

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250016
Adresse	Lisjvikveien 12		
Postnr.	8283	Sted	LEINESFJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Petter Ferdinand Andorsen	Etternavn	Tenstrand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pusset opp bad nede og oppe.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forrige eier som totalrenoverte badet.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye vannrør i huset, drenering er tatt. Dette var forrige eier som har gjort. Hvilke firma som har fikset vannføringen inne i huset vet jeg ikke.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Takstmann fant sprekk. Men det er ikke fyringsforbud.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny terrasse bak er bygd, skiftet kledning, utebod er noe renoveret. Dette er det forrige eier som har gjort.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Haneseth

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Haneseth har vært å gjort noe jobb på strømmen. Jeg selv med hjelp av noen som har kompetanse, har skiftet ut en del ledninger og armaturer, samt koblingsbokser.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Forrige eier har skiftet drenering. Samt jeg selv har revet noen vegger inne i boligen i samarbeid med Snekker. Dette for å åpne å fornye boligen.

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport



Enebolig



Lisjvikveien 12, 8283 LEINESFJORD



STEIGEN kommune



gnr. 28, bnr. 54

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 15.12.2024

Oppdragsnr.: 12815-1249

Referansenummer: IH7403

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS

Vår ref:



STIAN STEFFENSEN AS
- BYGGMESTER & TAKSTMANN -



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringseiendommer, skader, byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll av våtrom og tetthet.

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt. Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

Vår takstmann har bakgrunn som tømrer og byggmester, og har bred erfaring fra bransjen.

Rapportansvarlig

Stian Steffensen

Uavhengig Takstingeniør

stian@stiansteffensen.no

482 30 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har enkelte oppgraderinger rundt om de senere år, men deler av boligen er av eldre årstall og fra byggeåret. Med tanke på alder og utført vedlikehold må det forventes noe videre vedlikehold og oppgraderinger av boligen. Det må i tillegg kunne forventes avvik fra dagens standard og byggeforskrift på bygningsdeler mot slik boligen fremsto på befaringen.

Punkter merket med TG3 må spesielt bemerkes. For hvert enkelt punkt/bygningsdel vises det til nærmere beskrivelser i rapporten. Der det ikke har vært mulig å kontrollere bygningsdelen anbefales det nærmere undersøkelser. Endret bruk av boligen kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eternittplater som antas å være fra byggeåret. Taket var delvis dekket med snø på befaringen, men man kan se at takplatene har enkelte midre skader og slitte overflater. Undertak av retro, men det er ukjent om det er lagt papptekking/annet undertak mellom tro og tekking. Takfotbeslag er ikke montert på vestsiden av taket, og her er det råteskader i i råteskader i nederste lekt/takfot.

Takrenner i stål med nedløp til terreng. Heldekkende pipehatt, luftehatt og takstige i tre. Snøfangere er ikke montert. Rennene antas å være av nyere årstall. Nedløp er avsluttet på terreng ved boligen og til bunnledning. Takfotbeslag mangler på vestsiden, og har skader på østsiden. Enkel takstige i tre er festet med spiker til taket. Alder på pipehatt er ukjent. Luftehatt antas å være fra byggeåret.

Ytterveggene er oppført i tre og bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Utvendig er veggene kledt med liggende falset bordkledning. Kledningen antas å være lagt ny siden byggeåret, men når det er gjort er ukjent. Stedvis noe begrenset lufting i nedkant av kledning, og ingen synlig musebånd.

Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret. Mørkloft over boligen med adkomst via luke i himling. Mørkloft har ingen lufting/ventilering annet enn via luftehatt for lufting på kloakk. På befaringen var luftingen på kloakken avsluttet på mørkloftet, og det var stedvis fuktskjolder, sopp og forhøyet fuktnivå i deler av undertak og takkonstruksjon.

Dette må trolig sees i sammenheng med at varm luft stiger opp fra kloakk og danner kondens på overflatene i loftet på grunn av manglende/begrenset lufting.

Vinduene er av ulik alder og har isolerglass og 1- og 2 lag enkle glass. Vinduene er fra byggeåret, 1981, 85, 95, 2013 og av ukjent alder. Eldre vinduer har en del slitte overflater og noe oppsprukket trevirke. Vinduer i underetasjen i mangler beslag under. Enkelte vinduer går tregt og tar i karm.

Ytterdører med malte overflater og isolerglass. Dørene er fra 2011 og 2008, og verandadør fra 1973. Verandadør er slitt og oppsprukket utvendig, og verandadør og ytterdør i underetasjen går tregt/tar i karm.

Veranda på begge sidene av boligen bygd i tre, fast i vegg og på søyler av tre og betong. Veranda mot vest har stedvis lav høyde under og har ukjent fundamentering. Kantbjelke og terrassedekke på veranda mot vest er montert tett mot mur og bordkledning. På veranda mot øst mangler beslag fra kledning og ut på verandadekke. Ellers noe slitte overflater og behov for vedlikehold. Rekkverk på veranda mot vest er påbegynt. Høyde fra terrassedekke til terreng er stedvis i overkant av 50 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflatene er av ulik alder og slitasjegrad. Deler av overflatene i boligen er siden 2006 ny/modernisert, og i 2024 er det en del nye overflater i stue/kjøkken i 1 etasje. Eldre overflater i deler av boligen er slitte, det er enkelte områder med misfarginger og det er glipper i skjøter og hjørner rundt om. Noe vedlikehold/ferdigstillelse av enkelte arbeider må påregnes.

Gulv av betong i underetasje og etasjeskillere i tre mellom underetasje og 1 etasje.

Det er målt opp mot ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1 etasje målt gjennom rommet.

I underetasjen er det ca 30 mm skjevheter i gang og ca 15 mm skjevheter i soverom, målt gjennom hele rommet.

Radonmåling er ikke utført.

Teglpipen fra byggeåret med vedovn tilkoblet i stue. Sotluke i underetasjen. Vedovnen var ny i 2023.

En side av pipen er kledd inn i begge etasjene, og pipen har noe riss i puss/overflatene.

Sotluke er rustet i overflatene og det er merker av sotvann på pipe under luken. Ildfast plate på gulv under luke mangler.

Ildfast stein i ovnen har spekk.

Underetasjen er for det meste uinnredet og har gulv og vegger i betong. Soverom og bad er innredet.

Overflatene i soverom og ellers i etasjen er av eldre årstall og fra byggeåret. I vegg mellom gang og bod ble det påvist høyt fuktnivå og råteskade i område mot yttervegg. Ved hulltaking i vegg mellom soverom og bad ble det påvist forhøyet fuktnivå. På enkelte overflater av betong mot terreng er det misfarginger og fuktmerker.

Trapp i tre og betong mellom etasjene. Malte overflater og belegget i trinn. Rekkverk er lavere enn 90 cm og åpninger er større enn 10 cm. Nedre del av trapp har lav frihøyde. Håndløper på vegg mangler.

Malte dører med fyllinger og slette finerte dører. Dørene er av ulik alder, og eldre dører har en del bruksslitasje og bruksmerker.

VÅTROM

Eier opplyser at badet ble oppgradert/modernisert i 2017.

Ukjent hvem som har utført arbeidene.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist.

Se nærmere beskrivelser i rapporten.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre med fyllinger med malte overflater. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg over benk, og fritthengende ventilator i rustfritt stål.

Integrert koketopp og stekeovn. Plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er opplyst at innredningen var ny rundt 2008, og at det senere er etablert plass for oppvaskmaskin. Frontene på innredningen ble malt i 2024.

En stuss på avløp i benkeskap er tettet med tape. Enkelte mindre svellinger på benkeplate, og noen mindre bruksmerker rundt om. Ut fra alder må det ansees som normalt, men noe vedlikehold må allikevel påregnes.

SPECIALROM

Wc i 1 etasje har laminat med flisemønster på gulvet og våtromsplater på veggene.

Enkel innredning med skap, vask og speil. Toalett.

Ventil i yttervegg og panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger i plast og rør- i rørsystem.
Foredelerstokk er plassert bak luke i vegg i bad.
Stoppekran på inntak like under fordelerstokk.
Eier opplyser at det antas at røropplegget var fornyet rundt 2017 når bad og wc ble oppgradert.
Noe irr på fordelerstokker av kobber.

Avløpsrør i plast og jern. Røropplegget er av ulik alder, og deler av anlegget antas å være oppgradert samtidig som bad og wc ble oppgradert.

Lufting er ført ut gjennom yttervegg. Stakeluke ble ikke lokalisert. På mørkloft er det som også antas å være lufting på anlegget delvis demontert. På befaringen var det noe kloakkklutt og kondens på mørkloftet, og det antas å ha sammenheng med at rørene ikke er ført over taket.

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg i enkelte rom.

112 L vv-bereder i bad. Berederen er produsert i 2021, men eier opplyser at den er montert i 2022.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt. På gulvet under/foran tanken er det skjolder i flisene.

