Tilstandsrapport

Enebolig etablert på selveiet tomt.
Tyvsøyveien 22, 8064 RØST
RØST kommune
gnr. 5, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13976-1226 **Eiendomsverdi ref nr:** FA1321

Autorisert foretak: Takst og Byggerådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Håvardsen **Vår ref:** Torgeir Håvardsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Byggerådgivning AS

Rapportansvarlig

Torgeir Håvardsen
Uavhengig Takstingeniør
torgeir@ttbas.no
992 31 956

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har sin orignale opprinnelse fra år ca. 1957
Det er utført tilbygg til boligen etablert i senere tid, ikke kjent opplyst årstall.

Sammendrag av tilstand beskrives uti fra sett/ befart befaringsadagen av takstingeniøren
Uti fra alder er det til flere rom og arealer innvendig som ikke holder dagens krav til standard.

Anbefalt utbedring av tak på våtrom plan 1 etg.

Dørblad ene tatt bort

Manglende sikring av trapper, rekkverk, håndlist i soner, åpninger.
Justering / tilpassning av enkelte dører (bedre gange/ bruk

Ujevnheter, luftblærer til belegg, synlige skjøter, skjolder til tapet/ strie, vegg og tak.

Ikke ferdigstilt El- arbeid.
Dokumentasjon, ikke fremvist, El- installtør, samsvarserklæring og stedlig el- tilsyn.

Brannsikring til og under feieluke, feieluke har utslag på sot, tømming av feieluke.

Anbefalt etablert brannslukkeapparat i boligen

Anbefalt etablert bedre avlufting / luftig for WC - rommet i plan 2 etg.

Til det utvendige vil det fremover være behov for modernisering, oppgradering av hovedtaket, etablering av komplett takrennesystem med tilhørende beslag og nedløp for bakside av boligen.

Slitasje elde til vindskibord, toppbord/dekkbord til vindskier.

Utbedring av sprekker, sår i mur.

Nedløp i soner anbefalt ført nærmere ned mot bakknivå ca. 30 cm fra bakke m/ utkast ut fra muren, det for å kunne skåne mur for fuktintrenging.

Det er dels ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning bakside bolig.
Slitasje med mindre sår og skader til pipe, mangler topp /takhatt er åpent ned, utslag med sot til og rundt feieluke.
Anbefalt etablert/ montert heltekkende pipebeslag med god overlapping til og mot hovedtaket.

Sement/ eternittplater som er i dag er asbestholdig og anbefales behandlet varsomt med bruk av maske og riktig arbeidsutstyr.
Er definert som spesialavfall.

Drenering mangler til boligen, utslag på fukt i plan kjeller (bodrom)
Info til at det har vært tidligere fukt i sone rundt pipe, men tettet nå.

Det vises for øvrig og til Pkt. konstruksjoner til satte TG - er med oppbyggende tekst og kommentarer mer detaljert for boligeiendommen,referes og til bilder for oppbyggende dokumentasjon.

Det henvises og til utfylte egenerklæring fra dagens eier om sin kjennskap til boligeiendommen.

Enebolig etablert på selveiet tomt. - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bolig med arealer fordelt over 3 - plan med original del fra ca. år 1938 etablert. Utført tilbygg etter original del av bolig.
Bestående av mur til plan kjeller / u. etg. fra plan 1 og opp med grov plank/ bindingsverk. lekter og bordkledning.

Salet takform med sementplater, renner og nedløp ene side.

Bordkledning malt stående, enkelte fasader m/ nyere bordkledning malt/ behandlet og fasade med eldre original kledning.

Info:
Boligen var befaringsdagen under modernisering/ oppgradering med ny tekking av yttertak tilbygget del, ny bordkledning i soner.
Vedlikehold av mur.
Arbeider utvendig til boligen var ikke helt ferdigstilt befaringsdagen for takstingeniøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med betong, panelbord, panelbord malt/behandlet, belegg og plater.
Vegger med strie, tapet, strie malt, belegg for våtrom, flis.
Tak med panel, sort papp (vaflex) malte plater, malt papir, strie

Takluke etablert i plan 2 etg. for adkomst til kaldloft (ikke målbart areal)

VÅTROM Gå til side

Etablert bad/ vaskerom i plan 1 etg. hovedplanet i tilbygget del av boligen.
vinylbelegg på gulv m/ oppbrett til vegger og v/ dørterskel.

Etablert sluk m/ ok fall fra oppkantterskel og sluket
Våtromstapet ført ned overbelegget m/ overlapp.
Åpningsvindu fra år 2017, og ventil etablert i vegg.
Opplegg for vask og tørkemaskin.
WC til gulv.
Innredning ca. 1meter i bredde glatte fronter, servant over benkeseksjon m/speilskap over til vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett (eldre årgang)
Ny panelovn montert til vegg v/ WC.

WC - rom i plan 2 etg.
Standard belegg til gulv, vinylbelegg og malt strie på vegger.
tak med malt pappfolie. Servant til vegg, panelovn til vegg.
Synlige rørføringer langs nedre del av vegger, nedløp og
vannrør ført gjennom gulvet. Eldre standard

KJØKKEN Gå til side

Romslig kjøkken med godt tilpasset kjøkkeninnredning
med romslig benk og skapplass, benkeplate fornyet,
servant i stål, lys under overskap
Vinyl/ våtromstapet mellom benk og overskap.

Etablert oppvaskmaskin, stoppekrane etablert i benkeseksjon
Etablert innredning på annen veggside mot stue.
Mindre benkeseksjon, komfyr, kaffetrakter, overskap
m/ ventilator under m/ kullfilter.
Kjøleskap

Flis på vegg mot stue og veggside kjøkkendør
(halv veggside/areal med flis
Åpningsvindu i fasade mot vei.
Gulv m/ belegg, vegger m/ malt strie/tapet og deler
av vegger m/ flis
Tak med malte plater

SPESIALROM Gå til side

Mindre kottrom i gang mot trapp til plan 2 etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Etablert opplegg for Tv. /data
brannmeldere.
Sikringsskap m/ skrusikringer og 4 stk. automatsikringer

VVB på ca. 200 liter etablert i plan kjeller, produsert år 2019

TOMTEFORHOLD Gå til side

I matrikkelen er er tomt benevnt som sykehustomten,
med oppgitt areal på ca. 1 110,5m2.
Tomt er dels flat i soner, lett skrånende/ hellende og
noe kupert
Opparbeidet plen med noe beplanting til i front
mot boligen

Tilfylt ca. 9 m3 jordmasser år 2025

Deler av bakre del av tomt betraktes som naturtomt
ut fra sett befaringsdagen.

På deler av tomt i front på tomt og ut mot Tyvsøyveien
/gate er det etablert eldre ringmur.
Asfaltert sone fra kommunal gate/vei og inn mot etablerte
eldre betongplater mot hovedadkomst/ gangssone i nivåer

Enkelte plater/ betongpater har sår og skader

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig etablert på selveiet tomt.

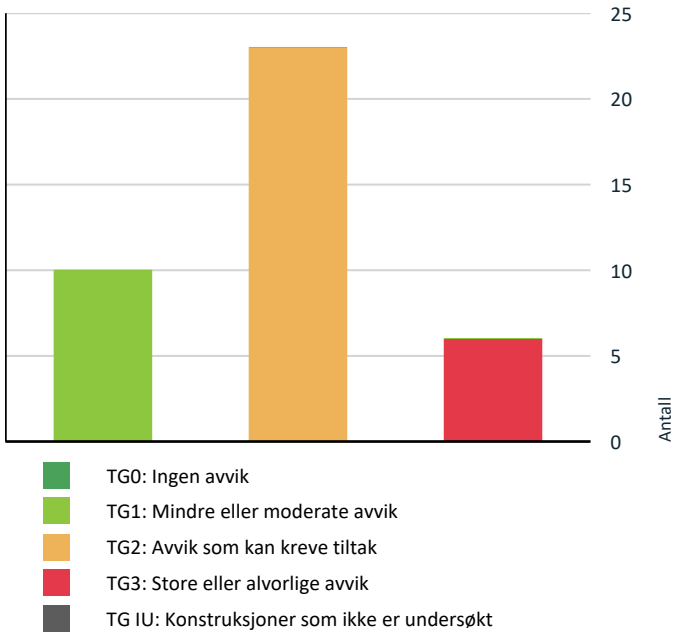
- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger befaringsdagen. Bolig registert i matrikkelen

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

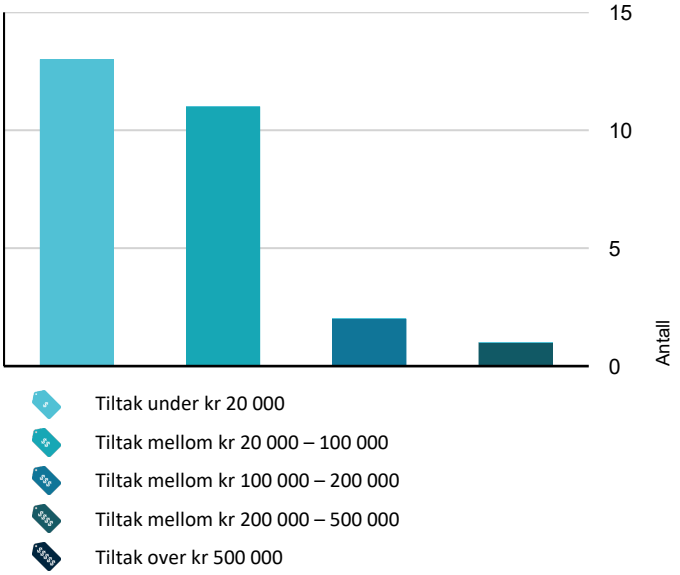
Sammendrag av boligens tilstand

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

Presisering:
Kommunens bygnings arkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her,
med mindre det uttrykkelig fremgår av takst dokumentet.

Forutsetning for denne taksten er at boligen er godkjent av kommunen slik den fremssto befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke sjekket ut i stedlig kommunes arkiver vedr. stedlig brannsyn godkjenninger vedr. bruk av pipe, og DLE, og El - tilsyn ang. om eventuelle krav, pålegg som eventuelt påhviler
denne eiendommen.

Presisering:
Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3 -10".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig etablert på selveiet tomt.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Wc - rom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Asbestholdige eternitt / sementplater som yttertekking av taket Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Avvik:
Pipe har behov for heltekkende beslag, slitasje til pipe.
Det er mangler vedr. nedløpsrør til boligen, anbefalt nærmere tyil terrenget m/ utkast for å hindre vannsøl ned på mur med dertil fare for fuktinntrenging.

Avvik:
Åpne sår i mur, sprekker anbefales utført av fagpersonell med riktig materilae for et best mulig resultat.

