

# Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Sørgårdsveien 16, 8475 STRAUMSJØEN



BØ kommune



gnr. 8, bnr. 39

**Markedsverdi**

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22739-1008

PropCloud ref nr: PH1290

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Eskil Paulsen

Vår ref: Kenneth Behrens



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.

## Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:

Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.

Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.

Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.

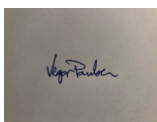
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.

Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.

Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



### Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122

### Medansvarlig

*Kenneth Behrens*

Kenneth Behrens

Uavhengig Takstingeniør

kenbehren@yahoo.no

415 52 769



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig fra 1949 med generell slitasje og flere avvik som følge av alder og konstruksjon. Utvendig er det registrert rust på takplater, manglende takrenner på sørsiden, slitt kledning, manglende lufting og musesperrer, samt eldre takmembran på tilbygg og balkong. Loftet er gjenbygget og ikke inspiserbart.

Innvendig er det skjevheter i etasjeskiller, avvik ved pipe og ildsteder, eldre overflater og mangelfull ventilasjon. Kryp kjeller har manglende dampspærre og lufting. Badet mangler membran/tettesjikt og har vindu i våtsone. Kjøkken og innvendige dører har alderstypiske avvik.

Tekniske installasjoner har eldre vannledninger, egeninnsats på avløp og mangelfull lufting/stakemulighet. Varmtvannstank er eldre. Tomteforhold viser eldre drenering, sprekker i grunnmur og terrengfall inn mot bygget.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1927

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er registrert flere avvik knyttet til tak, kledning og detaljer. Takplater har rust i nedkant, og sørsiden mangler takrenner/nedløp («Sørsiden av taket har verken takrenne eller nedløp»). Kledning på sørsiden er slitt og oppsprukket, lufting mangler flere steder, og musesperrer er i liten grad etablert. Balkong mangler rekkverk og har eldre takmembran.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er av eldre dato med generell slitasje og behov for fornying. Det er målt høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm («32 mm høydeforskjell over hele rommets lengde»). Pipe og ildsteder har mangelfull tetting, manglende ubrennbare plater og skjult side av teglpipe. Kryp kjeller har manglende dampspærre og lufting. Trapp er bratt med lav rekkverkshøyde.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av eldre dato uten dokumentasjon på utførelse. Det er avvik på sluk, membran og tettesjikt, og vindu/dør er plassert i våtsone uten fuktbestandige materialer. Ventilasjonen er utilstrekkelig. Oppgradering må påregnes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning og overflater. Det er registrert normal slitasje og alderstypiske avvik. Lokale utbedringer og generell oppgradering må påregnes.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har eldre overflater og konstruksjon. Det er registrert avvik ved materialbruk og utførelse. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktbestandighet og ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av eldre type, og avløpsrør har egeninnsats og manglende lufting/stakemulighet. Varmtvannstank er eldre og nær forventet levetidsslutt. Ventilasjonen er mangelfull. Oppgraderinger må påregnes.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring er av eldre dato. Det er registrert sprekker i grunnmur og terrengfall inn mot bygget. Utvendige VA-ledninger og septiktank er av eldre type og bør vurderes nærmere.

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

[Gå til side](#)

Det er flere HMS-avvik: manglende rekkverk på balkong, bratt trapp med lav rekkverkshøyde, mangelfulle rømningsveier, mangler ved pipe/ildsted og ingen radonmålinger. Forholdene innebærer økt risiko ved bruk.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 132 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 94 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 1 450 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

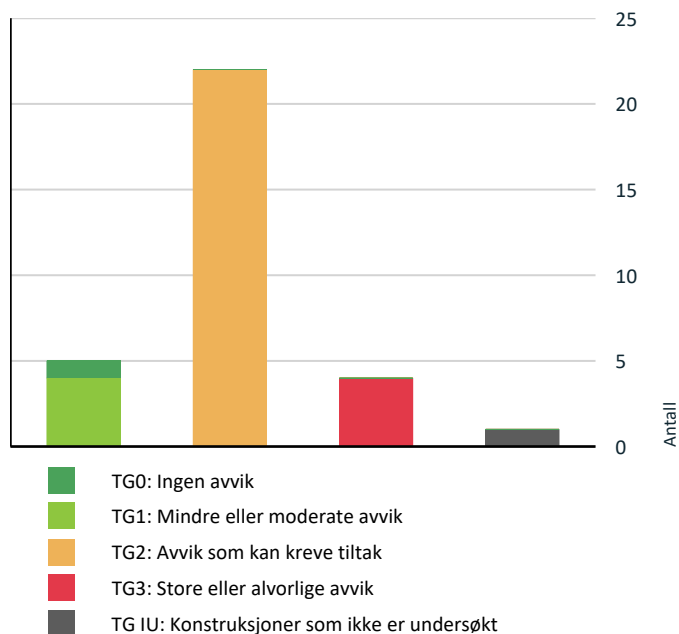
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

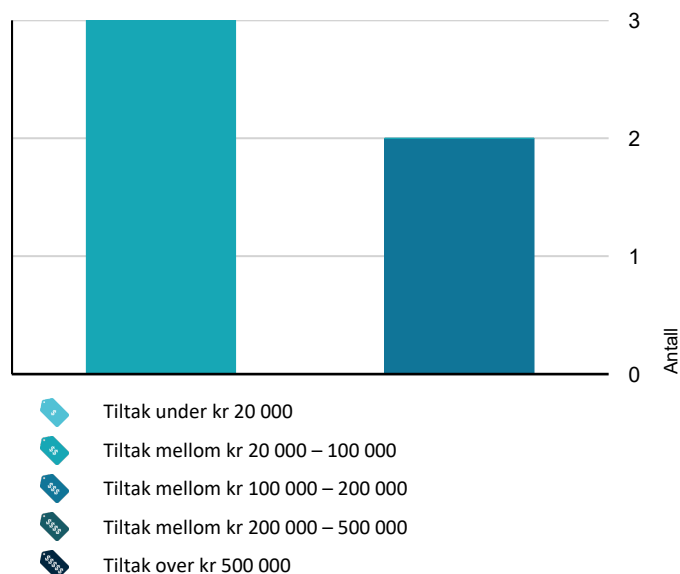
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1927

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Enebolig, benyttet som fritidsbolig.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

### Vedlikehold

Eldre bolig som er vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

## UTVENDIG



### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

- Taktekking av stålplater, montert for ca. 15 år siden.
- Tilbygget med bad i 1. etasje har kompakt tak teknet med eldre type takmembran fra byggeår.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rust i nedre kant av stålplatene. Det kompakte taket på tilbygget er en risikokonstruksjon med eldre takmembran, og det er avvik på grunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstanden bør følges opp, og utbedring/utskifting må påregnes. Det kompakte taket (risikokonstruksjon) bør vurderes særskilt.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

- Nedløp, beslag og takrenne av stål.
- Heldekkende pipebeslag i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler kontrollert bortledning av vann. Sørsiden av taket har verken takrenne eller nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenne og nedløp bør etableres på sørsiden for å lede bort vann og unngå unødvendig høy fuktbelastning på konstruksjonen under.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

- Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående malt panel.