Sikringsskap med automatsikringer og delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Det er opplyst at sikringsskap og deler av det elektriske anlegget var nytt/oppgradert i 2010, men årstall må anses som usikkert. Det antas at inntakskabel var ny samtidig.

Eier opplyser videre at det er utført en del utskiftninger og tillegg på anlegget i 2024 i forbindelse med endringer i 1 etasjen.

Eier opplyser at alle arbeidene utført i 2024 er utført som egeninnsats og med ufaglært medhjelper.

I stue er del av ledning med stikkontakt løs fra vegg og det er flere koblingsbokser/ender på ledninger som mangler tildekning.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist, men eier opplyser at tidligere utført arbeider er utført av elektriker.

Ukjent når det sist var utført kontroll av DLE av anlegget.

Det er montert 2 røykvarslere i boligen, begge fra 2022, og 1 eldre pulverapparat.
Pulverapparat må byttes med bakgrunn i alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men det antas at det er fjellgrunn.

Eier opplyser at drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er lagt ny i 2017.

Del av grunnmursplast mangler topplist.

På befaringen ble det ved fuktsøk i underetasjen i gulv og vegger mot terreng påvist noe forhøyet fuktnivåer.

Boligen er bygd på kjellermur av betong og betongstein. Muren er pusset og malt utvendig over terreng, og har pussede overflater innvendig der den er synlig.

Enkelte sprekker og riss i puss/overflater innvendig. Noe slitte overflater utvendig.

Terrenget vest for boligen heller mot mur, og ellers er terrenget tilpasset rundt boligen.

Terrenget rundt boligen bør om mulig endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Avløp fra boligen i plast til septiktank med ukjent videre avløp. Eier opplyser at bunnledninger mellom bolig og tank var ny i 2017. Utløp fra tank antas å være av samme alder som septiktank. Vannledning er av ukjent alder, men er av eldre årstall.

Boligen er tilknyttet Nordskot vannverk og vannledning inn i boligen er i plast og har ukjent alder.

Septiktank i plast. Tanken er av ukjent alder, men er antatt ny på 1970/80-tallet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

Om mulig må godkjente byggemeldingstegninger av boligen innhentes og kontrolleres opp mot hvordan boligen fremstår pr i dag.

Ukjent om alle endringer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nærmere undersøkelser anbefales.

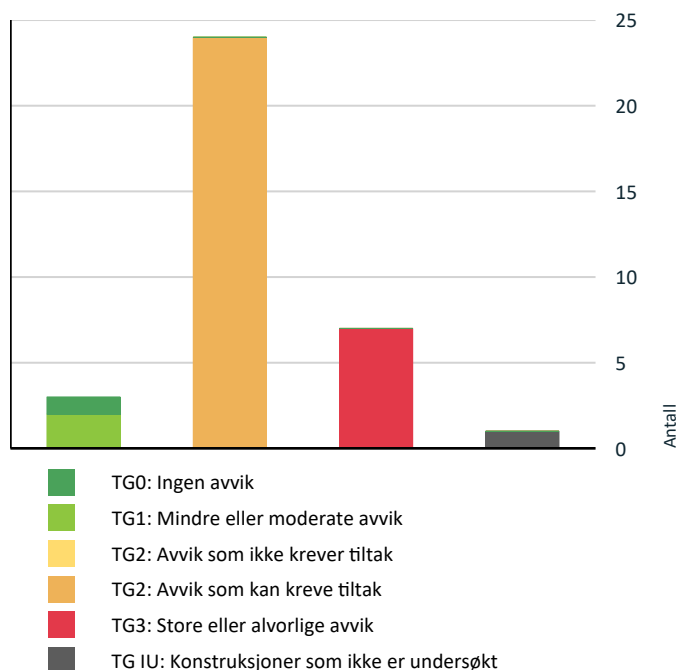
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

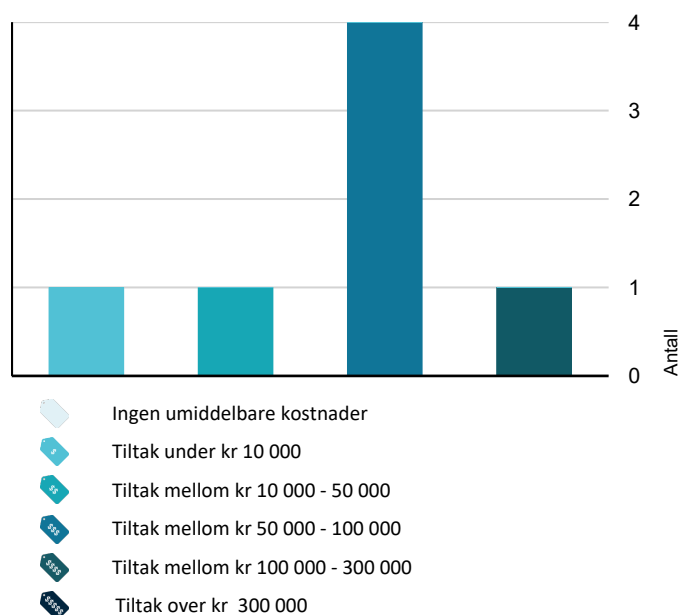
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert etter ny befaring av eiendommen i november 2024. Enkelte endringer innvendig i boligen siden sist vurdering, sam enkelte endringer i årstall på oppgraderinger. Opplysninger om årstall og oppgraderinger er opplyst av eier. Se også beskrivelser i egenerklæring. Endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen. Fuktsøk er utført som overflatesøk og ved stikkmålinger/hammer elektrode med Protimeter MMS-2. Arealene er tatt fra egne målinger ved befaring. Teknisk verdi er beregnet med hjelp av kalkulasjonsprogrammet www.byggekost.no. Det er valgt forenklet beskrivelse av uthuset på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1967

Kommentar

Opplyst av eier.

Anvendelse

Eiendommen har i følge eier de siste årene vært i bruk som bolig, men har tidligere vært i bruk som fritidsbolig. Boligen ar status som "fritidsbygg enebolig" i matrikkelen.

Standard

Enkel normal standard. Boligen er noe oppgradert de senere årene.

Vedlikehold

Boligen er noe oppgradert siden 2006, men deler av boligen er fra byggeåret. Noe videre oppgraderinger og vedlikehold må allikevel påregnes. Noe slitte overflater rundt om.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Opplyst av eier. Ny drenering rundt boligen og det ble samtidig lagt nye bunnledninger mellom bolig og septiktank.
2008	Modernisering	Opplyst av eier. Ca årstall. Ny kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Opplyst av eier. Oppgradert bad i underetasjen og wc i 1 etasjen.
2024	Modernisering	Opplyst av eier. I 2024 er vegger i 1 etasje mellom stue og soverom revet bort, og arealet er tatt i bruk som stue.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eternittplater som antas å være fra byggeåret. Taket var delvis dekket med snø på befaringen, men man kan se at takplatene har enkelte midre skader og slitte overflater.

Undertak av tretto, men det er ukjent om det er lagt papptekking/annet undertak mellom tro og tekking. Takfotbeslag er ikke montert på vestsiden av taket, og her er det råteskader i i råteskader i nederste lekt/takfot.

Taket ble undersøkt fra bakkenivå.

Eternitt kan inneholde asbest og skal behandles som spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Med bakgrunn i alder må utskifting av tekkingen påregnes.

Det anbefales samtidig nærmere undersøkelser av lekter og undertak. Trevirke med skader må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i stål med nedløp til terreng. Heldekkende pipehatt, luftehatt og takstige i tre. Snøfangere er ikke montert.

Rennene antas å være av nyere årstall. Nedløp er avsluttet på terreng ved boligen og til bunnledning.

Takfotbeslag mangler på vestsiden, og har skader på østsiden. Enkel takstige i tre er festet med spiker til taket. Alder på pipehatt er ukjent. Luftehatt antas å være fra byggeåret.

Taket og utstyret er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Takstige i tre har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.
- Tiltak:

Snøfangere bør monteres på taket med tanke på bruk av uteområdet (liv og helse).

Takstige i tre bør byttes ut med stige i stål. Bunnledning for takvann må kontrolleres og stakes opp/utbedres. Beslag med skader må byttes. Med tanke på alder må trolig pipehatt og luftehatt påregnes byttet ved byte av takteking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

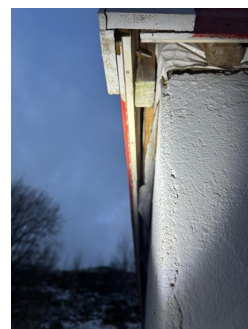
Ytterveggene er oppført i tre og bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonene er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt. Utvendig er veggene kledd med liggende falset bordkledning. Kledningen antas å være lagt ny siden byggeåret, men når det er gjort er ukjent. Stedvis noe begrenset lufting i nedkant av kledning, og ingen synlig musebånd. I 2024 er vegg mellom stue og gang/soverom i 1 etasjen tatt ned og erstattet med bærende drager i stål lagt på søyler av tre. Eier opplyser å ha utført arbeidene som egeninnsats. Prosjektering på endringene er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret. Mørkloft over boligen med adkomst via luke i himling. På befaringen var lås på luken delvis defekt og vanskelig å lukke.

Mørkloft har ingen lufting/ventilering annet enn via luftehatt for lufting på kloakk.

På befaringen var luftingen på kloakken avsluttet på mørkloftet, og det var stedvis fuktskjolder, sopp og forhøyet fuktnivå i deler av undertak og takkonstruksjon.

Dette må trolig sees i sammenheng med at varm luft stiger opp fra kloakk og danner kondens på overflatene i loftet på grunn av manglende/begrenset lufting.

Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

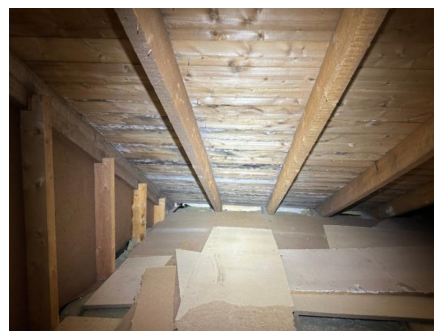
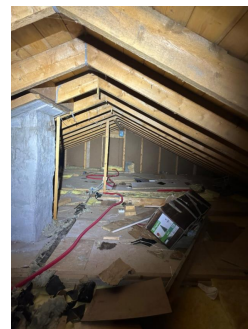
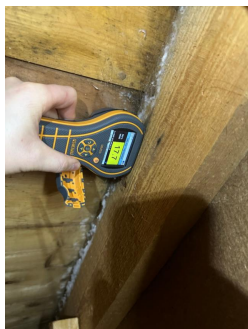
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Luftig på kloakk må føres over tak, og det må etableres lufting av mørkloftet for å effektivt ventilere ut fuktighet fra mørkloftet. Det anbefales samtidig nærmere undersøkelser av konstruksjonene når de er tørket opp, og fuktskadet trevirke må om mulig byttes.



Vinduer

Vinduene er av ulik alder og har isolerglass og 1- og 2 lag enkle glass. Vinduene er fra byggeåret, 1981, 85, 95, 2013 og av ukjent alder. Eldre vinduer har en del slitte overflater og noe oppsprukket trevirke. Vinduer i underetasjen i mangler beslag under. Enkelte vinduer går tregt og tar i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Beslag må monteres under vinduer det det mangler. Slitte overflater og oppsprukket trevirke må overflatebehandles. Med tanke på alder på enkelte vinduer må trolig noe utskiftinger påregnes.

Tilstandsrapport



Dører

Ytterdører med malte overflater og isolerglass. Dørene er fra 2011 og 2008, og verandadør fra 1973. Verandadør er slitt og oppsprukket utvendig, og verandadør og ytterdør i underetasjen går tregt/tar i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på begge sidene av boligen bygd i tre, fast i vegg og på søyler av tre og betong. Veranda mot vest har stedvis lav høyde under og har ukjent fundamentering.

Kantbjelke og terrassedekke på veranda mot vest er montert tett mot mur og bordkledning. På veranda mot øst mangler beslag fra kledning og ut på verandadekke. Ellers noe slitte overflater og behov for vedlikehold.

Rekkverk på veranda mot vest er påbegynt. Høyde fra terrassedekke til terreng er stedvis i overkant av 50 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

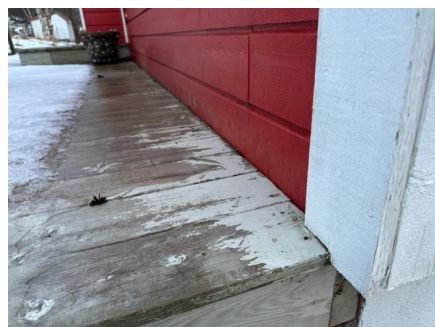
Kantbjelke og dekke er montert tett mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:

Rekkverk må monteres/ferdigstilles der veranda er høyere enn 50 cm over bakkenivå. Lufting mellom kantbjelke/dekke og vegg må etableres. Slitte overflater må overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene er av ulike alder og slitasjegrader. Deler av overflatene i boligen er siden 2006 ny/modernisert, og i 2024 er det en del nye overflater i stue/kjøkken i 1 etasje. Eldre overflater i deler av boligen er slitte, det er enkelte områder med misfarginger og det er glipper i skjøter og hjørner rundt om.

Kun deler av underetasjen er innredet og er nærmere beskrevet i punktet for rom under terreng.

Noe vedlikehold/ferdigstillelse av enkelte arbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe slitte overflater og glipper og riss i skjøter og overflater rundt om.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overflater i enkelte rom må utbedres eller skiftes. TG er satt med bakgrunn i enkelte eldre overflater der man stedvis finner riss, riper eller glipper i skjøter og i overflatene. Ellers normal brukslitasje på de enkelte bygningsdelene etter alder og regne.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasje og etasjeskillere i tre mellom underetasje og 1 etasje. Etasjeskillet er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt.

Gulv i del av kjeller har grovstøpt betong og hvis kjelleren skal bruksendres og innredes må avretting av gulvene påregnes. Gulv i innredet del av kjeller har ukjent konstruksjonsoppbygning.

Det er målt opp mot ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1 etasjen målt gjennom rommet.

I underetasjen er det ca 30 mm skjevheter i gang og ca 15 mm skjevheter i soverom, målt gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglpipen fra byggeåret med vedovn tilkoblet i stue. Sotluke i underetasjen. Vedovnen var ny i 2023.

En side av pipen er kledd inn i begge etasjene, og pipen har noe riss i puss/overflatene.

Sotluke er rustet i overflatene og det er merker av sotvann på pipe under luke. Ildfast plate på gulv under luke mangler.

Ildfast stein i ovnen har sprekke.

Feiing/tilsyn av feier er ikke registrert på eiendommen. Pipe over tak er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

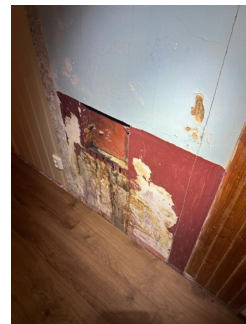
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Pipevanger på gjøres tilgjengelige, evt må det settes ned nye innvendige rør i pipen. Riss i puss må utbedres. Ildfast plate på gulv under sotluke må monteres. Rust på sotluke må fjernes og pipe må rengjøres for sotvann.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er for det meste uinnredet og har gulv og vegger i betong. Soverom og bad er innredet.

Overflatene i soverom og ellers i etasjen er av eldre årstall og fra byggeåret. I vegg mellom gang og bod ble det påvist høyt fuktnivå og råteskade i område mot yttervegg. Ved hulltaking i vegg mellom soverom og bad ble det påvist forhøyet fuktnivå. På enkelte overflater av betong mot terreng er det misfarginger og fuktmerker. Påviste fuktnivåer må trolig sees i sammenheng med tilstanden på drenering og utvendig fuktsikring rundt muren. På befaringen var det "kjellerlukt" i deler av etasjen. Deler av ventiler og vinduene var avstengt på befaringen.

Vurdering av avvik:

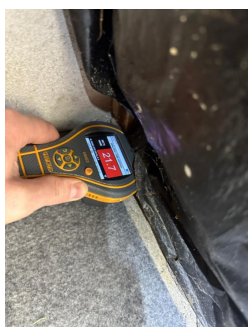
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til at det er "kjellerlukt". Ventileringen må økes. Slitte overflater må overflatebehandles, og råteskadet trevirke må byttes ut. Overflater med misfarginger og slitasje må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre og betong mellom etasjene. Malte overflater og belegg i trinn. Rekkverk er lavere enn 90 cm og åpninger er større enn 10 cm. Nedre del av trapp har lav frihøyde. Håndløper på vegg mangler.

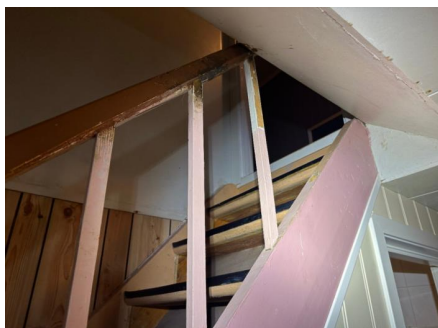
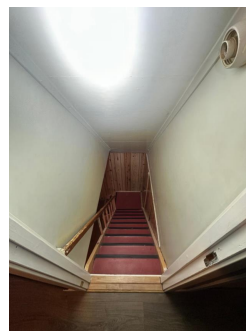
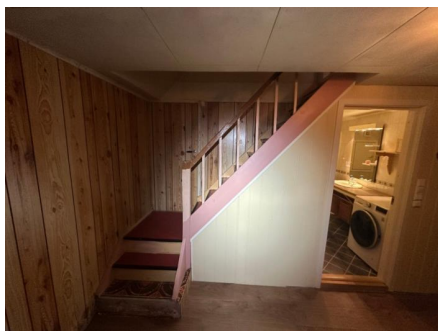
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Høyde på rekkverk må økes og åpninger må minskes. Håndløper må monteres. Om mulig må frihøyde i nedre del av trapp økes.



TG 2 Innvendige dører

Malte dører med fyllinger og slette finerte dører. Dørene er av ulik alder, og eldre dører har en del bruksslitasje og bruksmerker.

Vurdering av avvik:

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

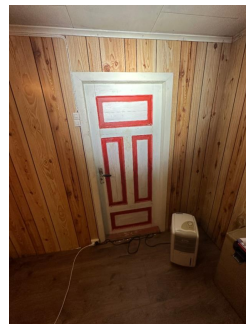
Slitte overflater og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitte overflater må overflatebehandles.

Tilstandsrapport



VÅTROM

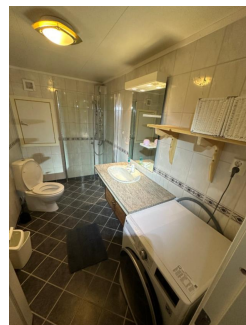
UNDERETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble oppgradert/modernisert i 2017.
Ukjent hvem som har utført arbeidene. Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist, og må om mulig innhentes.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malte plater i himling og våtromsplater på veggene. Overflatene antas å være ny i 2017.
I nedkant av veggplatene er det ikke fuget tett mellom sokkellist og plate, og åpninger rundt rørgjennomføringer er ikke tett. Veggplate ligger litt ut fra sokkellist. Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

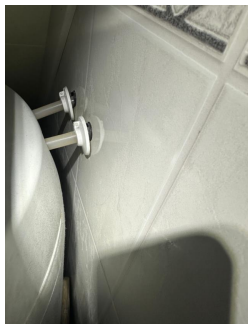
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales nærmere undersøkelser av tilpassing mellom plate og list. Åpninger mellom plate og list, samt rundt rørgjennomføringer må fuges tett.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusj på ca 10 mm. Ingen synlig oppbrett av membran mot terskel, og det er lavere enn 25 mm fra slukrist til terskel. Fuktskjolder i flis i området rundt vv-bereder, og bom under enkelte fliser i deler av gulvet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

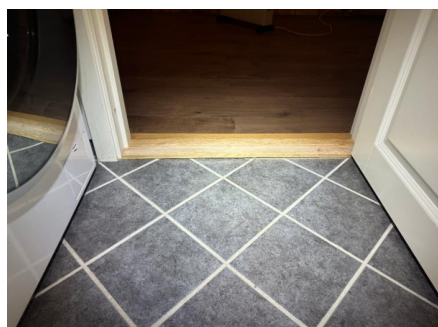
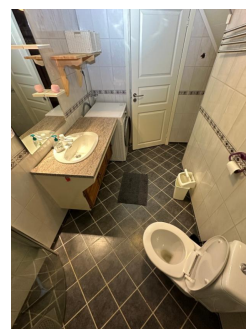
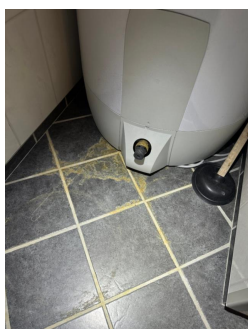
Misfarginger i overflater og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Overflater og fuger må rengjøres/utbedres. Gulv/oppbrett må endres slik at det blir minimum 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og terskel for å hindre vann fra en eventuell lekkasje i rommet å renne over til naborom før det renner til sluk.

Fliser med bom må om mulig festes på nytt.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv, og smøremembran med ukjent utførelse. I sluk og ved rørgjennomføringer i gulv er det synlig smøremembran, men dokumentasjon på utførelse og type membran er ikke fremvist. Det antas at sluk og membran var ny i 2017 når badet ble oppgradert, men dokumentasjon på alder, type membran og utførelse er ikke fremvist.

Om mulig må dokumentasjon på utført arbeid innhentes.

Årstall: 2017

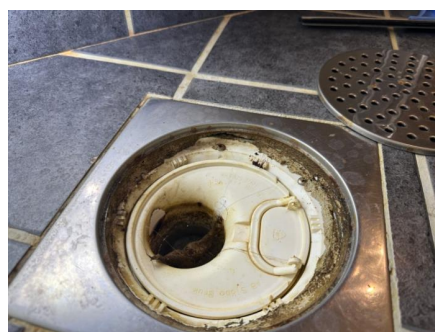
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skap, benk med vask, speil og lys. Toalett, dusj med glassvegger foran og opplegg for vaskemaskin. Utstyret antas å være nytt i 2017 når badet ble oppgradert. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg. Tilluft mangler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Våtsoner i badet ligger mot vegger av betong og hulltaking er ikke mulig. Fuktsøk er utført som overflatesøk med protimeter, og det ble ikke påvist forhøyede fuktnivåer på befaringen.

Badet har kun vært sporadisk i bruk den senere tiden, og endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringen. Det anbefales målinger over tid for å avdekke eventuelle utviklinger i fuktnivåene.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre med fyllinger med malte overflater. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg over benk, og fritthengende ventilator i rustfritt stål.

Integrert koketopp og stekeovn. Plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er opplyst at innredningen var ny rundt 2008, og at det senere er etablert plass for oppvaskmaskin. Frontene på innredningen ble malt i 2024.

En stuss på avløp i benkeskap er tettet med tape. Tape må erstattes med blindlokk.

Enkelte mindre svellinger på benkeplate, og noen mindre bruksmerker rundt om. Ut fra alder må det ansees som normalt, men noe vedlikehold må allikevel påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stuss på avløp er avsluttet med tape. Noe svellinger i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tape på avløp må erstattes med egnet tetting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator på vegg med avkast antatt ført ut gjennom yttervegg. Alder på ventilatoren er ukjent, men den antas å være ny når innredningen var ny.



SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc i 1 etasjen har laminat med flisemønster på gulvet og våtromsplater på veggene. Enkel innredning med skap, vask og speil. Toalett. Ventil i yttervegg og panelovn på vegg. Eier opplyser at rommet ble oppgradert i 2017, og det har normal bruksslitasje med tanke på alder.

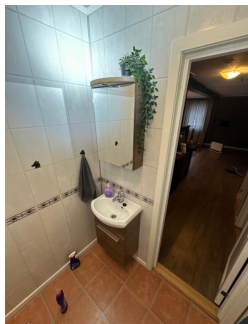
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast og rør- i rørsystem. Foredelerstokk er plassert bak luke i vegg i bad. Stoppekran på inntak like under fordelingstokk. Del av røropplegget er her synlig, men det meste er lagt skjult.

Eier opplyser at det antas at røropplegget var fornyet rundt 2017 når bad og wc ble oppgradert.

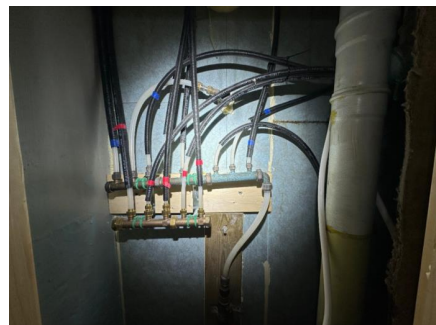
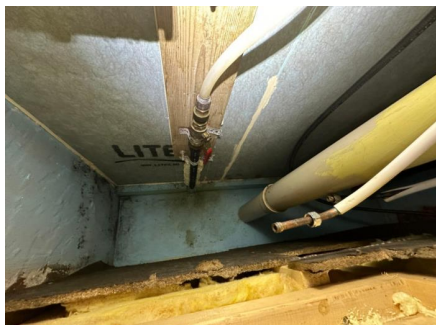
Noe irr på fordelingstokker av kobber. Ingen synlig avløp i bunn av vegg der fordelingstokk er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Avløpsrør

Avløpsrør i plast og jern. Røropplegget er av ulik alder, og deler av anlegget antas å være oppgradert samtidig som bad og wc ble oppgradert.

Røropplegget er for det meste lagt skjult, men deler av opplegget er synlig i vegg bak bad.

Lufting er ført ut gjennom yttervegg. Stakeluke ble ikke lokalisert. På mørkloft er det som også antas å være lufting på anlegget delvis demontert. På befaringen var det noe kloakkluft og kondens på mørkloftet, og det antas å ha sammenheng med at rørene ikke er ført over taket. Rørene må byttes og føres over tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

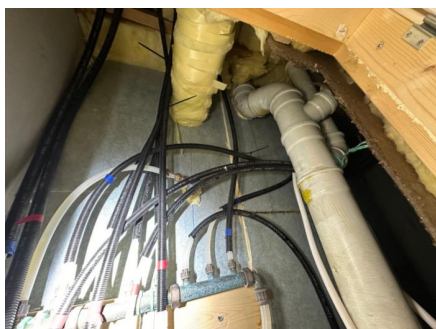
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Lufting er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Tiltak:

Lufting som er avsluttet på loft må føres over tak.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

112 L vv-bereder i bad. Berederen er produsert i 2021, men eier opplyser at den er montert i 2022. Berederen er tilkoblet med stikkontakt. På gulvet under/foran tanken er det skjolder i flisene. Ukjent årsak.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Det er opplyst at sikringsskap og deler av det elektriske anlegget var nytt/oppgradert i 2010, men årstall må anses som usikkert. Det antas at inntakskabel var ny samtidig.

Eier opplyser videre at det er utført en del utskiftinger og tillegg på anlegget i 2024 i forbindelse med endringer i 1 etasjen.

Eier opplyser at alle arbeidene utført i 2024 er utført som egeninnsats og med ufaglært medhjelper.

I stue er del av ledning med stikkontakt løs fra vegg og det er flere koblingsbokser/ender på ledninger som mangler tildekning.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist, men eier opplyser at tidligere utført arbeider er utført av elektriker.

Ukjent når det sist var utført kontroll av DLE av anlegget.

Om mulig må dokumentasjon på utført arbeid innhentes.

Gjennomgang av anlegget av elektriker/kontrollør anbefales, og ferdigstillelse/utbedring må påregnes.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 Eier opplyser at sikringsskap og deler av det elektriske anlegget var nytt/oppgradert i 2010. Omfang, og hva som var nytt er ikke beskrevet.

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

Nei Arbeider utført i 2024 er utført som egeninnsats.

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

Ja

Det er opplyst at sikringsskap og deler av anlegget var nytt i 2010. Dokumentasjon på arbeidene finnes ikke, og må om mulig innhentes.

I tillegg er det utført en del arbeid på anlegget i 2024. Eier vil kunne gi utfyllende opplysninger på hva som er utført.

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

Nei Dokumentasjon på tilsyn er ikke fremvist/innhentet. Nærmere undersøkelser anbefales.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at sikringer har løst ut ved stor belastning, men ikke ved vanlig bruk/belastning.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er det ikke opplyst om.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

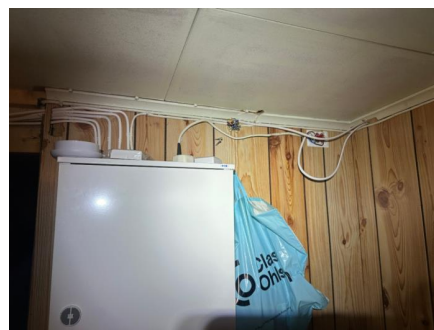
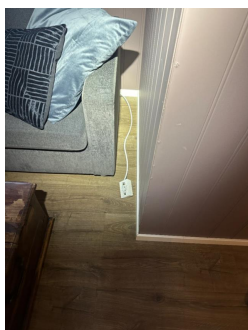
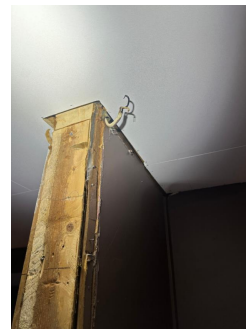
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?

Ja Gjennomgang av anlegget av elektriker/kontrollør anbefales, og ferdigstillelse/utbedring må påregnes.
Kostnadsestimatet må ansees som et estimat. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

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

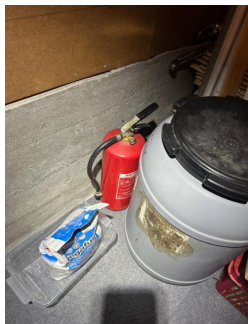
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert 2 røykvarslere i boligen, begge fra 2022, og 1 eldre pulverapparat.
Pulverapparat må byttes med bakgrunn i alder.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 0 Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det antas at det er fjellgrunn. Området vest for boligen har fjellgrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at drenering og utvendig fuksikring rundt boligen er lagt ny i 2017.

Del av grunnmursplast mangler topplist. Ukjent type drenering og ukjent hvor utløpet er lagt.

På befaringen ble det ved fuksøk i underetasjen i gulv og vegger mot terreng påvist noe forhøyet fuktnivåer. Dette må trolig sees i sammenheng med tilstand på dreneringen.

På østsiden av boligen kommer det opp en ventilasjonskanal ved muren. Denne har ukjent fuksjon, og ukjent om det har sammenheng med dreneringen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

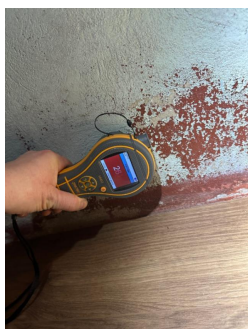
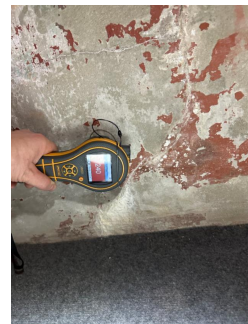
Topplst mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak:

Topplst må monteres der det mangler.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygd på kjellermur av betong og betongstein. Ukjent fundamentering. Muren er pusset og malt utvendig over terreng, og har pussede overflater innvendig der den er synlig. Enkelte sprekker og riss i puss/overflater innvendig. Noe slitte overflater utvendig. Ukjent når sprekkenes har oppstått.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss må utbedres/pusses i, og slitte overflater må overflatebehandles.



TG 3 Terrengforhold

Terrengtet vest for boligen heller mot mur, og ellers er terrengtet tilpasset rundt boligen. På nordsiden av boligen er det etablert en mindre grøft i terrengtet som leder bort overflatevann.

Terrengtet rundt boligen bør om mulig endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendig terreng må om mulig endres slik at overflatevann effektivt blir ledet bort fra bygningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp fra boligen i plast til septiktank med ukjent videre avløp. Eier opplyser at bunnledninger mellom bolig og tank var ny i 2017. Utløp fra tank antas å være av samme alder som septiktank.

Vannledning er av ukjent alder, men er av eldre årstall.

Boligen er tilknyttet Nordskot vannverk og vannledning inn i boligen er i plast og har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktank i plast. Tanken er av ukjent alder, men er antatt ny på 1970/80-tallet.

Terreng/lokk på tanken var dekket med snø og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. Vurdering ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Ukjent. Antatt oppført i samme periode som boligen.

Standard

Enkel nøktern standard.

Vedlikehold

Enkelte mindre oppgraderinger de senere år, men det meste i bygningen er av eldre årstall. Stedvis slitte overflater og noe råteskader rundt om. Oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthuset er bygd på mur av betong med ukjent fundamentering.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning, spaltekledning og stålplater utvendig.
Enkel dør i tre.
Pulttak med stålplater og eternittplater som tekking. Takrenner er ikke montert.
Enkelte råteskader i kledning/vindskier.

Innvendig er det gulv av betong og vegger i bindingsverk. Uthuset er uinnredet.
Strøm via skjøteledning fra boligen.

Eternitt kan inneholde asbest og skal behandles som spesialavfall.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 3 Soverom, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vindfang, Trapperom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 2 550 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Fritidsbolig/bolig med uthus.

Eiendommen ligger på Nordskot i Steigen kommune, og ligger i et område sammen med andre fritidseiendommer og boliger. På Nordskot finner man dagligvarebutikk og daglige hurtigbåtanløp til Bodø og Svolvær.

Boligen ligger østvendt og har gode sol og lysforhold. Kort vei til fiske og turterreng.

Tomten er flat og hellende mot øst, og er opparbeidet med hage og plen.

Boligen er bygd i 1967 og er siden byggeåret blitt noe oppgradert med blant annet ny drenering, utvendig fuksikring og bunnledninger mellom bolig og septiktank, ny kjøkkeninnredning, oppgradert bad og wc, noe oppgradert røropplegg og sikringsskap, og ny terrasse mot vest. I tillegg er enkelte vinduer byttet og det er enkelte nye overflater og andre mindre oppgraderinger rundt om i boligen de senere årene. Det siste året er det endret noe på planløsningen i 1 etasjen, montert ny vedovn og det er en del nye overflater og andre oppgraderinger rundt om.

Ellers er deler av boligen av eldre årstall og fra byggeåret, og har stedvis noe slitte overflater og behov for vedlikehold. Noe videre oppgraderinger og vedlikehold må i tillegg påregnes med tanke på alder på boligen og på enkelte bygningsdeler.

Uthuset er bygd i enkle konstruksjoner.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordskotveien 224 ,8283 LEINESFJORD 128 m² 0 3 sov	14-01-2024	4 000 000	3 900 000		3 900 000	30 469
2 Lisjvikveien 27 ,8283 LEINESFJORD 148 m² 1996 4 sov	07-04-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	28 378
3 Leinesfjordveien 37 ,8283 LEINESFJORD 105 m² 1963 3 sov	15-05-2024	2 390 000	2 550 000		2 550 000	24 286
4 Engeløyveien 295 ,8289 ENGELØYA 98 m² 1955 3 sov	24-09-2023	2 050 000	2 000 000		2 000 000	20 408
5 Eldridhågen 18 ,8283 LEINESFJORD 141 m² 1978 3 sov	07-10-2024	1 500 000	2 200 000		2 200 000	15 603

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

Vannavgift, slamtømming, kloakkavgift, feiing, eiendomsskatt, renovasjon og forsikring. Kr. 25 000
Estimerte kostnader.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 000 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 60 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 40 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 20 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 220 000

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. 350 000

Beregnet tomteverdi Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 550 000

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

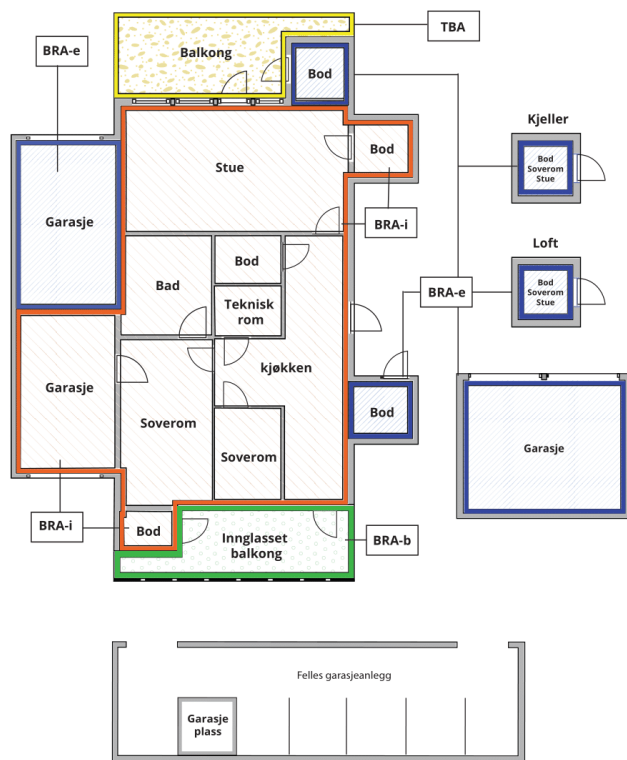
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	
1. Etasje	63			63	65
SUM	122				65
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Bad , Soverom , Bod , Bod 2, Bod 3		
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Wc , Gang , Vindfang , Trapperom		

Kommentar

TBA må ansees som ca areal.

Liten trapp foran inngang i 1 etasjen er overbygget med tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

Om mulig må godkjente byggemeldingstegninger av boligen innhentes og kontrolleres opp mot hvordan boligen fremstår pr i dag.

Ukjent om alle endringer i boligen er byggemeldt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av underetasjen har takhøyde lavere enn 2,2 m.

Vindu i soverom i underetasje er for små til bruk som rømningsvei.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstmannen har ikke undersøkt nærmere rundt dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	26
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Stian Steffensen - Befaring for oppdatering av rapport.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	28	54	0	0	1200 m ²	Vedlagte skylddeling for eiendommen.	Eiet

Adresse

Lisjvikveien 12

Hjemmelshaver

Tenstrand Petter Ferdinand Andorsen

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt og opplyste areal må ansees som ca areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordskot i Steigen kommune, og ligger i et område sammen med andre fritidseiendommer og boliger. På Nordskot finner man dagligvarebutikk og daglige hurtigbåtanløp til Bodø og Svolvær. Leinesfjord, kommunesenteret i kommunen ligger ca 19 km unna, og her finner man skoler, barnehage, butikker, overnattingsplass og offentlige tjenestetilbud. Gode sol og lysforhold. Kort vei til fiske og turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 7514 via ca 250 m kommunal vei og inn på eiendommen. Biloppstillingsplass ved boligen.

Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet privat vannverk. Nordskot vannverk. Ukjent type, tilstand og alder på bunnledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har avløp til septiktank og antatt videre avløp via spredegrøft til terreng. Eier opplyser at bunnledninger mellom tank og bolig ble lagt ny i 2017. Ellers ukjent type, tilstand og alder på bunnledninger.

Om tomten

Tomten er flat og hellende mot øst og terrenget er tilpasset rundt boligen. Området rundt boligen er for det meste opparbeidet med plen, og det er gjerder i det som antas å være skiller mot naboeiendommene. Ved befaring av eiendommen i 2024 var tomten dekket med snø. Tomten er ikke inntegnet i kart og målebrev er ikke fremvist. Tomten må oppmåles og inntegnes i kart for å fastsette korrekt areal og grenser mot naboer. I følge vedlagte skylddeling er arealet på eiendommen 1.2 dekar.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst 2 pantedokument på eiendommen. Opplysninger er hentet fra innhentet grunnboksutskrift.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt som B2_2 - område. Området er avsatt til boligbebyggelse. For nærmere info og bestemmelser vises det til kommuneplanen for Steigen kommune.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område sammen med andre fritidseiendommer og boliger. Dagligvarebutikk, småbåthavn og hurtigbåtanløp ligger ca 500 m nord for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
698 000	2023	Opplysninger er hentet fra Steigen kommunes hjemmesider.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	15.12.2024	Utskrift fra www.gardskart.nibio.no	Innhentet	1	Ja
Egenerklæring	02.12.2024	Egenerklæring utfylt av eier.	Innhentet	5	Nei
Eier	27.11.2024	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier pr telefon på befaringen.	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	15.12.2024	Elektronisk utskrift.	Innhentet	2	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Salten Brann IKS	15.12.2024	Opplysninger om feiing og tilsyn.	Innhentet	1	Ja
Skylddelingsforretning		Skylddeling på eiendommen fra 1966.	Innhentet	4	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH7403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





Dnr 4614 11966 Jbl 4/11 1966

Skylddelingsforretning

Tors- dag, den **29/9** 19**66** holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården **Morøy, Nordskott** g.-nr. **28** br.-nr. **16** av skyld mark **0,18** i **Steigen herred** herred. Forretningen er forlangt av **eieren Svein Nordskott**

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

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn **Samtlige.**

Ved forretningen møtte:³⁾ **Olav Sivertsen, Evald Markussen og Sivert Lund, som skylddelingsmenn. Videre møtte selgeren Svein Nordskott og for kjøperen Martin Valen - Albert Albertsen.**

Eieren av tilstøtende eiendom bnr. 52 Albert Albertsen var tilstede.

Mennene valte til formann **Sivert Lund**

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. **Areal:** Dyrket jord **0** dekar, naturlig eng og kulturbeite **0** dekar, produktiv skog **0** dekar, annet areal **1,2** dekar. I alt **1,2** dekar.

2. **Grensebeskrivelse:**⁴⁾

Parsellen som skilles ut fra gnr. 28 bnr. 16 begrenses av en linje fra nedsatt stein i SO hjørne av Albert Albertsens eiendom - 30. mtr. i SV retning til nedsatt stein. Her vinkler linjen og går 46 ½ mtr. i N.V. retning til kryss i berg. Videre 26 ½ mtr. i N.O retning til kryss i berg. Fortsetter herfra 43 mtr. i S.O retning til utgangspunktet.

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Rekopi bekreftes
Unni Røndhaugen



Langs tomten følger vegrett i 5 mtrs. bredde til
Albert Albertsens standard veg, og videre på denne til
Strandvegen.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?..... nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?..... nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?..... nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

bortfaller

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Derfor har vi samtykket i et nytt fellesskap.~~

~~Kommunen i fellesskap~~

~~Derfor har vi samtykket i et nytt fellesskap.~~

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

Skylden for de **n** fraskilte del ble bestemt til **1 ore**

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør **18 ore**

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord **14** dekar, naturlig eng og kulturbeite **0** dekar, produktiv skog **0** dekar, annet areal **59** dekar.

I alt **74** dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ **Holmstad**

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: **kjøperen**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

Sivert Lund *Olav Lunde* *Emil Rørhusen*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til Steigen jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

~~Saken er ikke behandlet av Steigen jordstyre. Den parsell som fradeles, ligg er i et område der det er små jordbruksinteresser. Tomten består av udyrka, ikke dyrkbar jord.~~

Steigen jordstyre 14/10 1966.

den 19.
Olav Lirvren.
formann

Johr Marhaug.
sekretær

Går til landbruksselskap.

J. H. T. Fyllmark har jeg gitt
Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

samtyske til fordelingen 26/10 1966

Nordland Fylkeslandbruksstyre

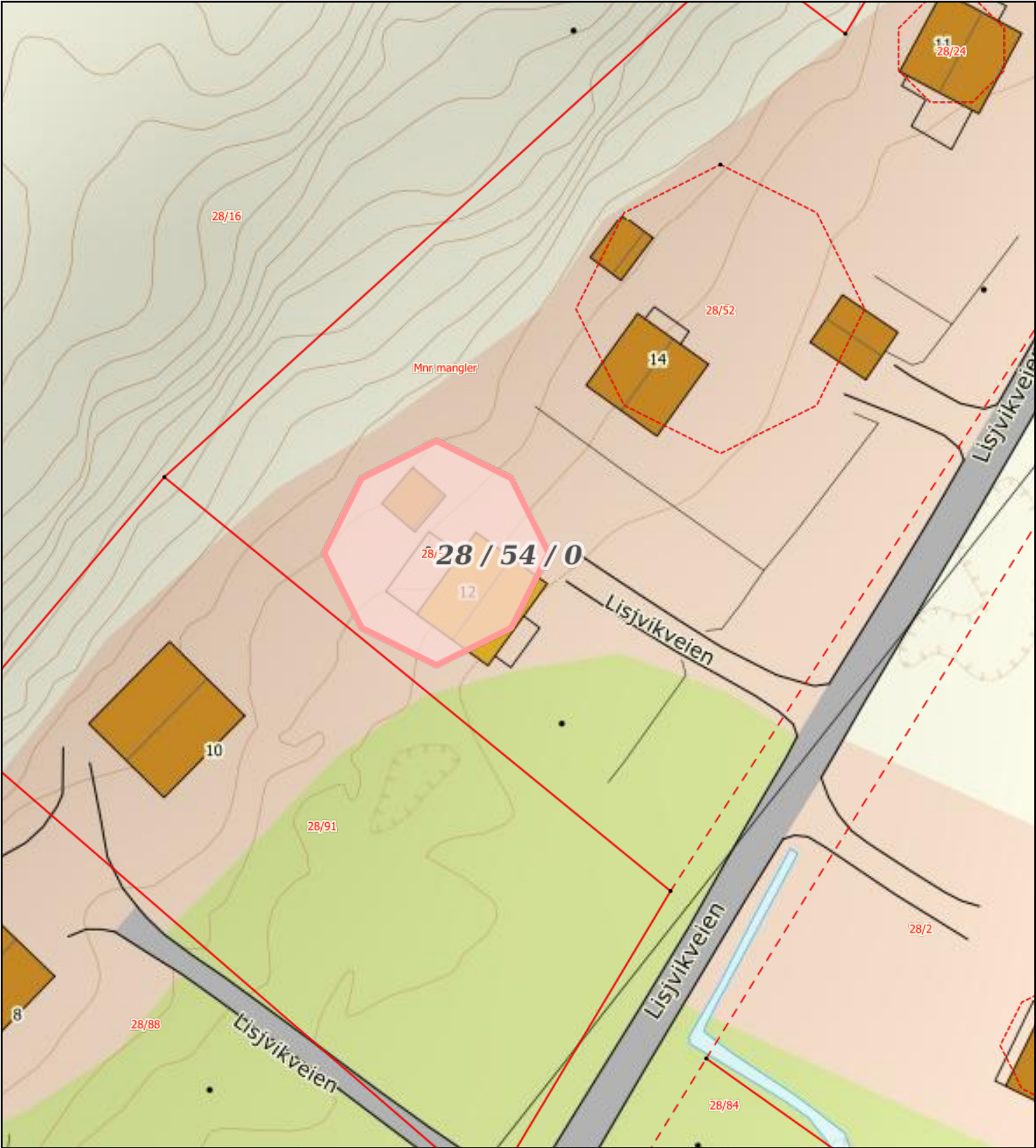
den 19.
Erling Røyter
formann

fylkeslandbruksjef



De fraskilte del har fått g.nr. 28 b.nr. 54

WTA



015m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 15.12.2024 12:21

Eiendomsdata verifisert: 15.12.2024 12:21

GÅRDSKART 1848-28/54/0

Tilknyttede grunneiendommer: 28/54/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.3

0.0

0.3

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

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1848	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	142259018	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189086393	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Lisjvikveien 12, 8283 LEINESFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2. etg	Lukket ildsted	Aduro	Aduro

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 142259018

BruksenhetId	142259075	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 189086407

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142259075.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Ordre: **70144**



Eiendom: **1848-28/54/0**

Lisjvikveien 12

8283 Leinesfjord

K18480004 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

STEIGEN_KOMMUNE, 15.11.2024 12:23:

Under behandling

Vann: Eiendommen er tilknyttet et privat nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet et privat nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet en kommunal vei.

STEIGEN_KOMMUNE, 15.11.2024 12:31:

Leverert til kunde

.



Kundesenter

Dato: 04.11.2024

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1848.28.54.0.0

Adresse: Lisjvikveien 12

Eierkontakt: Tenstrand Petter F A

Renovasjon avgifter for år 2024: kr 4 456,08 *

Restansen utgjør kr 1 114,02 for □. Termin 2024.

kontonr. 1503 35 69650 , KID: 24090001043268035

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Kundesenter

Dato: 13.11.2024

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1848.28.54.0.0

Adresse: Lisjvikveien 12, 8283 Leinesfjord

Eierkontakt: Tenstrand Petter F A

Renovasjonsavgifter for år 2024: **kr 4 456,08**

Restansen utgjør **kr 1 114,02** Faktura for **4** . termin 2024 har forfall: **21.10.2024**

Kidnummer: 24090001043268035

Kontonummer: 1503 35 69650

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av

Lisjvikveien 12

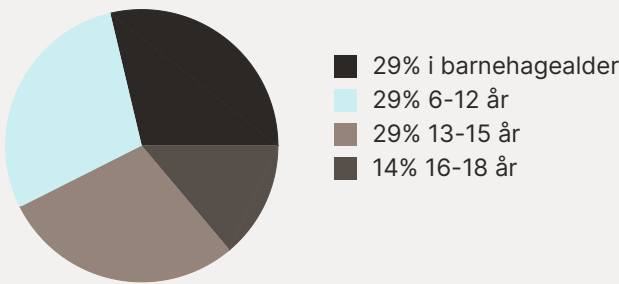
Offentlig transport

🚏 Saursfjord	14 min 🚶
Linje 556	16.3 km
✈ Leknes lufthavn	60.7 km

Skoler

Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.)	16 min 🚶
136 elever, 13 klasser	18.9 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen	16 min 🚶
36 elever, 3 klasser	18.6 km

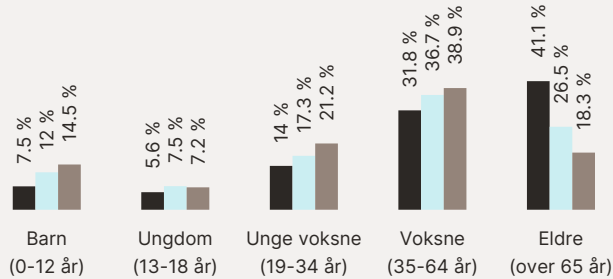
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Nordskott	103	69
■ Kommune: Steigen	2 591	1 493
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