Fukt/råteskadet materilae anbefales utbedret med gode materialer, lufting av kledning anbefales etablert.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til rekkverkshøyde fra gulv og topp håndlist er minimum 90 cm

Terrasse/ balkongbord lagt med spalte/glippe, lav høyde ned til terrenget

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Er en lav mindre rissiko vurdert befaringsdagen.

Avvik:
Slitasje, elde med enkelte soner hvor det er dels manglende/ ikke tilfredsstillende lufting til bordkledning, dels tett ned mot mur, soner med enkelte fukt, råteskader.
Sprekker og riss på mur i soner, slitasje, alder til bordkledning dels manglende vedlikehold.

Manglende ferdigstillese av bordkledning, takrenner (komplett) og nedløp m/ utkast. (pågående arbeider befaringsdaegn)

Riss og sprekker på mur i soner, enkelte soner over vindu med stor sprekke, puss / konstruksjon

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- Avvik:
  Slitasje til pipe over tak, sotmerker til og rundt feieluke.
  Ikke kjent/ fremlagt dokumentasjon fra eventulet brannsyn utført.

  Pipe er åpen i topp, ikke montert pipehatt, det gjør at fukt, vær og vind kommer lett inn og ned i pipe, med da sannsynlig utfall med dertil sotmerker, lekkasje i sone til feieluke.

  Det anbefales snarlig tiltak med utbedring av pipe og tømming av pipe, fjerning av sot til feieluke.
  MEtablere brnnhemmende plate under feieluke til gulvet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder for trapp nedre del av trapp til plan kjeller.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
  Gjelder for trapp til plan kjeller
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
  Det mangler håndlist langs vegg for trapp til plan u. etg. kjeller
- Trappen har dels dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt. Trinn til trapp mot kjeller har smale trinn.
- Avvik: Store åpninger til rekkverk, manglende sikring.
  Det er manglende håndlist langs vegg til trapp til plan u. etg. kjeller.
- Avvik:
  Ref. pkt. vedr. innvendige overflater våtrom plan 1 etg. glipper, heng til takplater på våtrommet, kan ha sin årsak til tidligere fuktinntrenging.

  Det refereres og til utfylte egenerklæring av dagens eier vedr. pkt. spørsmål nr. 21 side 5 om det har vært mugg, sopp eller råte i boligen? Svart ja til dette spørsmål, hvor omfanget gjelder tilbygget del plan 1 etg.
- Avvik: Det er nevnt / medtatt under pkt. trapper, /sikkerhet, og pipe/ feieluke. Sikkerhet vedr. brannfare.
  Det er satt TG 2 til punkter her
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Befaringsdagen for takstingeniøren var den enkeltvis løse kabler, ikke tilkoblet i stuen v/ vindu til luftebalkong
- TG 2 / 3: Ikke ferdigstilte arbeider til el- kontakt/ boks på vegg i stue, løs kabel til vegg.
- Eget TG avvik: TG 2 / TG 3.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra soverom i plan 2 etg. (utvendig rømningsstige på gavl).
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Avvik:
  Ikke brannslukkeapparat å se befaringsdagen, ikke etablert rømningsstige ut fra soverom gavlside.

  Det mangler brannplate under feieluke til gulv, sotlekkasje til og rundt feieluken.

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG ETABLERT PÅ SELVEIET TOMT.



Byggeår
1957

Kommentar
Oppgitt etablering 1957 jfr. info mottatt megler og eier

Anvendelse
Boligformål, boligen definert som enebolig med bruksnavn sykehustomten

Standard
Bolig med sin opprinnelse fra antatt ca. år 1957, jfr. info,
ikke kjent eksakt år tatt i bruk.

Det er etablert tilbygget del etter orignal bygget bolig, ikke kjent eksakt årstall når tilbygget ble utført til hovedinngangspartiet med vindfang og bad/ vaskerom.
Boligen holder en normal forventet standard til sine respektive rom/ arealer ,
sett uti fra alder/ bruk.

Boligen har den senere tid/ år fått utført modernisering/ oppgraderinger
til fasader og enkelte innvendige rom/ arealer med innredning til.

Til enkelte rom/ arealer innvendig som utvendig har boligen tilnærmet
sin originale standard hvor det er utført normale vedlikeholdsarbeider

Tak på hoveddel er i stor grad som opprinnelig, har høy alder med behov for vedlikehold /oppgradering fremover.

Det referes og til pkt. konstruksjoner for nærmere info/ oppsett.

Vedlikehold
Dagens eier kjøpte boligen våren 2006, hvor det er utført en god del
vedlikehold oppgradering, moderniseringer over tid
Boligen har i lengre perioder blitt som ferie/ fritidsbolig.

Det er utført ny tekking av tak tilbygget del år 2026, flere nye vinduer, dører er montert.
Maling vedlikehold til mur og bordkledning jfr. info dagens eier.
Oppgradering til el- anlegg m/ lys og stikk av relativt nyere årgang, panelovner, varmepumpe år 2024
Etablert luftebalkong ut fra stue 2026.

Det refereres og til oppsett info pkt. tilbygg/ modernisering i takst og til utfylte egenerklæring fra dagens eier av boligen.

VVB fra år ca. 2019 på ca. 200 liter

Tilbygg / modernisering		
2024	Utebelysning montert	/ 2025 + 1 ny dimmer til taklampe og utelys. Info eier. utelys over kjellerdør og ytterdør
2024	Varmepumpe etablert høsten	m/ utkast i stue. Agregat på vegg v/ kjellerdør. Info eier
2026	Panelovner montert 1 og 2 etg.	Alt til det elektriske er utført av Aquila AS. Info eier
2025	Jordmasser tilfylt på tomt	Info eier
2025	Soverom 1 stk. modernisert	2026 modernisert m/ nytt ledningsnett. Info eier
2026	Grunnmur, utført flikkarbeider og malt	Info eier
2026	Ny ytterdør er montert	Info eier
2026	1 stk. soverom malt og nytt ledningsnett	Info eier
2026	Ny oppvaskmaskin på kjøkkenet	Etablert ny oppvaskmaskin Info eier
2019	VVB type OSO 200 liter	VVB år produsert 2019 type OSO Hotwater ca. 194 liter

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak i hovedsak sett fra bakkeplan utvendig, med kamera innstilt på nærbilde for god oversikt/ fokusering, og nærbilde
tatt mot undertak fra kaldloft befaringsdagen.
Det var ikke tilgjengelig stige befaringsdagen. Sikkerhetsmessig ikke forsvarlig grunnet yttertak, alder, slitasje til plater
og ikke etablert snøfangere.
Antatt undertak med takpapp fra byggeår, så sløyfer/lekter med avsluttende eternitt/ sementplater.

Salet takform m/ trebord over sperrer m/ not og fjær, antatt lag m/ papp, opplektet med eternittplater ev eldre slitt årgang
Ikke etablert er manglnede komplett takrennesystem m/ takrenne, rennekroker manglende nedløp.
Det til bakside boligen.
I front fasade er det etablert takrenne, men det mangler nedløp, spillblikk som skal ligge ført i takrenne og inn på tak undertekking for å hindre fukt i å komme til på takkonstruksjonen.
Ut fra sett / befart alder, og slitasje er det påregnelig med vedlikhold/ oppgradering av yttertaket fremover nå.

Yttertak på tilbygg var ikke ferdig befaringsdagen, var pågående arbeider som ikke var ferdigstilte.
Info:
Eternitt/sementplater denne type har asbestholdige masser i seg, plater har høy alder, er slitt.
kan ofte medføre brekkasje når en tråt på dem.
Yttertak på hoveddel ahr dels mye mosegroing, anbefalt fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Det er påvist uegnet taktekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Avvik: Asbestholdige eternitt / sementplater som yttertekking av taket

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Uegnet taktekking kan føre til utilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, med økt risiko for lekkasjer og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å skifte til egnet taktekking tilpasset takets utforming og klimabelastning.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Meget høy alder på takplater, er slitt har slitasje med groing og har asbest i seg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Etablert takrenne og nedløp ene takside, mangler spillblikkbeslag
Bakside tak til boligen mangler komplett takrenne, rennekroker, spillblikk og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein.
- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avvik:
Pipe har behov for heltekkende beslag, slitasje til pipe.
Det er mangler vedr. nedløpsrør til boligen, anbefalt nærmere tyil terrenget m/ utkast for å hindre vannsøl
ned på mur med dertil fare for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Større skader og åpne skjøter kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på skorstein og tilstøtende konstruksjon.
- Skader må utbedres og det er viktig å sikre tette beslag og skjøter for å hindre vanninntrenging.
- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Plattform for feier må monteres.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Tiltak: Etablere sikker adkomst jfr. krav for feier.

• Konsekvens: Kan bli at pipe og feiing ikke blir utført , samt kontroll/ branntilsyn.

• Konsekvens: Kontroll og feiing av pipe blir ikke utført, og vil kunne medføre at en ikke får bruke pipen.
Tiltak: Sikre god og sikker adkomst feier jfr. gjeldende krav i henhold til forskrifter.

Skader, løse partikler med åpne skjøter eller falser på skorstein.
Fukt kommer lett til slik den fremstår nå. Har tidligere vært fuktinnsigi sone tak/ pipe og ned i sone kaldloft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet takform (bratt) med sperrekonstruksjon, rupanel over sperrer, og antatt (ikke synlig papp) over.
Tett ut mot raft (yttervegger) / kaldloft.
Kaldloft kun sett fra loftsluke, ikke etablert gangbane/gulv for nærmere kontroll/ befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i sone rundt pipe eldre fuktskader til sperre, er utført tetting tidligere rundt pipe.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det anbefales etablert ventiler i gavler for luft/ gjennomstrømning til kaldloftet.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Gjelder sone til og rundt pipe gjennom taket.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• TG 2 avvik gis ut fra sett befart og alder

• TG 2 gis ut fra alder tak /tekking slitasje, manglende tilgang på lufting av kaldloftet

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Konsekvens: Kan medføre uønsket klima m/ dertil skader.

• Tiltak: Etablere ventiler i røstgavler for bedre luftgjennomstrømning

• Tilak og konsekvens er nevnt over

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Skaden må utbedres. Anbefalt tiltak for etteting til og rundt pipe, oppgradering m/ heltekkende beslag til pipe.