Eier opplyser at kledning på yttervegger og vindu mot nord og øst ble byttet på ca. midten av -90 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende lufting flere steder. Kledningen på sørsiden er i dårlig forfatning (oppsprukket og slitt). Det mangler i stor grad musesperre. Kledning er montert nært terreng på nordside og er utsatt for fuktopptrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lufting bør utbedres, kledning på sørsiden bør utbedres/skiftes, og musesperre bør etableres. Lokale utbedringer må påregnes.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

- Eldre, tradisjonelt åstak.
- Loftet er bygd igjen og lot seg ikke inspisere.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert noen form for lufting av loft ved utvendig besiktigelse. Loftet er bygd igjen og ikke inspiserbart. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting bør vurderes/etableres, og nærmere undersøkelser av loft/takkonstruksjon anbefales.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trekarmer med 2-lags glass og fastmonterte sprosser. Flere av vinduene er skiftet i 2024 (iflg. opplysninger fra eier). Boligen har også noen eldre vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass fra 90-tallet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Eldre vinduer mangler barnesikring. Noen vinduer har trege hengsler. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldre vinduene.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokale utbedringer, vedlikehold og justeringer må påregnes.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

- Verandadør til entré, montert 2024, med 2-lags glass.
- Verandadør fra gang i 2. etasje til luftebalkong (tredør med 2-lags glass), skiftet 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begge verandadørene mangler beslag i nedkant.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Beslag i nedkant bør monteres på verandadørene.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

- Luftebalkong med utgang fra gang i 2. etasje.
- Balkongen har eldre takmembran som tekking.
- Deler av luftebalkongen står på takoverbygget til inngangspartiet, som er kledd med plastplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på balkongen, noe som utgjør en stor sikkerhetsrisiko ved bruk. Balkongen har eldre takmembran, og deler står på takoverbygget over inngangspartiet (kledd med plastplate). Avvik på grunn av alder og manglende rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å sikre forsvarlig bruk og redusere risikoen for fallulykker.

Den eldre takmembranen bør kontrolleres jevnlig, da dette er en risikokonstruksjon. Ved svikt i membranen kan det oppstå store fuktskader i underliggende konstruksjon.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater.

### Vegger:

Boligen har vegger av malt panel, malte bygningsplater og tapet.

### Gulv:

Boligen har gulv av malte heltregulv, laminat og belegg.

### Himling:

Boligen har innvendig himling av slett malt himling.

Deler av overflatene er pusset opp i senere tid (bl.a. stue 1. etasje).

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

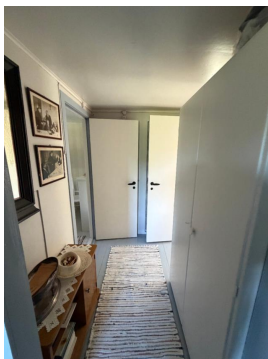
Overflatene er eldre, med vedlikeholdsbehov og generell slitasje. Det er registrert rift i tak/takduk. Overflatene må påregnes fornyet og vedlikeholdt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fornyng og vedlikehold av overflater må påregnes.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.

Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 32 mm høydeforskjell over hele rommets lengde i stue i 1. etasje.

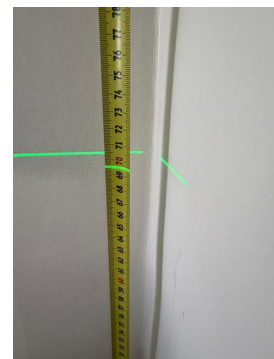
### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør observeres, og eventuell utbedring vurderes ved behov.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## **TG 3** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglpipe fra byggeår.

- Tre ovner: eldre støpejernsovn i stue og eldre vedovn i kjøkken (1. etasje), samt eldre vedovn på soverom i 2. etasje.
- Feiluke sannsynligvis i krypkjeller (ikke inspisert pga. manglende adgang).

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er mangelfull tetting på røykrørsgjennomføring. Det mangler ubrennbar plate foran alle vedovnene. Teglpipe er ikke renoveret med innvendig røykrør og skal ha fire synlige sider for inspeksjon - én side er kledd igjen i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Røykrørsgjennomføring bør tettes, ubrennbare plater bør monteres foran vedovnene, og pipe bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle sider. Kontroll av feier/murmester anbefales.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp Kjeller lot seg ikke inspisere pga. fastmontert luke. Befart med inspeksjonskamera.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende dampsperre på grunn og manglende lufting av konstruksjonen. Kryp Kjelleren lot seg ikke inspisere fullt ut pga. fastmontert luke (befart med inspeksjonskamera).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dampsperre og lufting bør etableres. Nærmere undersøkelser anbefales når kryptjelleren gjøres tilgjengelig.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Rett trapp fra gang 1. etasje til gang 2. etasje, med tette trinn, vanger, trinn og rekkverk i malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappa er bratt og uegnet for persontrafikk. Lav rekkverkshøyde.

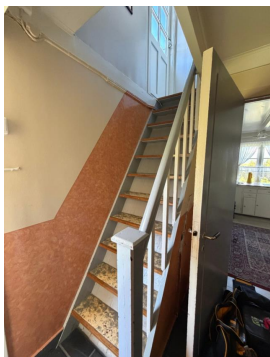
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappen bør utbedres for å oppnå bedre stigningsforhold og økt rekkverkshøyde, slik at den blir tryggere å bruke og tilfredsstillende gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår - profilerte og slette tredører i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avvik i låskasse, og enkelte dører tar i karm. Justering og lokale utbedringer trengs.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Justering av dører og utbedring av låskasse må påregnes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Eldre bad, usikkert byggeår (TEK 1997 lagt til grunn).  
Ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Rommet er utført med vegger og tak i malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er montert i dusjens og vaskens våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vinduet ikke er utført i fuktbestandige materialer og derfor ikke er egnet for plassering i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med belegg.

Det er godt fall på gulvet (målt 35 mm fra dørterskel til dusjkabinett - kan skyldes setninger i konstruksjon).



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Tettesjikt på gulv av gulvbelegg. Vegger er ikke utført med tettesjikt.

