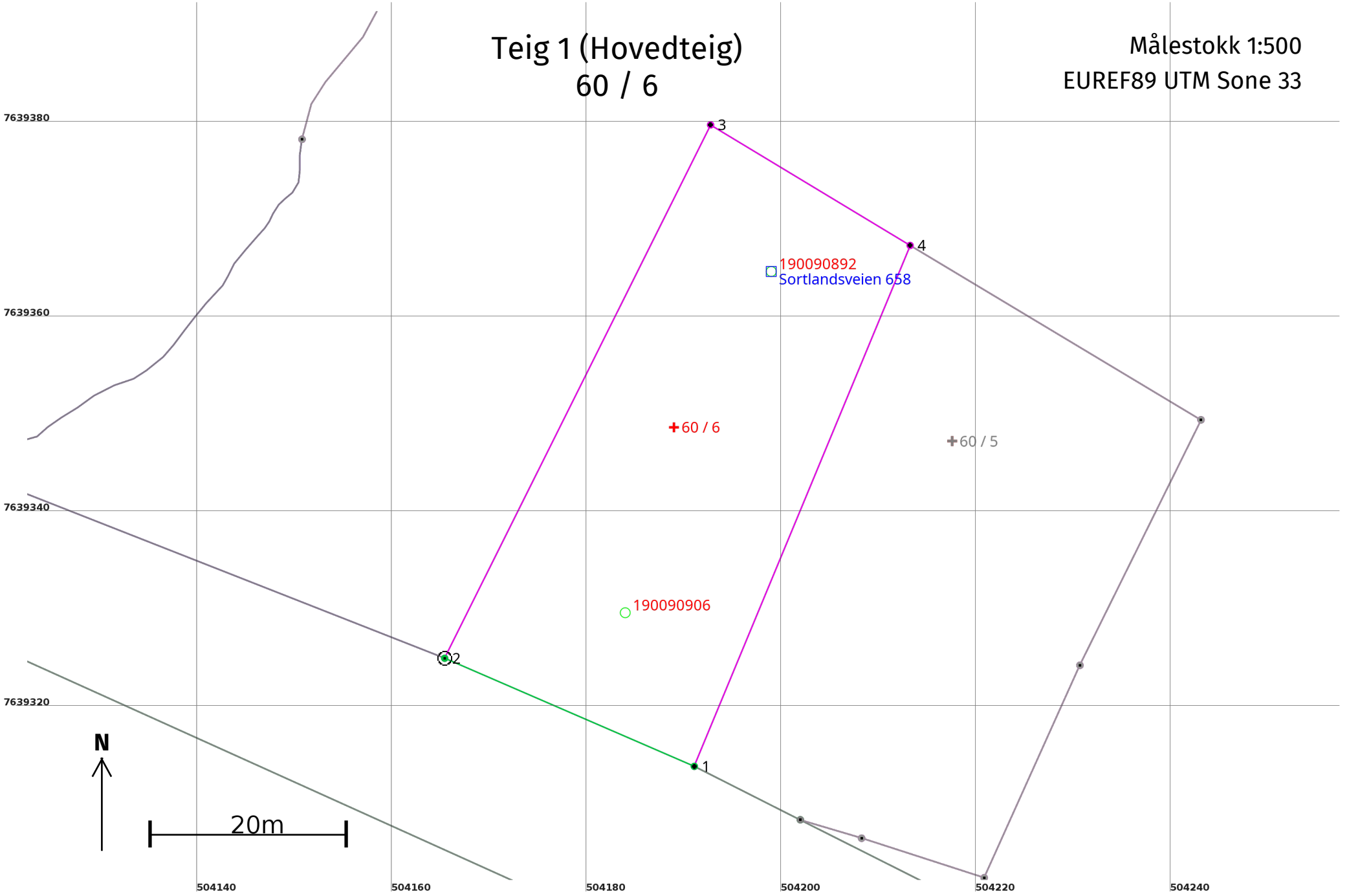
Oversiktskart for 60 / 6

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
60 / 6

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 536,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7639349 **Øst:** 504189

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7639314,22	504191,09	27,92	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7639325,31	504165,47	Fjell 61,15	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7639380,03	504192,76	23,93	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7639367,66	504213,24	57,85	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.06.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