• Konsekvens: kan medføre lekkasje til pipe og i pipen

Tiltak: Anbefalt tiltak for etteting til og rundt pipe, oppgradering m/ heltekkende beslag til pipe.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 gis ut fra alder tak /tekking slitasje, manglende tilgang på lufting av kaldloftet
Ikke etablert gangbane, adkomst til kaldloftet. etablering av ny taktekking med komplette takrenner og nedløp m/ beslag til

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Plan u. etg. kjeller med mur, pusset malt behandlet utvendig. Fra plan 1 etg. og opp er boligen oppført med antatt grov plank, dels tømmer.
Antatt isolert etter datidens gjeldende krav, tilbygget del med ca. 10 cm isolasjon i vegger
Kledning utvendig m/ malt/ behandlet stående (tømmermanskledning) og veggareal kledd m/ panebord m/ not og fjær malt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjonsskade, omfattende skjevheter og skråriss/sprekker.

• Det er påvist sprekker og riss i mur/pussede, malte soner fasader på mur.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det anbefales tiltak for å bedre lufting til kledningen, er dels tett i overgang kledning og mur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Avvik:
Åpne sår i mur, sprekker anbefales utført av fagpersonell med riktig materilae for et best mulig resultat.

Fukt/råteskadet materilae anbefales utbedret med gode materialer, lufting av kledning anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonsskader og betydelige deformasjoner kan tyde på alvorlig svekkelse av bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.

• Det anbefales å få utført en grundig vurdering av fagkyndig og gjennomføre nødvendige utbedringer eller forsterkninger.

• Det må gjennomføres nødvendige utbedringer eller forsterkninger.

• Lokal utbedring må utføres

• Skaden (skader) anbefales utbedret

• Sprekker i grunnmuren må tettes

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales tiltak for å bedre lufting av bordkledningen/ konstruksjonen.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. (Musestopp)

• Konsekvens:
Åpninger, skader i murvegger kan medføre merskader inn i konstruksjonen og i nærliggende områder

Tiltak:
Utbedre skader i murfasade snarest med riktige / egnede produkter, med anbefalt utførelse av fagpersoner/firma.

TG 3 Gis ut fra alder og sett befaringsdagen utført d. 18.06. 2026

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer m/ falske sprosser, og enkelte uten sprosser. En rekke vinduer i boligen er av ny årgang, flere fra 2026

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Har høy alder og slitt (lave vindu bakvegg)

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder eldre vinduer i mur sett bafaringsdagen

• TG 2 vedr. eldre slitte vinduer

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det anbefales å justere vinduer for å sikre normal funksjon/ bruk.

• Konsekvens: Sikre å unngå merskade

Tiltak: Juster tilpasse for normal bruk

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Konsekvens: Eldre vinduer som er slitt m/ skader har ikke dagens nye funksjon

Tiltak: Bytte/ oppgradere med nye vinduer

Høy aldersmessig slitasje.

Mottatt info til at det er satt inn 2 stk. nye vinduer i fasade etter takstmannen befaring
Etablert nye i murfasade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Motatt info fra dagen eier til at det er montert inn ny hovedytterdør sommeren 2026 etter befaring har vært utført takstingeniør.
Balkongdør er av nyere årgang antatt ca. år 2022.

Info vedr. etablering / montering av ny hovedinngangsdør til boligen. Den er montert etter at takstmann forlot Røst og kan ikke gi nærmere detaljer til innsetting, kun til det en så, befarte befaringsdagen.

Dør i plan kjeller ut fra bod, er værslitt med sår og merker. Nært til terreng m/ fare for fuktopptrekk, tar henger noe til karm/ terskel. Anbefalt justert.

Befaring avholdt på en fin og varm sommerdag på Røst.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• TG - 2 Gis med bakgrunn i kjellerdør. TG 1 Gis vedr. ny Hovedinngangsdør og dels ny balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Konsekens vedr. kjellerdør, kan være treg dør å åpne, tar til seg fukt.

Tiltak: Justering, heving med større avstand til bakke/terreng.

TG 2 Gis vedr. kjellerdør slitasje, anbefales mindre tilpassning/ justering.
TG Gis nye dørertil hovedinngang og dels ny til balkong.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Etablert mindre luftebalkong ut fra stue i plan 1 etg. av ny årgang.

Areal ca. 3m2. Rekkverkshøyde målt til 85 cm, krav minimum 90 cm

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Info mottatt fra kjentmann fra stuen til at etablert år 2026

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til rekkverkshøyde fra gulv og topp håndlist er minimum 90 cm

Terrasse/ balkongbord lagt med spalte/glippe, lav høyde ned til terrenget

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvens:
Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav, som kan medføre økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tiltak: Tilpasse høyde jfr. dagens krav.

Det gis TG 1 da det kun mangler 5mm på rekkverkshøyde, balkong og rekkverk er jfr. mottatt info utført år 2026

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Etablert støpte betongplater/ repos til deler av adkomstsone / gangsone til boligen.

Etablert platting i tre mot terrenget til deler av gavl sone ved inngangspartiet, ikke kjent/ opplyst årstall etablert.
er værslitt med anbefalt behov for vedlikehold.

Betongplattinger/ repos støpt som er av eldre årgang med skader. Ikke kjent eksakt årstall til etablert

Info:
Rekkverk til inngangspartiet med soner til befaringsdagen av eldre årgang noe værslitt med bohov for vedlikehold,
det var påbegynte arbeider til rekkverk som var dels demontert, ikke ferdigstilt / kompletert av naturlige årsaker,
det og til ferdigstillelse av kledningsfasader med tilslutninger til rekkverket.
Er åpninger som ikke er ferdigstilt befaringsdagen, det er Lav høyde ned til bakke terrenget fra platting/ gulv, har en
mindre sikkerhetsrissiko sett befaringsdagen.

Ikke helt ferdigstilte arbeider inn mot tilstøtende fasade./ tilbygget del inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Er en lav mindre rissiko vurdert befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Med bakgrunn i ikke ferdigstilte arbeider befaringsdagen. Pågår arbeider på boligen fasademessig.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Pågår mindre arbeider med tilslutninger som skal ferdigstilles innen kort tid jfr. info dagens eier

Det gjennstår mindre tilslutninger til rekkverk, pågår arbeider befaringsdagen

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• TG - 2.

• TG - 2:

• Avvik:
Slitasje, elde med enkelte soner hvor det er dels manglende/ ikke tilfredsstillende lufting til bordkledning, dels tett ned mot mur, soner med enkelte fukt, råteskader.
Sprekker og riss på mur i soner, slitasje, alder til bordkledning dels manglende vedlikehold.

Manglende ferdigstillese av bordkledning, takrenner (komplett) og nedløp m/ utkast. (pågående arbeider befaringsdaegn)

Riss og sprekker på mur i soner, enkelte soner over vindu med stor sprekke, puss / konstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Utbedring, vedlikehold, ferdigstillelse av arbeider. Etablere takrenner komplett med beslag, nedløp og
utkast, (nedløp ned mot bakkenivå med utkast til slik at en kan unngå fukt direkte på muren og inn i konstruksjonen)

Slitasje, elde med enkelte soner hvor det er dels manglende/ ikke tilfredsstillende lufting til bordkledning, dels tett ned mot mur, soner med enkelte fukt, råteskader. Sprekker og riss på mur i soner, slitasje, elde til bordkledning dels manglende vedlikehold. Manglende ferdigstillese av bordkledning, takrenner (komplett) og nedløp m/ utkast.

Riss og sprekker på mur i soner, enkelte soner over vindu med stor sprekke, puss / konstruksjon.

Det refereres og til bilder for oppbyggende dokumentasjon

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med betong, belegg, linoleumsbelegg, malt/ behandlet gulv/ panelbord, laminat, plater (harde tynnplater soverom)
Fuktindikering til gulv i plan u.etg. / kjeller. Utslag på måling gjort m/ MMS 3 Protimeter.
Ikke tett i overganger til vann og avløpsrør ført gjennom gulv, er åpning til og rundt rørføringene, ikke fagmessig utførelse.

Ujevnheter til belegg, luftblærer.
Glipper til panelbord (gulv) normalt at noe er uti fra alder/ tørk / krymp.

Vurdering av avvik:
• TG - 2 grunnet åpninger rundt rørføringer gjennom gulv (vann / avløpsrør)

• TG - 2: Fuktindikering / utslag til rom i plan kjeller

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Kan medføre fukt, vanninntrengning i konstruksjonen.

• Tiltak: Tette, utbedre hvor det er åpninger

Tilstandsrapport

Ikke tett i overganger til vann og avløpsrør ført gjennom gulv, er åpning til og rundt rørføringene, ikke fagmessig utførelse.
Ujevnheter til belegg, blærer (luft) åpninger mot terskler/ overganger til rom gulv mot dører, terskler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Flere rom/ arealer har synlige plateskjøter, sår, riss og mindre skader, har skjolder, ujevnheter, løse skjøter hvor noe er normalt å forvente uti fra alder.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente til enkelte rom/ arealer i boligen.

• TG - 2: Med bakgrunn i alder, levetidsbetrakninger, slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Tiltak: Utbedre, vedlikeholde, tette i overganger, skjøter

Sltasje, alder påvist synlige skjøter til plater/ overganger, løse skjøter til tapet/strie på vegger, skjoldet taper/strie i soner.
Mindre hull i strie på vegg i stue.

Bilde viser løse plater til tak på bad/ vaskeromm, deformasjon.
Anbefalt nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etablert med trekonstruksjoner fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Ujevnheter målt til ene rom, Normalt at noe vil komme ut i fra alder på boligen.

Utslag på fukt i plan u.etg. kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av eldre årgang/ opprinnelse, utvendig over tak slitasje.

Boligen har ikke montert vedfyrt ovn i boligen.
Pipe med teglstein, dels slammet, malt behandlet over tak, slitt med merker, sår.

Etablert feieluke i plan u. etg. / kjeller. Ikke etablert brannhemmendse plate under feieluke.

Ikke opplyst, kjent om det foreligger fyringsforbud

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avvik:
Slitasje til pipe over tak, sotmerker til og rundt feieluke.
Ikke kjent/ fremlagt dokumentasjon fra eventulet brannsyn utført.

Pipe er åpen i topp, ikke montert pipehatt, det gjør at fukt, vær og vind kommer lett inn og ned i pipe, med da sannsynlig utfall med dertil sotmerker, lekkasje i sone til feieluke.

Det anbefales snarlig tiltak med utbedring av pipe og tømming av pipe, fjerning av sot til feieluke.
MEtablere brnnhemmende plate under feieluke til gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke til pipe.

• Konsekvens: HMS og brannsikkerhet er ikke ivaretatt jfr. gjeldende krav til sikring

Tiltak: Montere brannhemmende plate under feieluke, tømme pipe for sot, rengjøring av feieluke for sot.
Kan medføre frostspreng i pipe på kalde dager med at pipen er åpen i toppen.

• Tiltak: Anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Det er ikke etablert brannhemmende plate under feieluke jfr. krav.
Pipe over tak er værslitt m/ merker. Anbefalt heltekkende pipebeslag etabler med tilhørende overgangsbeslag
til yttertak/ plater.
Det har tidliggere vært fuktinntrenging i sone til pipe, sett fra luke til kaldloft mot pipe og nærliggende sperre som har eldre fuktmerker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp lukket ubehandlet til plan kjeller, og malt behandlet til plan 2 etg, belegg i trinn til plan 2 etg.

Etablert mindre kottrom under trapp til plan 2 etg. / loft

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder for trapp nedre del av trapp til plan kjeller.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Gjelder for trapp til plan kjeller

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndlist langs vegg for trapp til plan u. etg. kjeller

• Trappen har dels dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt.
Trinn til trapp mot kjeller har smale trinn.

• Avvik: Store åpninger til rekkverk, manglende sikring. Det er manglende håndlist langs vegg til trapp til plan u. etg. kjeller.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
Gjelder spesielt på topp gang/ trapperom i plan 2 etg.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Beskrivelse/ årsak: Det er store åpninger til rekkverk, maonlende sikring. Det er manglende håndlist langs vegg til trapp
til plan u. etg. kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i furu profil format, malt profil og glatt finert profil.
Foldedør med glassfelt mellom stue/ kjøkken

Det mangler dørblad enkelt sted

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke kjent mottatt info fra dagens eier, befaringsdagen var det ingen synlige tegn å se vedr. tak/takplater i våtrommet plan 1 etg.

Det referes til pkt. 21 side 5 i egenerklæringen for boligen:
Spørsmål til om det har vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Så krysses det av for ja, relatert til tilbygg og omhandler gang og selve våtrommet i plan 1 etg.

Det refreres til pkt. våtrom i plan 1 etg. vedr. overflater vegger og himling

Info:
Befaringsdagen var det pågående arbeider med ny tekking av yttertaket på tilbygget del som omhandler Våtrommet i plan 1 etg. Arbeidet med tekking, finish var ikke avsluttet befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• TG 2

• Avvik:
Ref. pkt. vedr. innvendige overflater våtrom plan 1 etg. glipper, heng til takplater på våtrommet, kan ha sin årsak til tidligere fuktinntrenging.

Det refereres og til utfylte egenerklæring av dagens eier vedr. pkt. spørsmål nr. 21 side 5 om det har vært mugg, sopp eller råte i boligen? Svart ja til dette spørsmål, hvor omfanget gjelder tilbygget del plan 1 etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Utføre utbedring, reparasjon av skader med nye friske materialer.

Info: Ikke undersøkt/ avdekt i selve takkonstruksjonen for eksakt årsak og omfang, det pågikk arbeider på tilbygg yttertak til inngangspartiet befaringsdagen som ikke var ferdigstilt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

For å kunne nå dagens standard til enkelte rom/ arealer vil det være behov for oppgradering til enkelte
rom / arealer m/ innredninger utstyr til.

Boligen holder en noe eldre standard til rom og areal

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er nevnt / medtatt under pkt. trapper, /sikkerhet, og pipe/ feieluke. Sikkerhet vedr. brannfare.
Det er satt TG 2 til punkter her

Konsekvens/tiltak

Det er nevnt / medtatt under pkt. trapper, og pipe/ feieluke.
Det er indikert fukt i gulv plan kjeller til bodrom.

Åpning, glipper til takplater på våtrommet, sannsynlig tidliggere lekkasje . Etablert ny yttertekking av tilbygget del til boligen
Se bilde pkt våtrom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ikke kjent opplyst eksakt år til når bad/ vaskerom ble etablert

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med bakgrunn i alder, ingen dokumentasjon fremlagt på når utført. Våtromstapet har løsnet i soner

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ikke fremlagt dokumentasjon på når utført, og til bruk av godkjente produkter

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det er ikke fremlagt kjent dokumentasjon

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Påregnes modernisering, oppgradering for å tilfredstille gjeldendekrav for våtrom.

Manglende dokumentasjon på oppbygging/ utførelse av våtrommet, har høy alder i dag

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromstapet med overlapp til gulvbelegg (oppkant), tak med malte plater.

Info: Alder på bad/ vaskerommet er ikke kjent/ opplyst

Det er løse takplater på våtrommet, har kommet nedbøyninger, deformasjoner.
Det nevnes i denne anledning at det holdes nå på med ny tekk av yttertak, årsak ikke informert om, men kan
ha sin årsak med fukt/vanninntrenging til at takplater har løsnet, henger ned i tak i sone.

Ikke kjent/ opplyst årsak av dagens eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv på våtrom m/ våtromsbelegg m/ oppbrett på vegger, overlapping hvor våtromstapet er ført ned over belegget (overlapping).

Ikke tett rundt rørføringer i gulv, vann, avløpsrør.

Anbefalt rengjøring av sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Våtromstapet på vegger som har løsnet noe i enkelet skjøter og hjørne i ned del mot gulv.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Gjennomføringer i gulv er ikke tettet slik det skal, fare for fukt/ vann i konstruksjoen

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtromsbelegg (linoleum på gulv) m/ oppbrett på vegger overlappet m/ våtromstapet på vegger ført ned over belegget.

Ingen synlige avvik, hull sett befaringsdagen, men vinylbelegg/ våtrommet er av eldre dato, ikke kjent årstall.
Ikke tewtt runt rørføringer i gulv på våtrommet, det utløser TG 3 (programmet styrer dette)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, grunnet ikke tettet ordentlig i overgang rør
og belegg.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er av eldre årgang. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ikke eksakt kjent info til når våtrommet ble etablert, men er av eldre årgang.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tiltak: Anbefalt tetting/ sikring i overgang belegg og rørføringe i gulv.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll. Anbefalt jevnlig kontroll overvåking av våtrommet

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Konsekvens:
Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bilde til del av innredning bad/ vaskerommet. Eldre type baderomsinnredningca. 1m servant over benk ca. 54 cn, speilskap over, lys over speilskap m/ stikkontakt.
Opplegg med vaskemaskin/ tørketrommel, dusjkabinett, eldre årgang, ventil i yttervegg, Wc til gulv, panelovn på vegg
Montert åpningsvindu.

Info: Ikke eksakt kjent årstall til bad/ vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Mindre slitasje til dusjkabinett, det uti fra alder.

• Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i sanitærutstyr kan føre til lekkasjer, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut skadet utstyr for å sikre tett og funksjonell løsning. Midlertidige reparasjoner kan vurderes ved mindre skader, men varig løsning oppnås normalt ved utskifting.

• Skaden må utbedres. Dersom dette ikke gjøres er det fare for videre skadeutvikling.

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Mindre slitasjmerkewr til dusjkabinettet, aldersmessig slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg og åpningsvindu for regulering. Mindre glippe / åpning mellom underkant dør og terskel

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført målinger for fuktindikering på våtrommet, ingen utslag , normale resultat.
De bilder tatt mot Protimeteret.

Vurdering av avvik:

• Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Info: Rørørføringer er ført direkte gjennom gulv, synlige rørføringer langs vegg nedre del mot gulv.

Det er utført fuktindikering/ mpålinger hvor det IKKE gav utslag på fukt befaringsdagen

Konsekvens/tiltak

• Høyt eller kritisk fuktnivå påvist ved andre undersøkelser indikerer økt risiko for utvikling av fuktskader, selv om skade ikke er konstatert. Forholdet gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen og kan over tid føre til muggvekst og nedbrytning.

• Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, eventuelt ved åpning/hulltaking dersom dette er/blir mulig. Fuktkilden bør identifiseres og utbedres, og området bør følges opp med målinger for å sikre at fuktnivået reduseres.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG er satt med bakgrunn i ingen dokumentasjon, mindre åpninger rundt rør i gulvet tilsluttet vinylbelegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Godt tilpasset innredning med benk og overskap på kjøkkenet, profil lyslist med lys under overskap.
Profil list montert på fronter, romslig benkeplass. Etablert oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål.
Vannkoker.
Etablert våtromsbelegg mellom benk og overskap. Skuffeseksjon modernisert.

På annen veggside til kjøkkenet mot stue/ vegg er det etablert mindre innredning hvor komfyr er med avtrekkventilator
m/ kullfilter etablirt til overskap, flis mellom benk/ overskap.

Foldedør mellom kjøkken/ stue.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

For å kunne ivareta sikkerhet best mulig anbefales det montasje av komfyrvakt og vannstopp.

I nye boliger er det et krav, og gir ofte et positivt utslag vedr. forsikringspremie.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk over komfyr med ventilator m/ kullfilter. Er åpningsvindu på kjøkkenet

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Enkelte eventuelle allergikere kan reagere på lukt i en bolig, med uønskede utfall.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

2. ETASJE > WC - ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC - rom i plan 2 etg.: Belegg på gulv, vegger med malt tapet/ strie, tak med malt strie/tapet.

Servant til vegg, WC - til gulv.
Synlig røropplegg langs gulv / vegger. Rørføringer direkte gjennom gulv/etasjeskille

Panelovn montert på vegg.
Ujevnheter til belegg, vegger, tapet, stie, belegg og tak. (luftblærer, skoldet.
Det er ujevnheter til tapet/ belegg, malte plater, strie malt til tak /vegg
Rommet har lav høyde til ene side med del skråtak.
Info:
Generelt har rommet en noe eldre datidens standard, men fungerer som tenkt.

2. ETASJE > WC - ROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Etablert servant og Wc til rommet

2. ETASJE > WC - ROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rom som originlat etablert, er av eldre årgang.
Etablert durgoventil ut fra rommet på fasadevegg bakside av boligen

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav dagens.

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende / ikke tilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Ut og tilluft tilfredsstiller ikke dagens krav.
Anbefalt tiltak med etablering av bedre til og utlufting av Wc - rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør m/ plastkappe rundt, mindre rør i plast brukt på WC - rom plan 2 etg.
Det er i stor grad eldre røropplegg til installasjoner med høy alder, hvor det er enkelte rør av relativt nyere årgang
med korte rørstrekk.

Hovedsdtoppekran er lett syn og tilgjengelig ved hovedinntak kjeller

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør har generelt høy alder i boligen, hvor eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger,
med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast sort, grå og hvit

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg, anbefalt etablert stakepunkt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig med naturlig ventilasjon. Våtrom i plan 1 etg. har standard klappventil i yttervegg og åpningsvindu.
Avtrekksventilator m/ kullfilter og åpningsvindu på kjøkkenet

WC - rom m/ ventil ut på fasadevegg (durgoventil)

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB etablert i plan kjeller fra år produsert 2019 ca. 194 liter. Etablert på eget støpt betongfundament.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Etablert utekran på fasdevegg (mur) mot hovedvei, årstall ikke kjent montert.

Etablert varmepumpe til boligen år jfr. info 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap etablert i plan 2 etg. 4 kurser m/ automatsikringer, øvrige med skrusikringer, kursfortegnelse etablert til dør.
I all hovedsak eldre El- opplegg.

Mottatt info til at det er utført arbeid til det elektriske år 2024 med referanse til egenerklæringsskjema, og referert til infooppsett dagens eier hvor det er montert dimmer for taklampe innvendig og utelys.. Utvendig belysning montert år 2024 / 2025. Lys på fasade fremsiden montert år 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Befaringsdagen for takstingeniøren var den enkeltvis løse kabler, ikke tilkoblet i stuen v/ vindu til luftebalkong

• TG 2 / 3: Ikke ferdigstilte arbeider til el- kontakt/ boks på vegg i stue, løs kabel til vegg.

• Eget TG avvik: TG 2 / TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Konsekvens: Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak: Kompletere ferdigstille el- arbeider, utstyr, strøm slik det skal være og forsvarligEgen Konsekvens.

• Konsekvens:
Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak:
Kompletere ferdig strøm slik det skal være og forsvarlig

• Egen konsekvens: Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak: Snarest mulig med å kompletere ferdig strøm slik det skal være og forsvarlig

Ikke fremlagt dokumentasjon på ferdigstillese, godkjenning av godkjent El- installatør.

Det er enkelte løse ledninger å se befaringsdagen.

Dels manglende info fra eier vedr. el- besvarelse og dokumentasjon

⚠ Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra soverom i plan 2 etg. (utvendig rømningsstige på gavl).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Avvik:
Ikke brannslukkeapparat å se befaringsdagen, ikke etablert rømningsstige ut fra soverom gavlside.

Det mangler brannplate under feieluke til gulv, sotlekkasje til og rundt feieluken.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Kan medføre uønsket hendelse ved at noe ikke kommer seg ut, øker risiko for liv og helse

• Tiltak: Anbefalt montert rømningsstige ut fra soverom i plan 2 etg.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Konsekvens: Kan medføre uøsket hendelse ved brann

Tiltak: Etablere hånsslukkeapparat, etablere rømningssikker stige på ene gavlside

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det mangler brannplate under feieluke, tømming av pipe via feieluke (må tømmes) for sot, rengjøring av feieluke/ pipe ved og sone til feie luke. referanse bilde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Medatt i all hovedsak denne rapport.

Tak, pipe og veggarealer utvendig har høy alder med slitase og skader sett befaringsdaegn, nevnt i rapporten

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av antatt stein, fjell med jordlag over.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det er ikke etablert drenering til og rundt boligen. Det er til enkelte fasader ikke etablert nedløp/ komplett takrennesystem

Anbefalt etablert for å kunne forbygge fukt vannskader inn i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Det anbefales etablert fuktsikring av mur med egnede produkter, og etablert drenering med godkjente masser mot mur og omfylling dreneringsrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ikke kjent info til type fundament etablert , mur av betongstein vegger plan kjeller.

Med referanse til befaringsdagen var i soner flere riss, sprekker og avflassing. Synlige skjøter (manglende vedlikehold, værmessig slitasje)

Årstall: 1938 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Lokal utbedring må utføres.
• Skaden må utbedres.
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Lokal utbedring må utføres.
• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Eldre forstøtningmurer i beton på tomt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Lett hellende terreng/ tomt.

Info: Befaring fant sted på en meget fint sommerdag med sol ca. 16 Grader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, og ved sone til kjellerdør, dør er nært til terrenget.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ikke etablert fall ut fra muren, anbefalt fall ut med minimum 1:50 fall ut. (minimum 6cm på 3 meter ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse
Vann offentlig.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Ikke synlig sett i terreng befaringsdagen
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ikke kjent info vedr. år.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløp ført til privat septik.

Konsekvens/tiltak
• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet, det i tilfelle eventuelt uønskedt hendelse med tilstopping.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Info mottatt fra kjentmann på stedet til at det eretablert privat septiktank,og info fra egenerklæring (dagens eier) .

Andre tomteforhold

Beskrivelse
Lett hellende terreng/ tomt, noe kupert.
Etablert asfalt på kjørevei inn fra kommunal vei, øvre del med støpte større betongplater/repos

Deler av tomt i front har eldre mur/ringmur, og dels med naturstein og deler av tomt bakre del ansees som naturtomt

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Asbestholdige eternitt / sementplater som yttertekking av taket

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Avvik:
Pipe har behov for heltekkende beslag, slitasje til pipe.
Det er mangler vedr. nedløpsrør til boligen, anbefalt nærmere tyil terrenget m/ utkast for å hindre vannsøl
ned på mur med dertil fare for fuktinntrenging.

• Avvik:
Åpne sår i mur, sprekker anbefales utført av fagpersonell med riktig materilae for et best mulig resultat.

Fukt/råteskadet materilae anbefales utbedret med gode materialer, lufting av kledning anbefales etablert.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til rekkverkshøyde fra gulv og topp håndlist er minimum 90 cm

Terrasse/ balkongbord lagt med spalte/glippe, lav høyde ned til terrenget

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Er en lav mindre rissiko vurdert befaringsdagen.

• Avvik:
Slitasje, elde med enkelte soner hvor det er dels manglende/ ikke tilfredsstillende lufting til bordkledning, dels tett ned mot mur, soner med enkelte fukt, råteskader.
Sprekker og riss på mur i soner, slitasje, alder til bordkledning dels manglende vedlikehold.

Manglende ferdigstillese av bordkledning, takrenner (komplett) og nedløp m/ utkast. (pågående arbeider befaringsdaegn)

Riss og sprekker på mur i soner, enkelte soner over vindu med stor sprekke, puss / konstruksjon

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avvik:
Slitasje til pipe over tak, sotmerker til og rundt feieluke.
Ikke kjent/ fremlagt dokumentasjon fra eventulet brannsyn utført.

Pipe er åpen i topp, ikke montert pipehatt, det gjør at fukt, vær og vind kommer lett inn og ned i pipe, med da sannsynlig utfall med dertil sotmerker, lekkasje i sone til feieluke.

Det anbefales snarlig tiltak med utbedring av pipe og tømming av pipe, fjerning av sot til feieluke.
MEtablere brnnhemmende plate under feieluke til gulvet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder for trapp nedre del av trapp til plan kjeller.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Gjelder for trapp til plan kjeller

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndlist langs vegg for trapp til plan u. etg. kjeller

• Trappen har dels dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt.
Trinn til trapp mot kjeller har smale trinn.

• Avvik: Store åpninger til rekkverk, manglende sikring. Det er manglende håndlist langs vegg til trapp til plan u. etg. kjeller.

• Avvik:
Ref. pkt. vedr. innvendige overflater våtrom plan 1 etg. glipper, heng til takplater på våtrommet, kan ha sin årsak til tidligere fuktinntrenging.

Det refereres og til utfylte egenerklæring av dagens eier vedr. pkt. spørsmål nr. 21 side 5 om det har vært mugg, sopp eller råte i boligen? Svart ja til dette spørsmål, hvor omfanget gjelder tilbygget del plan 1 etg.

• Avvik: Det er nevnt / medtatt under pkt. trapper, /sikkerhet, og pipe/ feieluke. Sikkerhet vedr. brannfare.
Det er satt TG 2 til punkter her

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Befaringsdagen for takstingeniøren var den enkeltvis løse kabler, ikke tilkoblet i stuen v/ vindu til luftebalkong

• TG 2 / 3: Ikke ferdigstilte arbeider til el- kontakt/ boks på vegg i stue, løs kabel til vegg.

• Eget TG avvik: TG 2 / TG 3.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra soverom i plan 2 etg. (utvendig rømningsstige på gavl).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Avvik:
Ikke brannslukkeapparat å se befaringsdagen, ikke etablert rømningsstige ut fra soverom gavlside.

Det mangler brannplate under feieluke til gulv, sotlekkasje til og rundt feieluken.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Plattform for feier må monteres.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Tiltak: Etablere sikker adkomst jfr. krav for feier.

• Konsekvens: Kan bli at pipe og feiing ikke blir utført , samt kontroll/ branntilsyn.

• Konsekvens: Kontroll og feiing av pipe blir ikke utført, og vil kunne medføre at en ikke får bruke pipen.
Tiltak: Sikre god og sikker adkomst feier jfr. gjeldende krav i henhold til forskrifter.

• Konsekvens:
Åpninger, skader i murvegger kan medføre merskader inn i konstruksjonen og i nærliggende områder

Tiltak:
Utbedre skader i murfasade snarest med riktige / egnede produkter, med anbefalt utførelse av fagpersoner/firma.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvens:
Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav, som kan medføre økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tiltak: Tilpasse høyde jfr. dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke til pipe.

• Konsekvens: HMS og brannsikkerhet er ikke ivaretatt jfr. gjeldende krav til sikring

Tiltak: Montere brannhemmende plate under feieluke, tømme pipe for sot, rengjøring av feieluke for sot.
Kan medføre frostspreng i pipe på kalde dager med at pipen er åpen i toppen.

• Tiltak: Anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
Gjelder spesielt på topp gang/ trapperom i plan 2 etg.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Konsekvens: Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak: Kompletere ferdigstille el- arbeider, utstyr, strøm slik det skal være og forsvarligEgen Konsekvens.

• Konsekvens:
Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak:
Kompletere ferdig strøm slik det skal være og forsvarlig

• Egen konsekvens: Kan medføre strøm, støt, skader, uønsket hendelse

Tiltak: Snarest mulig med å kompletere ferdig strøm slik det skal være og forsvarlig

• Konsekvens: Kan medføre uønsket hendelse ved at noe ikke kommer seg ut, øker risiko for liv og helse

• Tiltak: Anbefalt montert rømningsstige ut fra soverom i plan 2 etg.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Konsekvens: Kan medføre uøsket hendelse ved brann

Tiltak: Etablere hånsslukkeapparat, etablere rømningssikker stige på ene gavlside

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

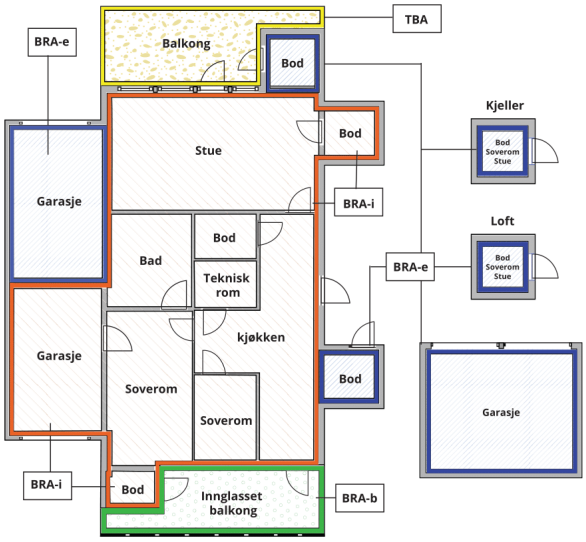
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig etablert på selveiet tomt.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller / underetasje	43			43	
1. Etasje	57			57	4
2. Etasje	45			45	
Kaldloft (ikke lagt gulv, ikke målbart areal.					
SUM	**145**				**4**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller / underetasje	Trapperom m/ allrom, hobby/arbeidsrom	Bodrom m/ hovedinntak vann, vvb, rørføringer, bod 2 m/ utgang til tomt	
1. Etasje	Gang / trapperom til plan 2 etg., kjøkken, stue m/ utgang til mindre luftebalkong, bad/vaskerom	Kottrom v/ trapp i gang 1 etg.	
2. Etasje	Trapperom / gangsone m/ luke i tak for adkomst kaldloft (ikke målbart areal), wc - rom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kaldloft (ikke lagt gulv, ikke målbart areal.		Kaldloftsrom m/ lav høyde (rom kan utnyttes til mindre enkle lagring/ bortsett må etableres gulv)	

Kommentar

Generell info: Hovedadkomst til boligen er via adkomstvei fra komunnal vei, og via støpte betongplatter i nivåer og trapp/repos i betong inn mot hovedinngangsdøren inn til hovedplanet 1 etg.

Det er etablert dør i del av stue for adkomst ut til mindre luftebalkong med fasade ut mot Tyvsøyveien.
Etablert dør i gang for adkomst til plan kjeller, og dør i ene bodrom plan kjeller for adkomst ut til tomt (gavlside.
Trapp opp til plan 2 etg. (loft) Etablert luke i trapperomsgang m/ uttrekkbar stige for adkomst til kaldloftet. (Ikke målbart areal, ikke etablert gulv)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt tegninger befaringsdagen. Bolig registert i matrikkelen

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert flere nye vinduer, ny hovedinngangsdør og balkongdør. Montert ny tekking av tak tilbygget del til hovedinngangssone. Etablert varmepumpe, utebelysning, montert panelovner til flere rom
Montert ny oppvaskmaskin. Flere nye kabler for strøm til lys
Deler av fasade har ny bordkledning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Torgeir Håvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1856 RØST	5	16		0	1110.5 m²	Infoland/ Ambita d. 21.06. 2026	Eiet

Adresse
Tyvsøyveien 22, 8064 Røst

Hjemmelshaver
Hege Osnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende ca. 30 m fra asfaltert Tysøyvei , som del av hovedvei på Røst
Bygget år ca. 1957.
Gangavstand til butikk, spisested og ferge, skole og kommunale bygninger.

Det er ca. 2,5 km til Røst Lufthavn.
Nærliggende eiendommer er boliger og forretning/ næringsbygg tilpasset innen sjømatsnæringen.

Gangavstand til Querini Pub & Restaurant fra boligen.

Adkomstvei
Det er direkte adkomst til eiendommen fra asfaltert Tyvsøyvei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Tilknyttet privat septik

Regulering
Bolig

Om tomten

I matrikkelen er er tomt benevnt som sykehustomten, med oppgitt areal på ca. 1 110,5m2. Selveiet tomt.
Tomt er dels flat i soner, lett skrånende/ hellende og noe kupert.
Opparbeidet plen med noe beplanting til i front mot boligen
Tilfylt ca. 9 m3 jordmasser år 2025
Deler av bakre del av tomt betraktes som naturtomt ut fra sett befaringsdagen.

På deler av tomt i front på tomt og ut mot Tyvsøyvei /gate er det etablert eldre ringmur.
Asfaltert sone fra kommunal gate/vei og inn mot etablerte eldre betongplater mot hovedadkomst/ gangssone i nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt funksjons testing av elektrisk anlegg, ovner, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger /utstyr og lignende er ikke utført, det tilhører en annen spesifik faggruppe.

Boligen har sin opprinnelse fra år ca. 1957 hvor dagens eier kjøpe boligen i april 2006, hvor den mesteparten av tiden vært brukt som feriebolig.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå, med god oversikt fra bakkeplan begge sider til takets arealer m/ eventuelle renner og nedløp.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og avvik som ikke sees visuelt og ikke kunne oppdages under befaringen som god skikk tilsier.

Det er ikke utført åpninger i konstruksjoner for nærmere konstatering i konstruksjoner til eventuelt omfang, basert på visuel besiktning sett.

Info vedr. rørføringer til vann og avløp i boligen:
Rørføringer er ført fra plan u. etg. / kjeller i åpent anlegg av eldre årgang, og i sjakt tildirekte opp til tilkoblinger for vann/ avløp og direkte opp fra plan kjeller gjennom etasjeskille til installasjoner med synlig åpent rørføring langs gulv/vegg.

Det er utført fuktindikering/ målinger langs gulv og vegger med type MMS 3 Protimeter befaringsdagen i soner på kjøkkent, bad/ vaskerom og Wc- rom i plan 2 etg. hvor det ikke gav utslag på fukt / indikering.

Info:
Det gav utslag på fukt i plan kjellergulv til rom hvor VVB er etablert

Det nevnes og at boligen jfr. info den senere tid/år kun har vært i bruk sporadisk med ikke bruk av Wc og vann.

Det presiseres at det brukes bilder fra befaringsdagen som dokumentasjon, det beskrives ut fra sett / befart befaringsdagen

Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3 -10".

Info:
Taksten forutsetter at objektet med sin bygning på tomt er godkjent av bygningsmyndighetene slik den fremsto befaringsdagen

Kommunens bygnings arkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takst dokumentet. Takstingeniøren har ikke sjekket ut i stedlig kommunes arkiver vedr. stedlig brannsyn godkjenninger vedr. bruk av pipe, og DLE, og El - tilsyn ang. om eventuelle krav, pålegg som eventuelt påhviler denne eiendommen.

Anbefalt at det legges frem nødvendig og godkjent dokumentasjon som det stilles krav til at skal være, det spesielt relatert til tekniske installasjoner utført.

Info vedr. utført av modernisering, vedlikehold, med oppgraderinger av boligen så baseres dette på info mottatt av dagens eier.

Info:
Takstmannen har ikke kontrollert statikken bærende funksjon til for balkong med understøttelser.
Info:
Boligen var godt møblert til sine respektive rom og arealer med innbo og løsøre noe som gjorde at fullverdig oversikt noe begrenset.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det i de fleste er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

Ikke kjent opplyst tinglyste heftelser, rettigheter/ servitutter

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
	22630890			

Fremtind Forsikring AS - 70

Kommentar

Omfang, detaljer er ikke kjent eksakt for takstingeniøren

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eier, Infooppsett mottatt vedr. boligen.	09.07.2026	Info om boligen, vedlikehold utført	Gjennomgått		Nei
Infoland / Ambita	21.06.2026	Info	Gjennomgått		Nei
Bilder tatt av taksingeniøren befaringsdagen vedr. boligen		Info, dokumentasjon	Gjennomgått		Nei
Forespørsel på oppdrag fra megler v/ Ole -I. Bjørkamo	05.05.2026	Info	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	24.08.2026	
3	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Byggerådgivning AS
Bjørndalslia 85
8029 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Tyvsøyveien 22, 8064 RØST

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyvsøyveien 22	Tyvsøyveien 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen i april 2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodde 3 måneder i boligen etter overtagelsen i april 2006.
Har bodd 1 år i boligen fra juni 2024 til juni 2025.
Brukt som feriebolig mellom disse periodene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 22630890

Informasjon om selger

Selger

Osnes, Hege

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet vindu, ellers ikke utført noe våtroms arbeid i min tid.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mindre fukt i forbindelse med dårlig terrasse dør. Denne er byttet i juni 2026.
I forbindelse med etterisolering og bytte av vindu og nytt panel på hele veggen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lektet ut , etterisolert, panelt og byttet vindu og terrasse dør på veggen mot veien. På gavel vegg på inngangsparti, byttet panel,direkte på tidligere utlektet vegg, ikke etterisolert, samt byttet vinduer. Soveromsvindu byttet i 2022, vindu i 2 etg. og badevindu byttet i juni 2026. I forbindelse med bytte av panel, samt etablering av saltak over inngangsparti / baderom, ble det observert råte pga av fuktskade, var tørt ved arbeidets utførelse. Vurdering av omfang utover dette ikke utført. I forholdt til bygget alder, er oppgraderinger ikke utført til dagens standard. Ved etterisolering, ble tidligere innblåst isolasjon avdekket, i reisverket inspisert og til å dekke alle hulrom godt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av faglært

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I bod der varmtvanns tank står. Fukt grunnet ikke drenert vegg/ mur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe. Alle ledninger og kontakter byttet ut på 2 soverom. Montert opp 4 utelys. Satt inn ny varmovn på 2 bad. Hatt tilsyn på anlegget rundt 2022

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Kommunalt vannverk og privat septik.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe i stue i 2024

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i murpuss grunnmur. Er pusset i sprekker og malt grunnmur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tilbygg. Orientert om dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66887179

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hege Osnes	**2026-08-10**

Identification

Hege Osnes

Signicat

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

Nabolagsprofil

Tyvsøyveien 22

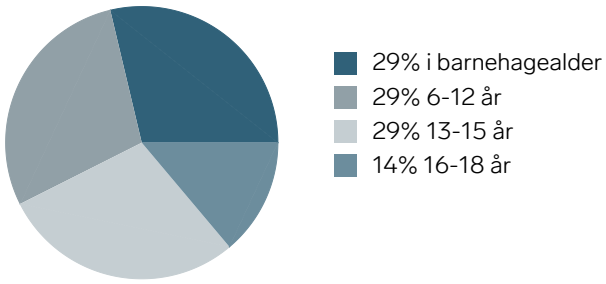
Offentlig transport

Røst ferjekai Linje 18-782	10 min 0.9 km
Bodø lufthavn	100.9 km
Leknes lufthavn	96.2 km

Skoler

Røst barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 33 elever, 6 klasser	19 min 1.8 km

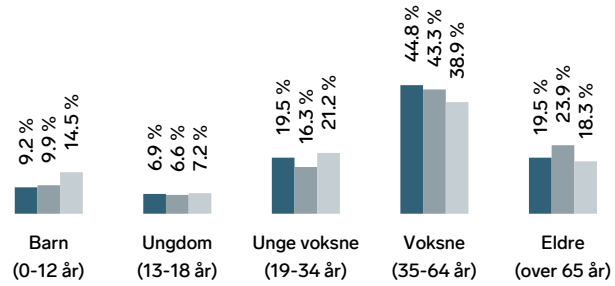
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ystnes	86	56
Kommune: Røst	469	322
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røst barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

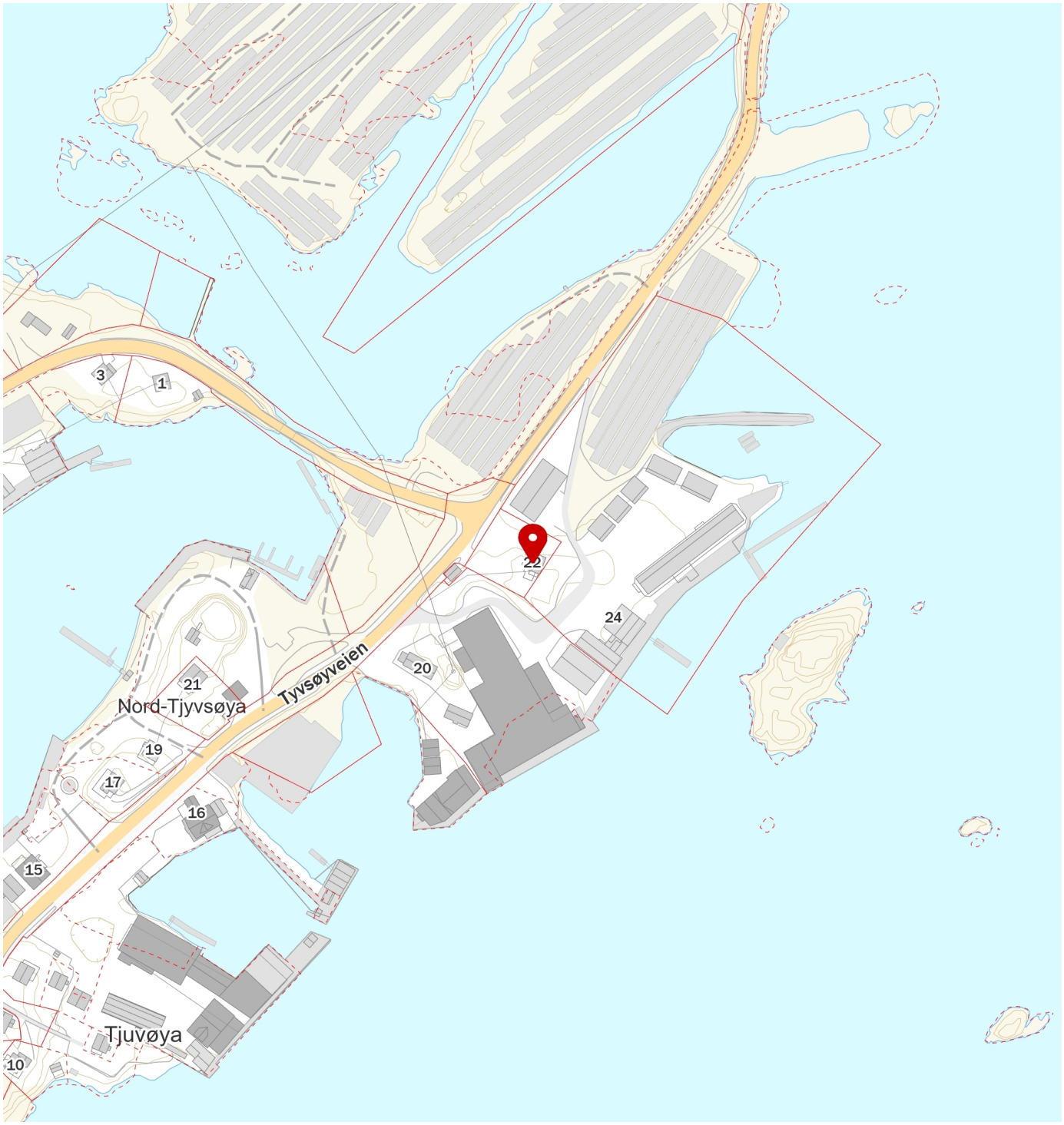
Joker Røst Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km

Sport

Røstadion idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 1.9 km

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





FINN

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

· Kartutsnitt- se norgeskart.no https://www.norgeskart.no/?zoom=17&lat=7491032.371286946&lon=375618.6351800739&p=searchOptionsPanel&backgroundLayer=topograatone&rotation=0&themeLayers=addresses%2Cbuildings%2Cborders

· Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev - se vedlegg.

· Godkjente bygningstegninger - ikke i våre arkiv

· Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse - ikke i våre arkiv

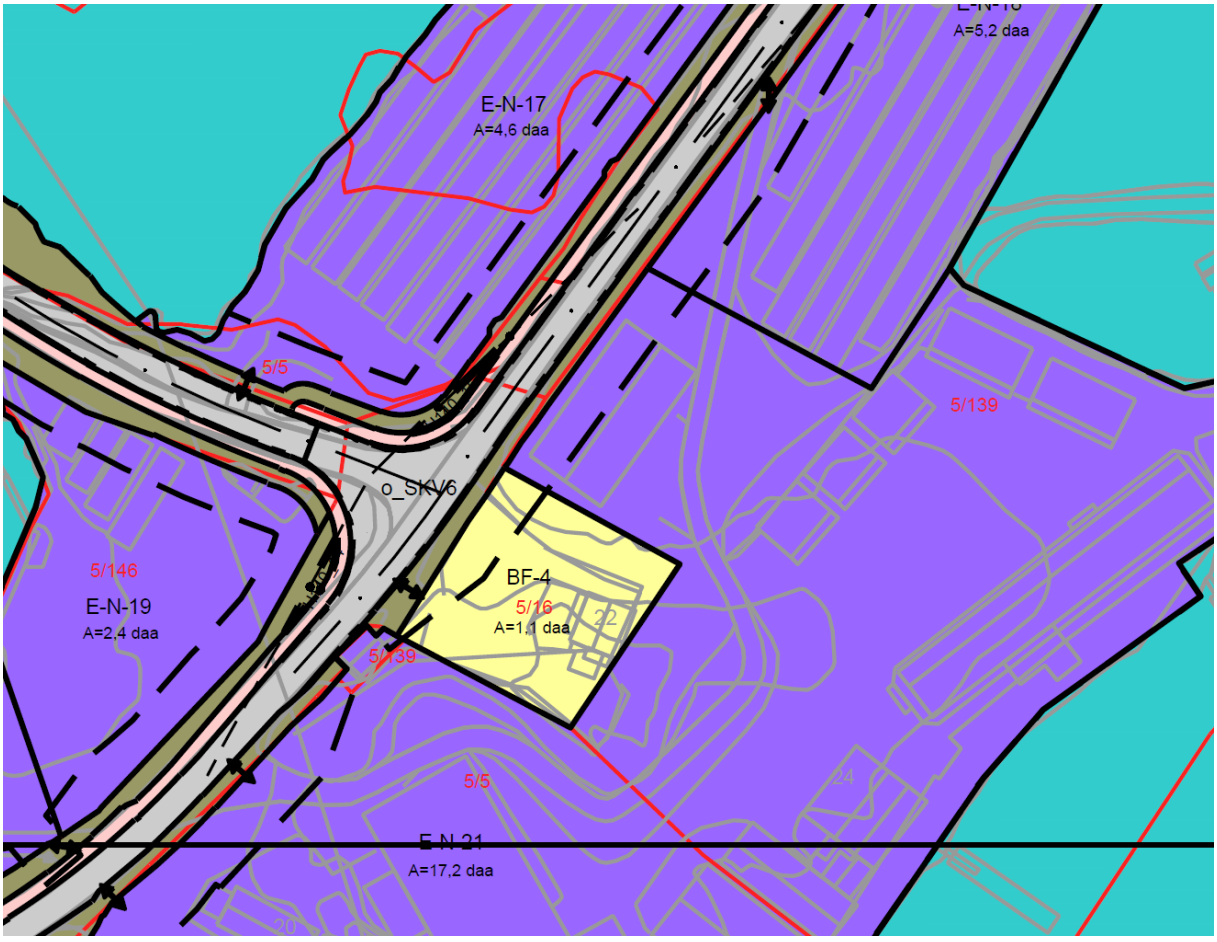
· Restanser og legalpant - ingen

· Kommunale avgifter og eiendomsskatt - ingen krav

· Gjeldende regulering med bestemmelser- Reguleringsplan for Røst havn - avsatt til boligformål BF-4

· Vei, vannforsyning og avløpsforhold. Avkjørsel til fylkesveg, tilknytning til kommunal vannforsyning. Privat septiktank.

· Tilsyn pipe/ildsted- Ingen tilsyn de 10 siste år.



Tom Ragnar Pedersen

Teknisk sjef

Røst kommune, www.rost.kommune.no

Tel: +47 760 50511

Mob: +47 926 01944



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

enova

Energiattest



Adresse **Tyvsøyveien 22, 8064 RØST**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340203**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189461690**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 087 kWh**



Tyvsøyveien 22, 8064 RØST

Detaljering

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

Tyvsøyveien 22, 8064 RØST

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Finansieringsspørsmål

Tyvsøyveien 22, 8064 RØST **10 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyvsøyveien 22	Tyvsøyveien 22	

Informasjon om selger

Selger

Osnes, Hege

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lektet ut , etterisolert, panelt og byttet vindu og terrasse dør på veggen mot veien. På gavel vegg på inngangsparti, byttet panel,direkte på tidligere utlektet vegg, ikke etterisolert, samt byttet vinduer. Soveromsvindu byttet i 2022, vindu i 2 etg. og badevindu byttet i juni 2026. I forbindelse med bytte av panel, samt etablering av saltak over inngangsparti / baderom, ble det observert råte pga av fuktskade, var tørt ved arbeidets utførelse. Vurdering av omfang utover dette ikke utført. I forholdt til bygget alder, er oppgraderinger ikke utført til dagens standard. Ved etterisolering, ble tidligere innblåst isolasjon avdekket, i reisverket inspisert og til å dekke alle hulrom godt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av faglært

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☒ Annet

4.1.10 **Beskriv finansieringsmetode**

Forsikringssak, da det gamle vinduet sprakk i uvær.

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe. Alle ledninger og kontakter byttet ut på 2 soverom. Montert opp 4 utelys. Satt inn ny varmovn på 2 bad. Hatt tilsyn på anlegget rundt 2022

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Ventilasjon og oppvarming

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe i stue i 2024

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aqila AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1856 - RØST
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.06.2026 kl. 10:32
Produsert av:	Tom Ragnar Pedersen
Attestert av:	Røst kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SYKEHUSTOMTEN
Etableringsdato:	14.12.1938
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Tilhørende festegrunner

Matrikkelenhet
5 / 16 / 1

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 16 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 110,5 m2	
Beregna areal for 5 / 16 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 110,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120669	OSNES HEGE		Tomterhagan 35A 2080 EIDSVOLL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120669	OSNES HEGE		Tomterhagan 35A 2080 EIDSVOLL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7491041	375609		1 110,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	14.12.1938				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1856 - 5/5	0
Mottaker	1856 - 5/16	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.11.2018			1804VikMay	04.01.2019
Oppmålingsforretning	BO2018/15510				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1856 - 5/1	0
Berørt	1856 - 5/5	0
Berørt	1856 - 5/8	0
Berørt	1856 - 5/9	0
Berørt	1856 - 5/10	0
Berørt	1856 - 5/16	0
Berørt	1856 - 5/23	0
Berørt	1856 - 5/27	0
Berørt	1856 - 5/33	0
Berørt	1856 - 5/45	0
Berørt	1856 - 5/47	0
Berørt	1856 - 5/48	0
Berørt	1856 - 5/50	0
Berørt	1856 - 5/54	0
Berørt	1856 - 5/63	0
Berørt	1856 - 5/68	0
Berørt	1856 - 5/77	0
Berørt	1856 - 5/78	0
Berørt	1856 - 5/96	0
Berørt	1856 - 5/106	0
Berørt	1856 - 5/114	0
Berørt	1856 - 5/117	0
Berørt	1856 - 5/121	0
Berørt	1856 - 5/132	0
Berørt	1856 - 5/138	0
Berørt	1856 - 5/139	0
Berørt	1856 - 5/140	0
Berørt	1856 - 5/145	0
Berørt	1856 - 5/146	0
Berørt	1856 - 13/1	0
Berørt	1856 - 13/2	0

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

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Tyvsøyveien	1001	22			Grunnkrets	0101	Ystnes	
						Stemmekrets:	1	RØST	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010702	Røst	
				7491037	375622	Postnr.område:	8064	RØST	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

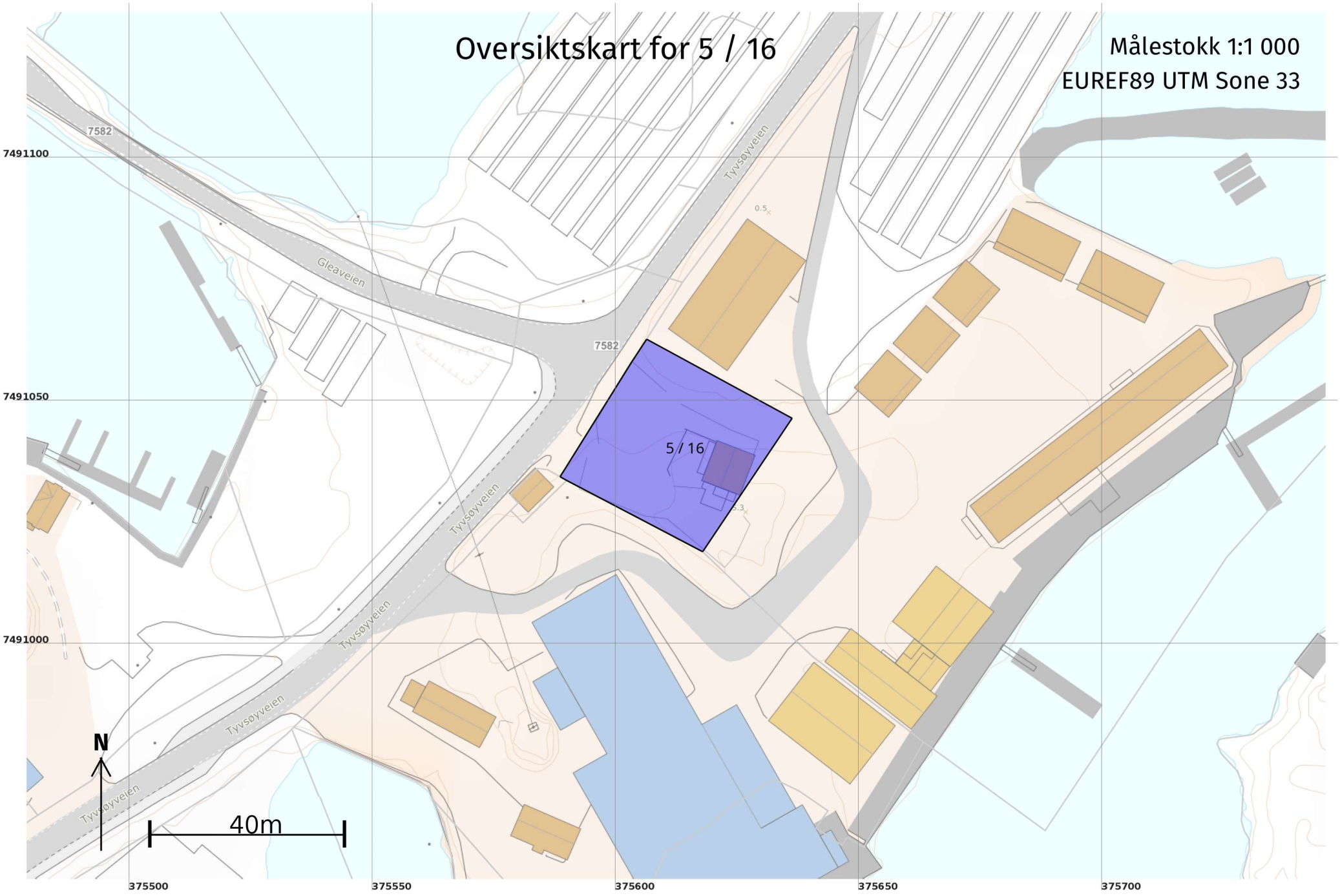
Bygningsnr:	189 461 690		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7491037	Øst: 375622	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

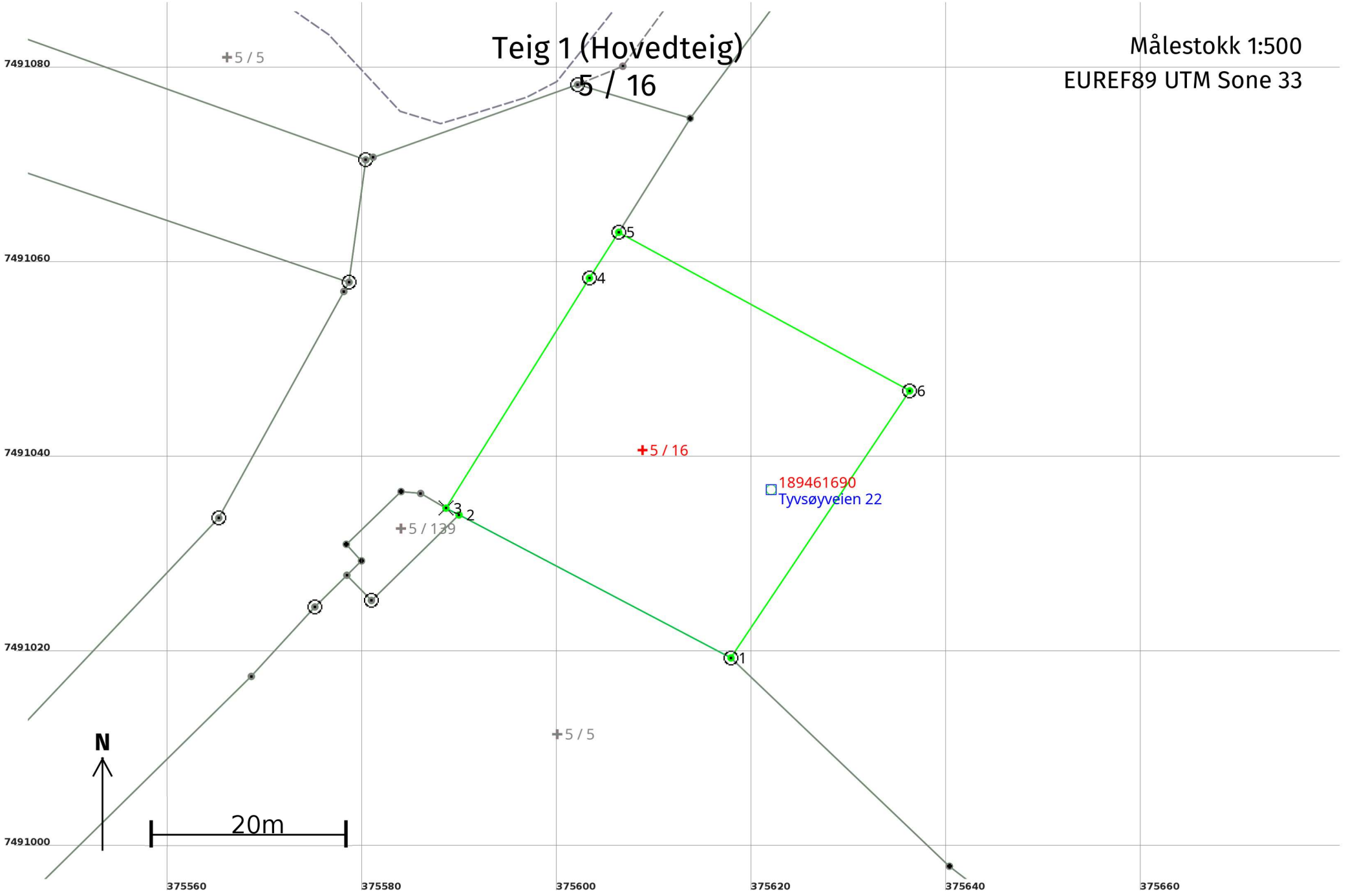
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Tyvsøyveien 22	H0101	Bolig	0	0		0	0	5/16


Oversiktskart for 5 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7582
Gleaveien
Tyvsøyveien
5 / 16
N
40m
7491100
7491050
7491000
375500
375550
375600
375650
375700


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 16
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+5 / 5
+5 / 16
+5 / 139
+5 / 5
189461690
Tyvsøyveien 22
1
2
3
4
5
6
N
20m
7491080
7491060
7491040
7491020
7491000
375560
375580
375600
375620
375640
375660

Areal og koordinater

Areal: 1 110,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7491041 **Øst:** 375609

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7491019,71	375617,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			31,54			14	
2	7491034,39	375589,96		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			1,51			14	
3	7491035,09	375588,62	Fjell	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			27,85				
4	7491058,72	375603,35	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,58				
5	7491063,42	375606,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			34,02				
6	7491047,14	375636,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			33,00				