Sluk var ikke tilgjengelig på befaring, og er kun inspisert med inspeksjonskamera. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert tett sjikt ute i konstruksjonen - verken på gulv (gulvbelegg med ordinære lister, slik at vann kan trenge inn under list ved lekkasje) eller på vegg/i våtsone. Komplette tett sjikt må etableres på hele badet for å hindre fukt i konstruksjonen. Det tette dusjkabinettet reduserer faren.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres komplett tettesjikt/membran på både gulv og vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vann- og fuktskader, som kan føre til omfattende skader på bygget over tid.

Inntil dette er utbedret, må det kun benyttes tett dusjkabinett for å redusere risikoen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har tett dusjkabinett montert og enkel vegghengt servant.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

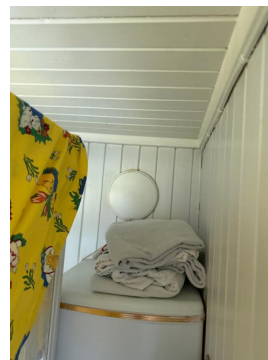
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det mangler også tilluft (spalte/utsparing i dør) .

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



## 1. ETASJE > BAD

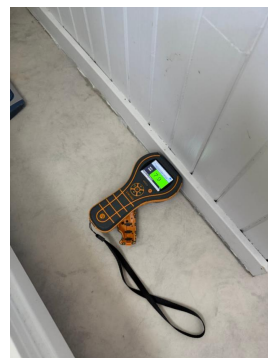
### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i synlig treverk ved dusjens våtsone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre plassbygd kjøkken med malte, slette fronter.  
Benkeplate i heltre med nedfelt vask i stål.  
Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.  
Vegghengt ventilator med avkast til friluft.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe tregghet i innredningen som følge av alder og bruk, samt bruksmerker i benkeplaten. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og lokale utbedringer av innredningen må påregnes.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Vegghengt ventilator med avkast til friluft.



## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Rommet er utført med laminatfliser på gulv, malte bygningsplater på vegg og slett malt himling.  
Frittstående toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet; NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør.



### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 1 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Teknisk anlegg omfatter naturlig ventilasjon og vann- og avløpsledninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av kobber.  
Stoppekran lokalisert under vedovn på kjøkken i 1. etasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

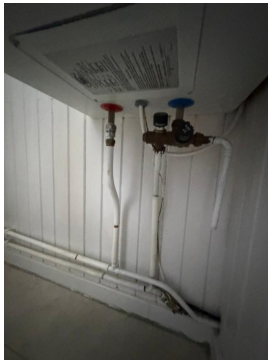
Vannledningene er av kobber fra byggeår. Avvik på grunn av alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende vannledninger.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Eier opplyser at avløpsrør til kjøkken ble skiftet for ca. 10 år siden på egeninnsats. Avløpsrør til bad ble skiftet for ca. 6 år siden på egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

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

Arbeidet er opplyst utført på egeninnsats (ikke av rørlegger). Kontroll av fagmann anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontroll av kvalifisert rørlegger anbefales.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert, med sporadisk avtrekk fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte oppholdsrom har mangelfull ventilasjon - ingen ventil i vegg eller vindu, kun åpning av vindu som ventilasjonsløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på alle oppholdsrom som mangler tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på bad i 1. etasje, ca. 60 liter, eldre/ukjent alder.

Eier opplyser at tank er skiftet etter 1999, men eksakt årstall er usikkert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

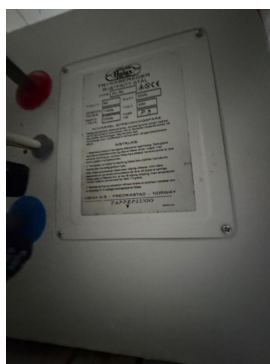
Mer enn halvparten av forventet levetid på varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid er 10 - 15 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tidspunkt for utskiftning av bereder er vanskelig å fastslå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*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

I hovedsak åpent elektrisk anlegg.

I 2020 ble noen kurser splittet og utbedringer gjort (samsvarserklæring fra elektrofirma foreligger for dette arbeidet).

Sikringsskap i gang i 2. etasje med automatsikringer. Inntakssikring 50 A, fordelt på 3x 15 A og 5x 10 A.

Det foreligger ikke el-kontroll for anlegget for øvrig; utvidet el-kontroll anbefales.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1949 Deler av det elektriske anlegget er skifte med årene.**

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Se beskrivelse.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

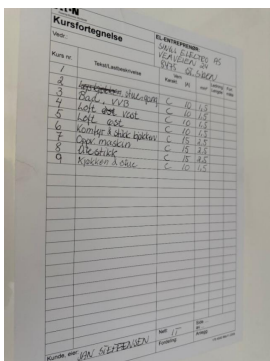
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Basert på opplysninger fra eier, enkel visuell besiktigelse og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Innsiden av krypkjeller var ikke mulig å inspisere.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utførelse og terrengforhold tilsier at fuktvandring inn i krypkjeller må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Drenering/fuktsikring bør vurderes nærmere, og utbedring må påregnes på grunn av alder.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt mur og murte bruddsteiner med ukjent frostsikring og fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Eldre mur med flere avvik i form av sprekker og løs betong. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved forverring.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Eldre mur med sprekker og løs betong bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell forverring.

Ved økt skadeomfang bør utbedring vurderes for å unngå redusert bæreevne og risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Generelt flatt terreng rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis fall inn mot boligen, blant annet på nordsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng/avrenning bør forbedres slik at overvann ledes bort fra boligen.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsledning fra kjøkken ble skiftet for ca. 10 år siden på egeninnsats og ført ut til terreng. Avløpsledning fra bad ble skiftet for ca. 15 år siden på egeninnsats og ført til privat septiktank med overløp til grøft.

Utvendig vannledning har ukjent type og alder. Kommunen opplyser at hovedtrase for vannledning ligger nord for eiendommen, men innføring av stikkledning til boligen er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at utslipp av gråvann til terreng er en godkjent løsning.

Arbeid på avløpsledninger er utført av ufaglært personell og bør vurderes av fagperson.

Utvendig vannledning har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at utslipp av gråvann til terreng er godkjent. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er i henhold til gjeldende regelverk, noe som kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

Arbeid på avløpsledninger er utført av ufaglært personell. Dette gir økt risiko for mangelfull utførelse, skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Utvendig vannledning har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Det bør vurderes nærmere tilstandskontroll og eventuelt planlegges utskifting.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank av ukjent type. Trolig fra byggeår.

Septiktank var ikke mulig å identifisere ved befaring, og er derfor ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Vurdering av avvik:

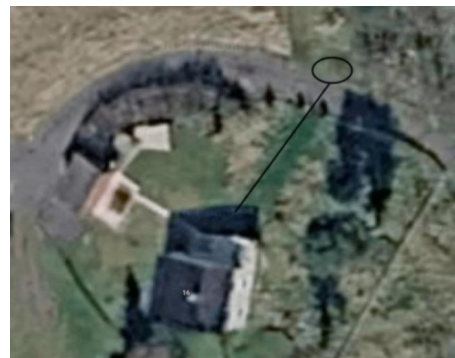
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.



Oversiktsbilde tilsendt av eier, avløpstrase og lokasjon septiktank.

**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

### Beskrivelse

Det er registrert avvik i helse, miljø og sikkerhet.  
Se punktene under.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rømningsveier: Tre soverom i 2. etasje har vinduer med fastmontert midtsprosse. Disse vinduene oppfyller ikke gjeldende krav til rømningsvindu.

- Balkong: Det er ikke montert rekkverk på luftebalkongen i 2. etasje, noe som utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko ved bruk.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyden er under 0,90 m. Trappen er også bratt og lite egnet for persontrafikk.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

- Pipe/ildsted: Det er mangelfull tetting ved røykrørsgjennomføringen, og det mangler ubrennbar plate foran alle vedovnene (brannfare).

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

- Rekkverk må monteres på balkongen for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten ved bruk.

- Rekkverkshøyde og trappesikkerhet bør utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

- Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle helsefarlige radonnivåer. Manglende radonsperre og målinger gir økt usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko.

- Røykrørsgjennomføring bør tettes, og ubrennbare plater monteres foran vedovnene for å redusere brannfare. Kontroll av feier eller murmester anbefales for å sikre forskriftsmessig utførelse.

- Rømningsveier må utbedres slik at vinduene i soverommene tilfredsstiller krav til rømningsvindu, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1950

### Kommentar

Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

### Standard

Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

### Vedlikehold

Bygget er eldre og noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

### Beskrivelse

Uthus er oppført på punktfundamenter betong med trebjelkelag til gulv. Vegger av uisolert reisverk fra byggeår kledd med stående bordkledning. Pultakkonstruksjon med taksperer, taktro og asfalttak. Enkle tredører.

Bygget er eldre og har konstruksjonsmessige avvik som følge av alder og standard. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer.

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



## Naust



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1960

### Kommentar

Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

### Vedlikehold

Eldre bygg som er noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

### Beskrivelse

Naustet er oppført på ringmur av murt konstruksjon og bruddsteiner.

Gulv i trebjelkelag med terrassebord.

Øvrig konstruksjon av uisolert reisverk med utvendig stående kledning.

Saltak med plassbygde takstoler. Taktro av rupanel teknet med stålplater.

Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Enkel tredør inn til naust.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og konstruksjonsmessige avvik. Det må påregnes kostnader til utbedringer.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m<sup>2</sup>/94 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Bod, Toalettrom, Kjøkken, Bad, Spisestue, Stue, Gang, 4 Soverom, Kott

*Andre bygg:* Utebod, Naust

*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

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

### Markedsverdi

1 450 000

### Konklusjon markedsverdi

1 450 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

### Sammenlignbare salg

| Adresse           | BRA | Solgt      | Salgspris | Indeksert | M <sup>2</sup> -pris | Byggeår | Type         | Avstand |
|-------------------|-----|------------|-----------|-----------|----------------------|---------|--------------|---------|
| 1 Guvågeveien 209 | 86  | 02-07-2024 | 1 300 000 | 1 300 000 | 15 116               | 1950    | Fritidsbolig | 3.7 km  |
| 2 Bøveien 52      | 59  | 04-09-2024 | 690 000   | 690 000   | 11 694               | 1900    | Fritidsbolig | 7 km    |
| 3 Bøveien 1172    | 80  | 30-12-2024 | 780 000   | 780 000   | 9 750                | 1968    | Fritidsbolig | 6.6 km  |

Kilde : PropCloud

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                      |            |               |
|------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring, fremvist.                                | Kr.        | 10 500        |
| Kommunale utgifter: Vann og eiendomsskatt. Fremvist. | Kr.        | 5 500         |
| Renovasjon og slamtømming, estimert.                 | Kr.        | 6 500         |
| Vedlikehold, estimert.                               | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>               | <b>Kr.</b> | <b>42 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 060 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

### Utebod

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 190 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>                                                                          | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

### Naust

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 230 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 110 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Naust</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>120 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 320 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

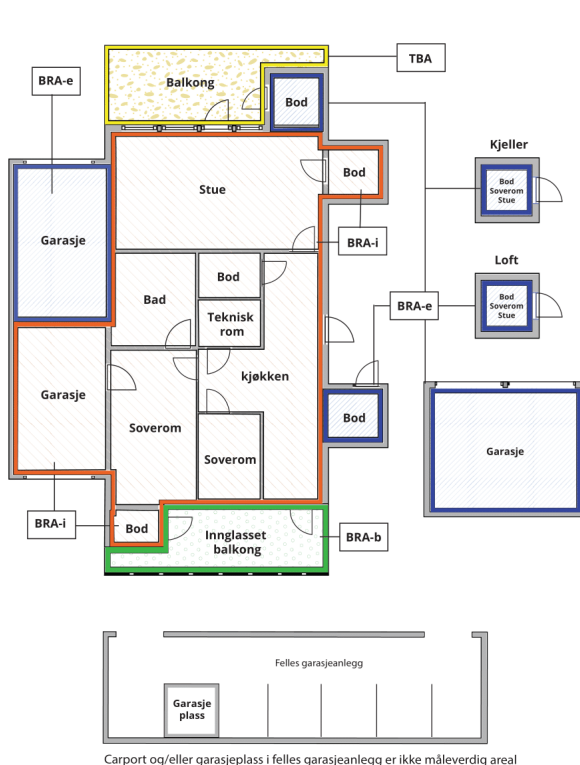
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             | 55              |
| 2. Etasje      | 39                            |                             |                            | 39  |                                 | 9                           | 48              |
| <b>SUM</b>     | <b>94</b>                     |                             |                            |     |                                 | <b>9</b>                    | <b>103</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>94</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, bod, toalettrom, kjøkken, bad, matbod, spisestue, stue |                             |                            |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 2        |                             |                            |

### Kommentar

Areal på luftebalkong i 2. etasje er ikke medregnet grunnet manglende sikring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2024 - Skiftet flere vindu og dører med snekker Frits Hansen.

## Utebod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, bod 2                  |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Naust

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Naustet er oppført på sameietomt. Naustet disponeres av eier, men står ikke på egen grunn, og eierforholdet til grunnen er regulert gjennom sameiet.

På oppdrag fra eier er det gjort en vurdering av naustets antatte verdi dersom det skulle vært omsatt sammen med boligen. Verdivurderingen forutsetter at bruksrett/eierandel til naustet lovlig kan overdras sammen med boligeiendommen. Det understrekes at faktiske rettigheter, andelsforhold og eventuelle begrensninger i sameievedtekter/tinglyste dokumenter ikke er kontrollert av undertegnede, og må avklares nærmere før et eventuelt salg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 16.6.2026 | Kenneth Behrens | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1867 BØ | 8    | 39   |      | 0    | 1070.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sørgårdsveien 16

### Hjemmelshaver

Steffensen Aud, Steffensen Jan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med spredt bebyggelse i Straumsjøen i Bø kommune (Vesterålen). Adkomst via privat, gruset vei. Det er om lag 10-15 km til Bø sentrum (Straume), og nærmeste flyplass er Stokmarknes lufthavn, Skagen, ca. 60-70 km unna (i overkant av 1 time med bil). Eiendommen vurderes å ha gode sol- og lysforhold.

### Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Arealformål: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Områdenavn: LSF6

Planidentifikasjon: 201712

Plantype: kommuneplanens arealdel

Planstatus: endelig vedtatt arealplan

Plannavn: kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 14.01.2018

### Om tomten

Eiet (selveid) tomt på 1 070,7 m<sup>2</sup>. Tomta består av opparbeidet, plan tomt og naturtomt med spredt beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har gnr. 8, bnr. 39 i Bø kommune (1867), opprettet i 1949. Følgende er tinglyst på eiendommen:

- 01.10.1947: Erklæring/avtale - bestemmelser om at deler av eiendommen/bygninger/rettigheter er unntatt.
- 01.10.1947: Bestemmelse om bruksrett/disposisjonsrett - rettighetshaver Steffensen Jens og hustru.
- 26.05.1948: Obligasjon, NOK 2 500 - panthaver SpareBank 1 Nord-Norge. Det er opplyst fra bank at denne skal slettes.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en eldre bolig i 2 etasjer med krypkjeller, samt et tilbygg med bad i 1. etasje. Se bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 01.06.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring    | 11.06.2026 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Grunnbokutskrift | 01.06.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart   | 01.06.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                  |
|---------|------------|----------------------------|
| 1       | 30.06.2026 |                            |
| 2       | 03.09.2026 | Inkludert naust i rapport. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

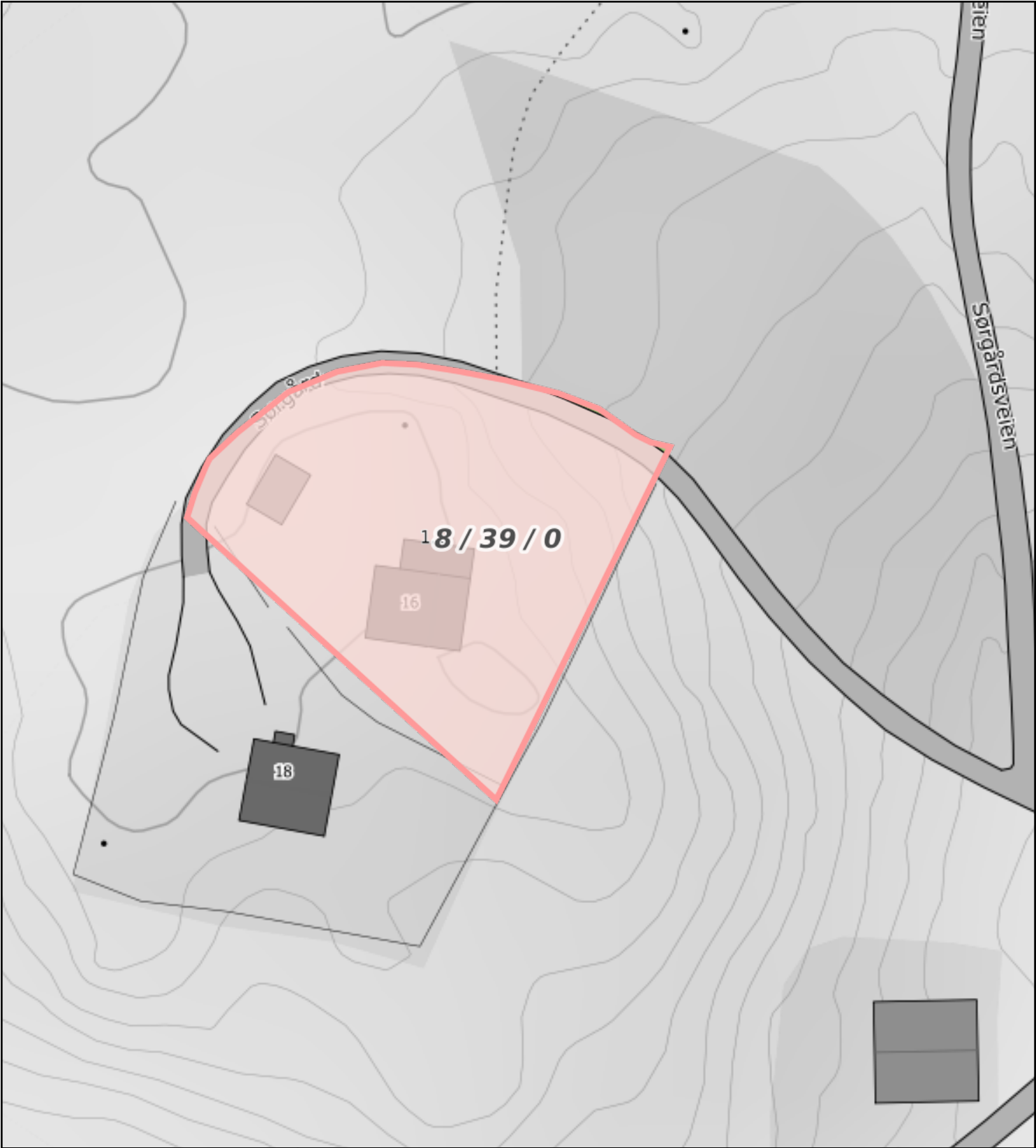
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PH1290>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

5

10

15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.06.2026 13:25

Eiendomsdata verifisert: 01.06.2026 13:24

GÅRDSKART 1867-8/39/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
8/39/0

Markslog (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog \*

Annet markslog

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.1

0.0

1.1

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.1

1.1

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

## TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |                                                                                                               |                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr                          | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter                         | <input type="checkbox"/> Tomt                                                          |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.                       | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annet (spesifiser): Registrert som: Helårsbolig benyttes som fritidsbolig |                                                                                        |

|         |                  |             |                                        |                                                                     |          |
|---------|------------------|-------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| Gnr.    | Bnr.             | Seksjonsnr. | Andelsnr.                              | Aksjenr.                                                            | Festenr. |
| 8       | 39               |             |                                        |                                                                     |          |
| Adresse | Sørgårdsveien 16 |             | Byggeår                                | 1947                                                                |          |
|         |                  |             | Når kjøpte du boligen                  | 1999                                                                |          |
| Postnr. | 8475 Straumsjøen |             | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |          |

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

KLP

|                          |                                              |                                         |                |  |
|--------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--|
| Type villa/husforsikring | <input checked="" type="checkbox"/> Standard | <input type="checkbox"/> Utvidet        | Polise-/avtale |  |
| Er det dødsbo?           | <input checked="" type="checkbox"/> Ja       | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                |  |
| Avdødes navn             | Jan Steffensen                               |                                         |                |  |
| Hjemmelshaver            | Julie Steffensen                             |                                         |                |  |

## SELGER 1

|            |                |            |                            |
|------------|----------------|------------|----------------------------|
| Etternavn  | Steffensen     | Fornavn    | Aud                        |
| Ny adresse | Storøyveien 51 | E-post     | aud-steffensen@hotmail.com |
|            |                | Tel. priv. |                            |
| Postnr.    | 8300           | Sted       | Svolvær                    |
|            |                | Mobil      | 90638184                   |

## SELGER 2

|            |                |            |                             |
|------------|----------------|------------|-----------------------------|
| Etternavn  | Steffensen     | Fornavn    | Julie                       |
| Ny adresse | Neptunveien 1B | E-post     | julie.steffensen@icloud.com |
|            |                | Tel. priv. |                             |
| Postnr.    | 8445           | Sted       | Melbu                       |
|            |                | Mobil      | 41260371                    |

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Rørbrudd avløpsrør i 2020, lagt nytt rør ned til septik selv

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen septiktank

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

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

Firmanavn/beskriv:

Byttet tak for ca 15 år siden

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gammelt hus, noen skjeve gulv

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

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

Firmanavn/beskriv:

Snekker Frits Hansen byttet flere vinduer og dører i 2024

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Sinus elektro i 2020

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse  
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Fant muggsopp i stue for noen år siden, utbedringer gjennomført selv

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Generell oppussing, bytting av vinduer/dører, bygging av platt/uteområde

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Generell oppussing, bytting av panel, m.m

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Obligasjon på 2500 kr SNN fra 1948, avklaring med bank pågår

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

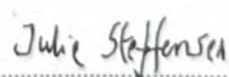
Sted / dato

Melbu 11.06.2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2



# Egenerklæring

Sørgårdsveien 16, 8475 STRAUMSJØEN

24 Jul 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Sørgårdsveien 16

**Postadresse**

Sørgårdsveien 16

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**☐ Ja ☒ Nei**Har du kjennskap til eiendommen?**☒ Ja ☐ Nei

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

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

Overtok bolig fra foreldre i 1999

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

KLP Skadeforsikring AS-67, 134066

## Informasjon om selger

**Selger**

Steffensen, Julie

**Selger**

Steffensen, Aud

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har vært gjort oppgradering på bad etter huset ble bygd, men vet ikke når. Dette var gjort selv, ikke av faglært.

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tak ble byttet for ca 15 år siden, dette ble gjort selv.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Byttet flere vinduer og dører.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Frits Hansen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Beskriv feilen og omfanget**

Var utfordringer med at sikringer gikk fort. Derfor ble noen kurser splittet og sikringsskap byttet i 2020.

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**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Inntak/skap/splittning kurser loft og stue/kjøkken/ny kurs utestikk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sinus Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Vannforsyning er tilknyttet offentlig vannett, men eiendommen har privat septiktank for toalettrom. Vann fra kjøkken og badrom føres ut på mark.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rørbrudd på avløp til septiktank i 2020, byttet selv.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

- 13.1.2 Årstall

2020

- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

- 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rørbrudd på avløp til septiktank i 2020, byttet selv.

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Takstmann skriver: Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Eldre mur med flere avvik i form av sprekker og løs betong. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedringer ved forverring.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Takstmann skriver: Det er mangelfull tetting på røykrørsgjennomføring. Det mangler ubrennbar plate foran alle vedovner. Teglpipa er ikke renovert med innvendig røykrør og skal ha fire synlige sider for inspeksjon - en side er kledd igjen i 1. etg. Det må foretas tiltak for å lukke avvik.

Eier opplyser at kun vedovn i stue har vært benyttet de senere år, ovn på kjøkken og 2 etg har kun stått til pynt.

## 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**

Oppdaget muggsopp på innsiden av yttervegger i stue bak møbler i 2024. All tapet ble revet, vegger vasket ned og malt før ny tapet ble lagt. Ekstra ventiler satt inn.

**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 46250589**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Julie Steffensen**

Date

**2026-07-24**

Name

**Aud Steffensen**

Date

**2026-07-24**

Identification



Julie Steffensen

Identification



Aud Steffensen



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



Adresse

**Sørgårdsveien 16, 8475 STRAUMSJØEN**

Dato for energimerking

**27.07.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-324131**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**190037266**

Gårdsnummer

**8**

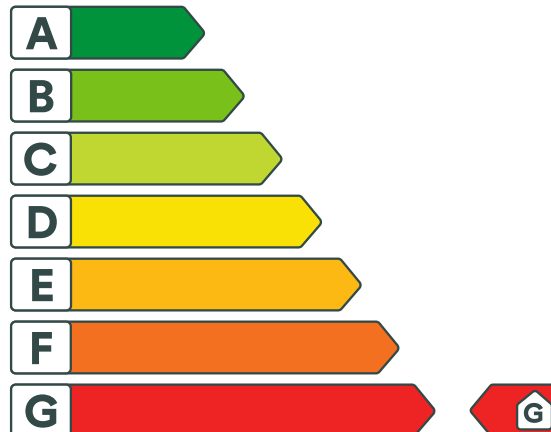
Bruksnummer

**39**

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

**1927**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**132,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**94,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**513,80 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**697,49 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**65 564 kWh**



## Sørgårdsveien 16, 8475 STRAUMSJØEN



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Ja</b>    |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Sørgårdsveien 16, 8475 STRAUMSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

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

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

### **Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

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

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

## Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### 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>

# Sørgårdsveien 16

## Offentlig transport

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| 🚶 Mjåsund kryss               | 7 min 🚶     |
| Linje 841, 842                | 3.6 km      |
| ✈ Stokmarknes lufthavn Skagen | 1 t 9 min 🚶 |

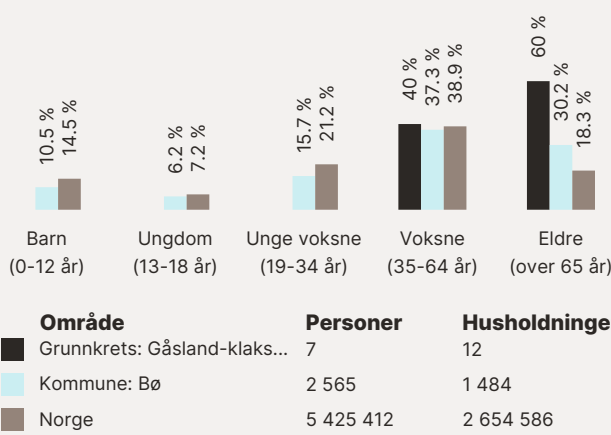
## Skoler

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Eidet skole (1-7 kl.)                  | 13 min 🚶 |
| 23 elever, 3 klasser                   | 9.5 km   |
| Straume skole (1-7 kl.)                | 14 min 🚶 |
| 67 elever, 6 klasser                   | 10.4 km  |
| Bø ungdomsskole (8-10 kl.)             | 11 min 🚶 |
| 69 elever, 6 klasser                   | 7.9 km   |
| Sortland videregående skole            | 51 min 🚶 |
| 650 elever, 32 klasser                 | 56.4 km  |
| Sortland videregående skole - Filia... | 56 min 🚶 |
| 60 elever                              | 63.8 km  |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 25% | 54%   |
| Separert      | 25% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 25% | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

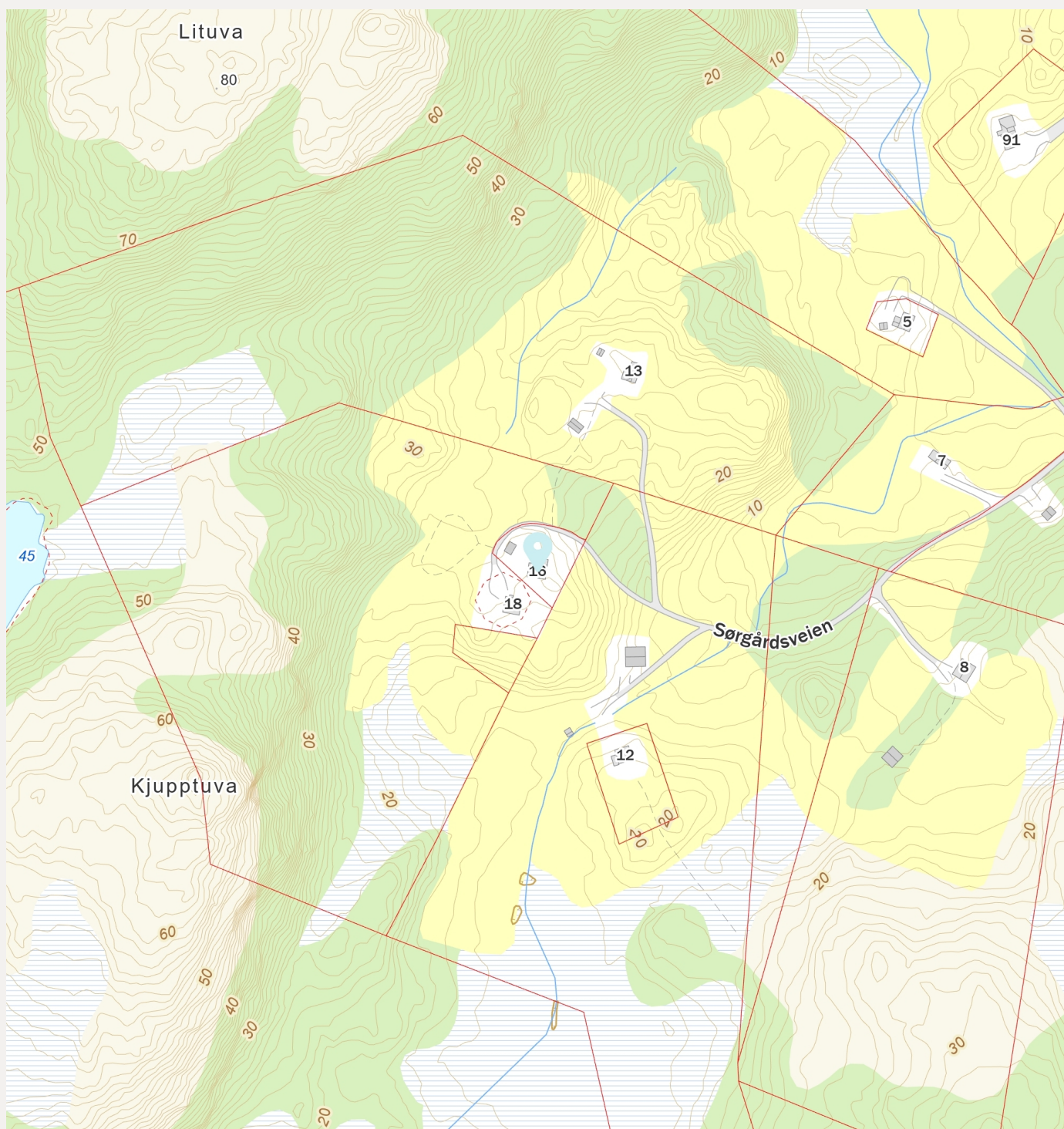
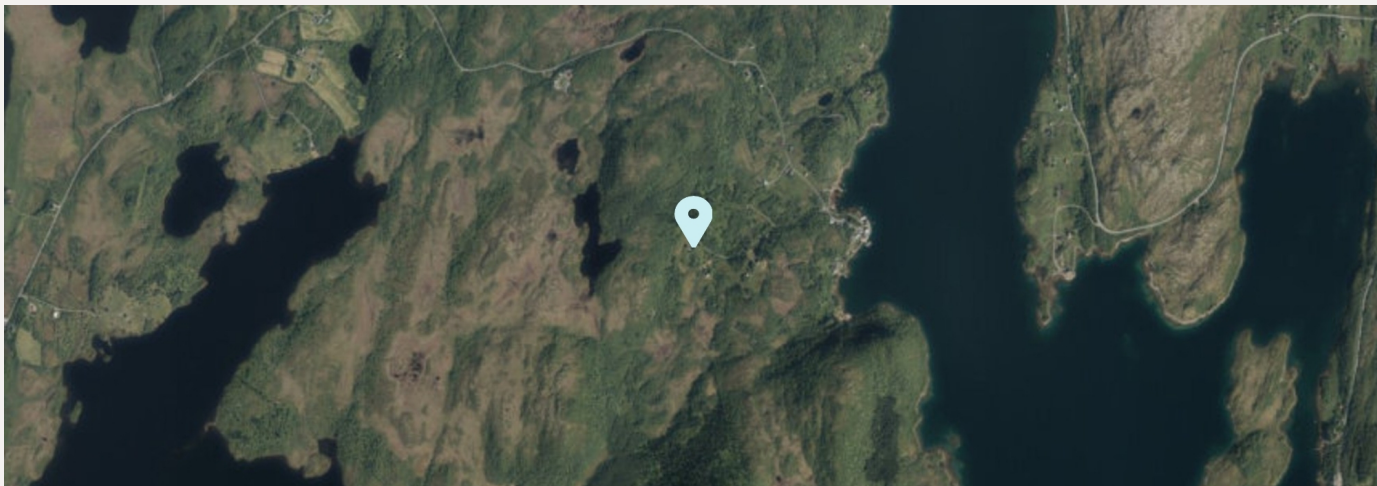
|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Eidet barnehage (1-5 år)   | 13 min 🚶 |
| 13 barn                    | 9.5 km   |
| Straume barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 30 barn                    | 10.4 km  |
| Vinje barnehage (1-5 år)   | 22 min 🚶 |
| 41 barn                    | 20.1 km  |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Joker Bø                | 12 min 🚶 |
| Coop Prix Straume       | 14 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 10.3 km  |

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| ⚽ Bø ungdomsskole                  | 11 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7.9 km   |
| ⚽ Eidet stadion                    | 13 min 🚶 |
| Ballspill, fotball                 | 9.4 km   |





### Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende



**BØ KOMMUNE**

Det gode liv i Bø

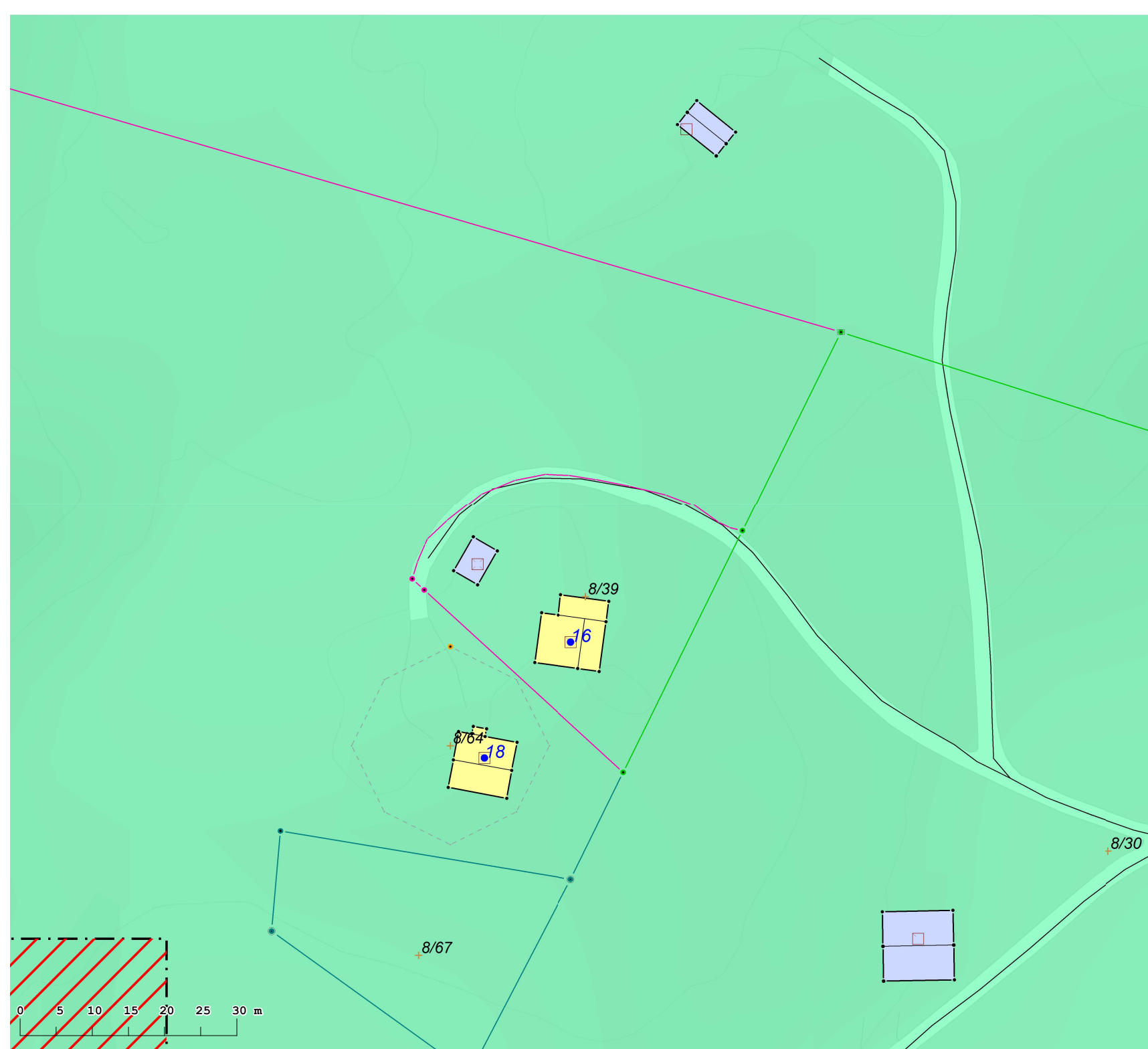
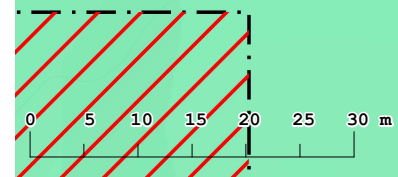
Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumstjøen

## Plankart

**8/39**

Kartmålestokk 1:700

24.07.2026



## Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grensepkt <= 10 cm
-  Grensepkt <= 30 cm
-  Grensepkt < 500 cm
-  Grensepkt >= 500 cm
-  Offentlig godkjent
-  Geometrisk hjelpepepkt
-  Grensesymbol for kors
-  Røys
-  Annet grensemerke

## Matrikkel Adresse

-  Tekst for Vegadresse
-  Vegadresse

## Matrikkel Bygning

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

## Ledningsnett Vann og avløp

-  Vannledning



**BØ KOMMUNE**

Det gode liv i Bø

Rådhuset, Veaveien 50, 8470 Straumsjøen

## Situasjonskart

**8/39**

Kartmålestokk 1:700

24.07.2026