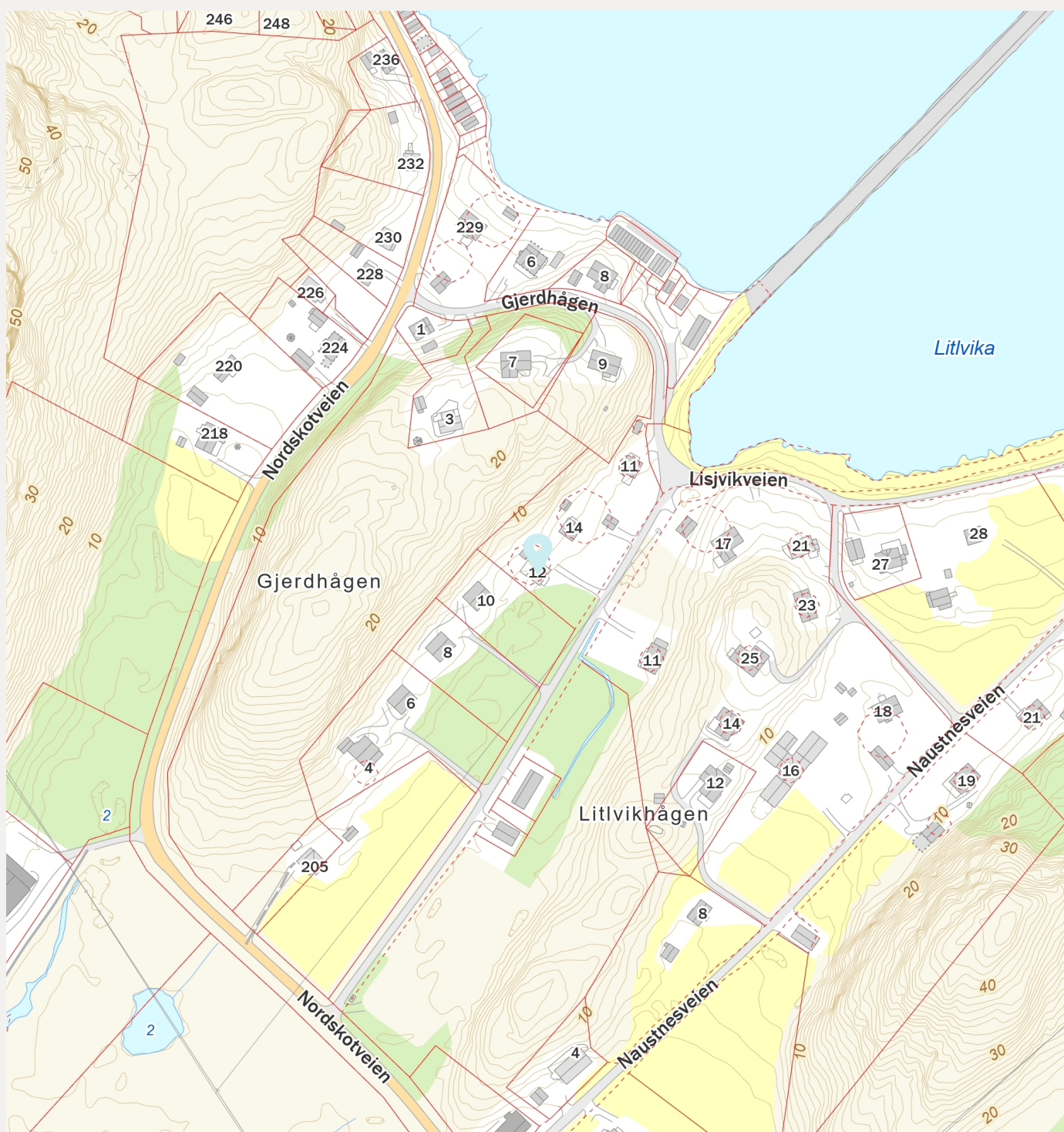
Leinesfjord barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
30 barn	19.3 km

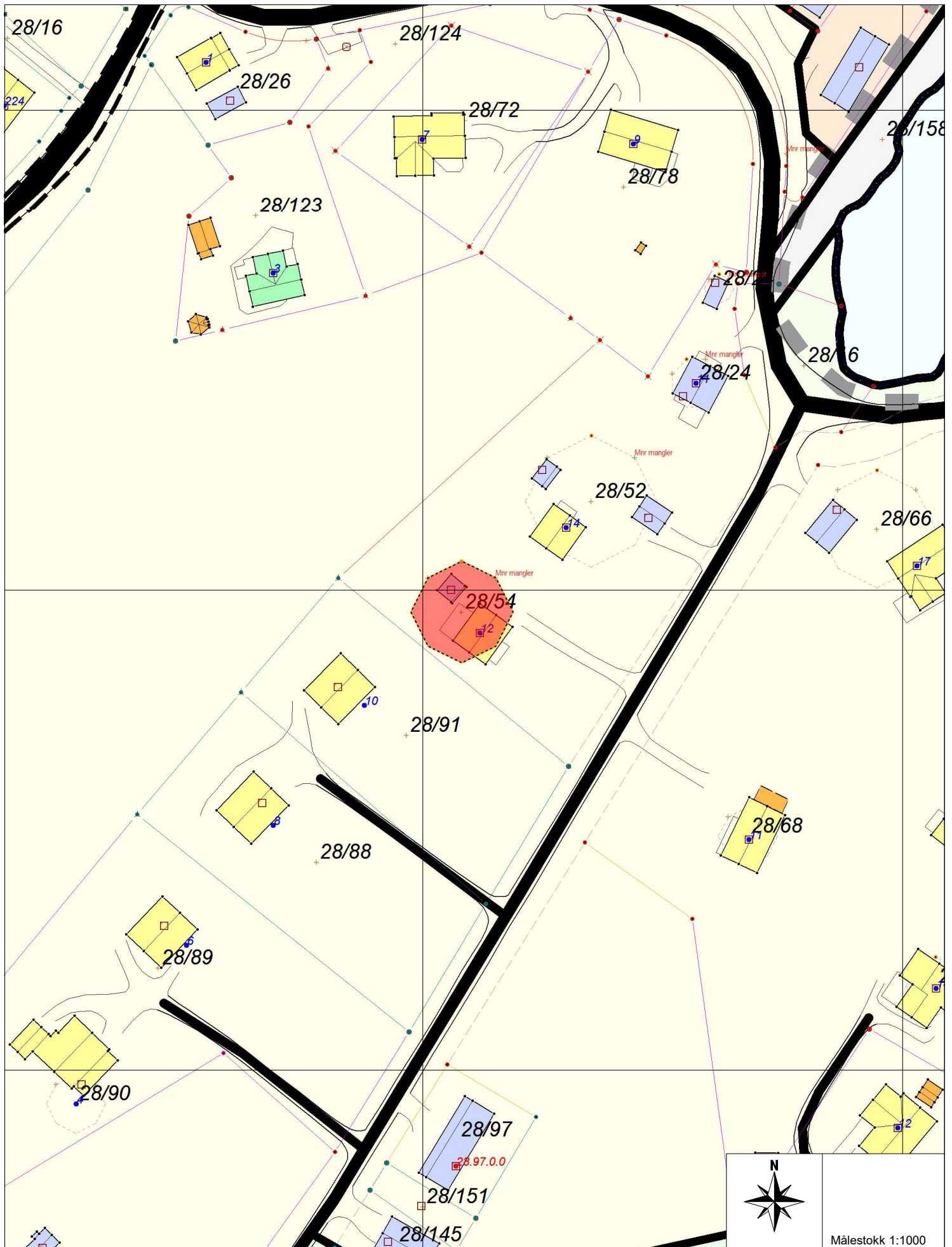
Dagligvare

Nærbutikken Nordskot	6 min 🚶
Søndagsåpent	0.6 km

Sport

⚽ Leinesfjord skole	15 min 🚶
Ballspill, fotball	18.5 km
⚽ Steigenskolen Leinesfjord	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	18.6 km





Ordre: **70144**



Eiendom: **1848-28/54/0**

Lisjvikveien 12

8283 Leinesfjord

K18480003 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

STEIGEN_KOMMUNE, 15.11.2024 08:16:

Under behandling

Både bolig og garasje har status i matrikkelen som tatt i bruk siden april 2008.

STEIGEN_KOMMUNE, 15.11.2024 12:31:

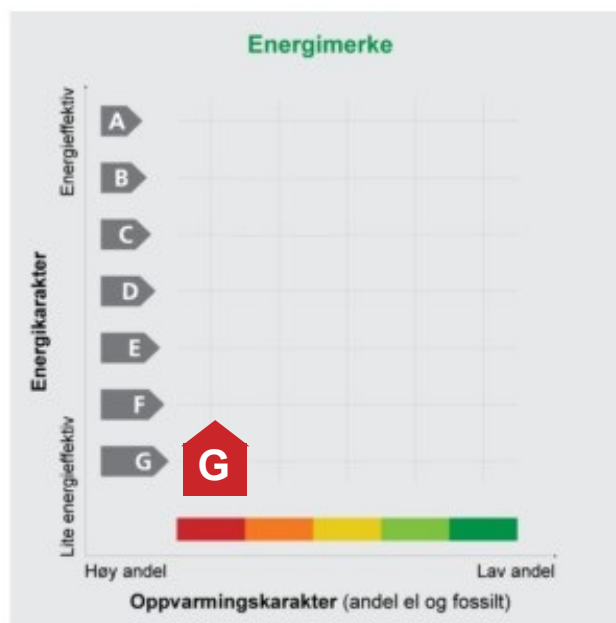
Levert til kunde

.

ENERGIATTEST

Adresse	Lisjvikveien 12
Postnr	8283
Sted	LEINESFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	54
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	189086393
Bolignr.	H0101
Merkenr.	d2f8af83-3da0-4a82-9e7c-2b82ba185e3b
Dato.	02 Sep 2022

Innmeldt av *****



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lisjvikveien 12
Postnr/Sted: 8283 LEINESFJORD
Bolignr: H0101
Dato: 02.09.2022 11:06:31
Energimerkenr: d2f8af83-3da0-4a82-9e7c-2b82ba185e3b
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 28
Bruksnr: 54
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 189086393

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Ordre: **70144**



Eiendom: **1848-28/54/0**

Lisjvikveien 12

8283 Leinesfjord

K18480007 Gjeldende arealplaner med bestemmelser

STEIGEN_KOMMUNE, 15.11.2024 12:30:

Leveret til kunde

Arealformål: Boligbebyggelse

Områdenavn: B2_2