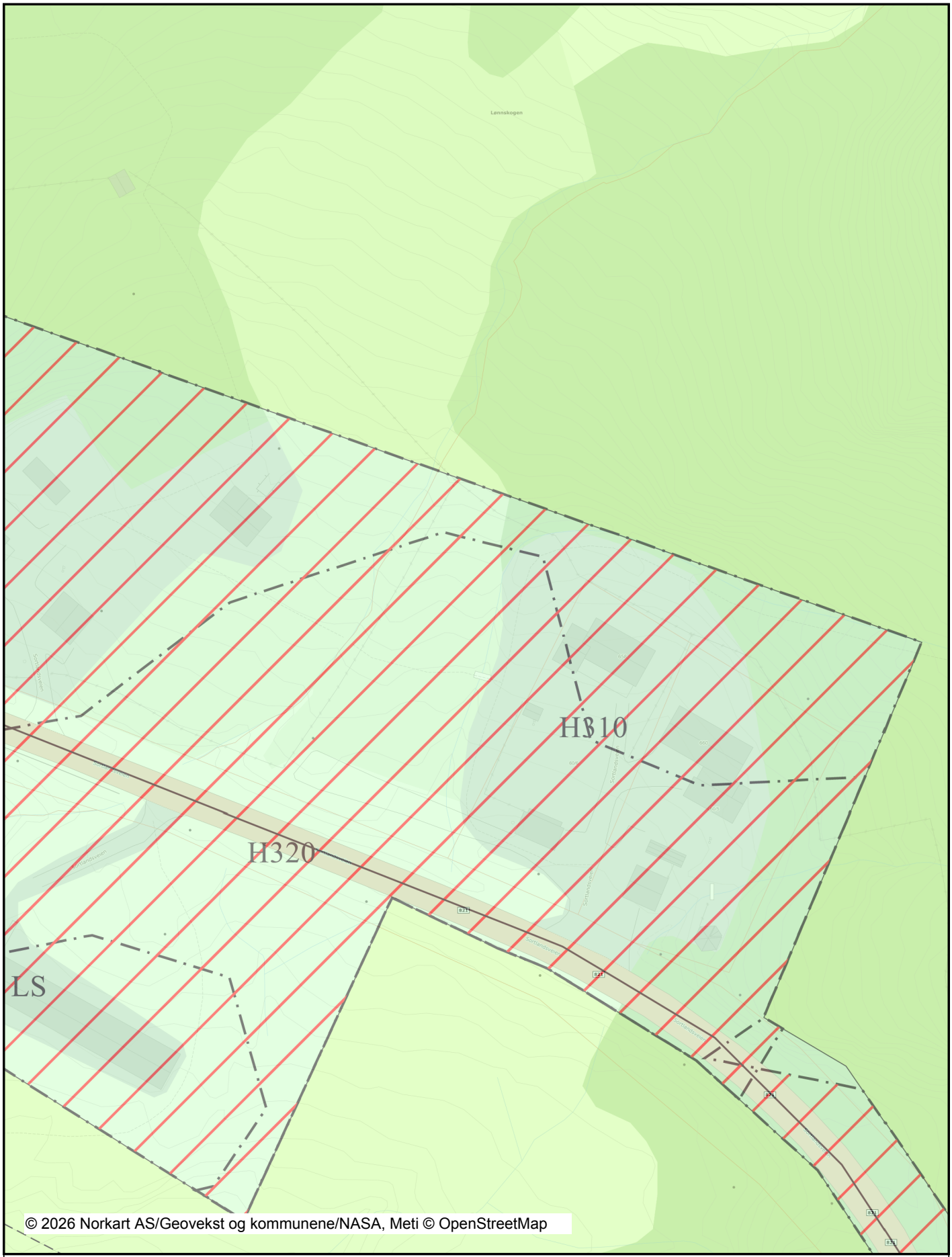
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.06.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



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



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
8434 STEINKJØSFJORD			60/6	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
114466	T.24466	02.11.80	10.12.80	451/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
SIGMUND HØYDAHL		8434 ST. FJORD		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
OLAV PEDERSEN		SANDNESØY		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

O.K.

Sted og dato		Stempel	
ØKSNES TRAV. STAT	23.04.82	Øksnes Kommune Bygningskontrollen	
			Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Husmenda

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir