Tilstandsrapport

Enebolig
Eidsfjordveien 204, 8415 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 40, bnr. 9

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 474 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 01.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12981-1227 **Referansenummer:** RX1669

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 byggeregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser. I 1995 ble det laget et tilbygg for å få en generasjonsbolig. I 2021 ble det søkt om bruksendring fra 2 til 1 bruksenhet. Det ble da åpnet opp mellom enhetene. Luftebalkong mot nordøst ble i 2007 kledd inn og omgjort til kontor. Det er ikke søkt om bruksendring for dette.
Ikke alle mindre feil og mangler er nevnt i hvert enkelt tilfelle (f.eks inne i kott), men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Tak
A-tak med sperrekonstruksjon, taktekking av metallplater bølgeblikkplater på eldste del mot vest. Taket ble inspisert fra takstigen på eldste del.
Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert.
Adkomst til kvist via luke med stige på soverom (sør) og luke på loftgang (nord).

Yttervegg
Yttervegger i tre. Nøyaktig oppbygning i eldste del er ikke kjent. I nyere del isolert bindingsverk fra 1995. Utvendig kledd med stående kledning (1995),

Vinduer og dører
I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste med gjennomgående sprosser. Vindu i gang eldste del er fra 1992, FK vinduer i stue eldste del er fra 2023, vindu på kjøkken i tilbygg er fra 2022. Resterende vinduer i etasjen er uten merking og er ifølge hjemmelshaver "skiftet ut i den perioden de har bodd der".
Inngangsdør med glassfelt (2018).
Dør med glassfelt fra stue til veranda.
Dør med glassfelt fra stue i tidligere "generasjonsdel" til veranda.
Dør med glassfelt i inngang til tidligere "generasjonsdel".
På loftet er det malte vinduer med 2-lags glass. Vindu på soverom mot nordvest er fra 2012, mot vest fra 2020. De 2 andre er uten merking, men vindu på kontor ble trolig satt inn i 2007.
Vinduer på kvist/uinnredet rom i tilbygg er i tre fra byggeår
I kjeller er det vinduer med koblet glass.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Utvendig kjellerlem i tre.

Annet utvendig
Veranda i tre mot vest, adkomst fra stuer og bakkenivå.
Grillplass helt i sørenden, utført i betong og betongstein.
Plattinger i tre ved inngang til "generasjonsdel" og i hagen mot vest.
Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.
Trapp i betong fra kjeller til mark. Utvendig kjellerlem.

Brannstige montert mot sør (eldste del).

INNVENDIG Gå til side

Overflater loft
Gulv: Laminat i alle rom.
Vegger: I hovedsak panel. Noe malte porøsplater, malte veggplater, tapet og malt "Koreapanel".
Himling I hovedsak panel, smartpanel i i loftstue og soverom mot nordvest.
Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårenes (1930 og sannsynligvis 1969) normal oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent, over kjøkkenet trolig ingenting. Del mot sør med loftstue er hevet ca 32 cm i forhold til resten.

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på våtrom, laminat i resterende rom.
Vegger: I eldste del er det hovedsakelig fabrikkmalte plater, samt noe panel og tapet. Flis og noe panel på våtrom. I tilbygget er det hovedsakelig panel samt litt malte plater og strie. Flis på "1,5 vegg" på badet.
Himling: I eldste del er det en blanding av smartpanel, panel og malte himlingsplater. Porøsplater med malerpapp i kjøkken, stue og trapperom. Synlige bjelker på kjøkkenet. I tilbygget er det malte himlingsplater i alle rom.
I 1.etg er deler av gulv utført som trebjelkelag (over kjeller), deler som stubbloft i tre over kryprom og deler som støpt dekke.

Overflater kjeller
Gulv: Betong, pusset. Sluk i begge kjellerrom.
Vegger: Pussflater. I gangen er det litt kryssfiner på ene veggen. Av det som ble sett på befaringen er i hvert fall deler av yttervegg av betongstein. Det kan ikke utelukkes at deler er støpt, da trolig med sparestein. Inne i gangen er det små "skap" bygd inn i vegg. Inne i disse er deler av vegg i tegl.
Himling: Panel, malt.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted
Pipe i teglstein, mulig fra byggeår. Grovpusset på kvist. I 1.etg er 1 side pusset og strukturmalt, 2 sider kledd med flis og strukturmalt, og en side (mot bad) er kledd helt inn. På loft er 3 sider pusset og strukturmalt, 1 side er kledd inn. I kjeller er pipa grovpusset.
Dovre vedovn i stue, metallplate under.
Sotluke i kjeller.

Innvendige trapper
Tett trapp i tre fra 1.etg til loft, malt. Anti-skli teppe i deler av trinn.
Åpen trapp i tre fra kjeller til 1.etg.
Kort trapp (2 trinn) mellom nivåer i etasjeskiller på loft.

Innvendige dører
I 1.etg er det slette finerte dører, fyllingsdører i tre og MDF fyllingsdører av forskjellig årgang.
På loft er det slette finerte dører og en fyllingsdør i tre.

Varme generelt
Gulvvarme på begge bad, vaskerom og begge VF.
Dovre vedovn (2020) i stue, eldste del

Skap og reoler
ca 75 cm garderobeskap på kontor, loft.
Ca 50 cm garderobeskap på soverom mot vest.
Ca 75x195 cm plassbygd garderobe med forheng på soverom mot nordvest.
Liten garderobe i tilknytning til loftstua.
Noen kott under skråtak.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet ble ifølge hjemmelshaver totalrenovert i 2008-09. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er åpent mellom bad (nord) og vaskerommet. Det er allikevel valgt å behandle vaskerommet som et separat rom for å få en grundig beskrivelse.
Rommet var tidligere del av "generasjonsdelen" med dør til bad mot sør.
Det er flis på 1,5 vegg, panel på resten.
Rommet har flislagt gulv. Det er oppvarming med elektriske varmekabler, styrt fra bad (nord).
Gulvet er tilnærmet flatt og ligger ca 0,5 cm lavere enn gulv på badet (nord).
Rommet har ikke sluk. Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Ca 1,75 m benk med 40 cm skap under. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin.
Det er fuktstyrt vifte på yttervegg og ventil i tak.
Hulltaking ble utført i vaskerommet, vegg mot bad (sør). Se beskrivelse under Bad 2.

Bad 1
Badet (mot nord) ble ifølge hjemmelshaver totalrenovert i 2008-09 med ny sluk og tettesjikt/membran. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på vegger. I himling er det panel, samt noe flis i skråtak over badekar.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er i 2 nivåer. Området med dusjnisje og badekar ligger ca 2cm over del med toalett og vask.
Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Ca 1,15 m flislagt benk med nedfelt vask. Speil og lys over benk.
Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjnisje med glassdør, ca 1,6 m "innbygd" badekar.
Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.
Det ble tatt hull fra VF (nord) mot dusjnisje. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Bad 2
Badet (mot sør) ble innredet i i 2004 ut fra Tekniske forskrifter gjeldende det året. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på yttervegg og litt under halvparten av sidevegger, resten er panel. Det er malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse
Rommet har ca 45 cm vask med skap under, toalett samt dusjkabinett med plastvegger (2004).
Bad og toalett nytt 2015.
Ventil i tak, tilluft under dør.
Det ble tatt hull i vegg fra vaskerom (panel). Dette ble valgt da denne veggen ikke har membran eller annet våtromssystem. Denne veggen hadde tidligere dør fra bad i tilbygg. Det er dobbel kledning (panel og gips) på siden mot vaskerom og membranplater (Litex, tilsv) og panel på side mot badet. Det var ikke plass til måleinstrument for fuktmåling i veggen. Fuktmåling ble derfor ikke gjennomført.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken hoveddel
Innredning med malte fronter (slett og profilert). Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,55 m benk inkl ca 58 cm induksjon koketopp og ca 50 cm vask. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. 2-fløyet kjøle-/fryseskap på motsatt vegg.
Ca 3,75 m overskap (ca 67 cm med fronter), inkl plass for avtrekkshette i rustfritt stål.
Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2017, inkl nye hvitevarer.
Ifølge hjemmelshaver følger kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin (samt fastmonterte hvitevarer) med.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken "generasjonsdel"
Innredning med slette fronter samt forheng. Ca 4 m benk (3 m i laminert heltre og 1 m i spon), inkl ca 95 cm benkebeslag med 1.5 kum og avrenning, samt plass for hybelkomfyr.
Avtrekkshette i rustfritt stål
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannledninger i kobber, med og uten plastkappe. Deler ble byttet ifm ombygging/tilbygg i 1995, noe ifm oppussing av bad/vaskerom i 2008/09 og noe er eldre.
Det er ingen innvendig hovedstoppekran, stoppekran befinner seg rett på utsiden av boligen mot vest.
Det er hovedsakelig avløpsrør av plast. Det meste av disse (synlige rør i kjeller) ble ifølge hjemmelshaver byttet ifm oppussing av bad/vaskerom i 2008/09. En del er fra da tilbygg ble satt opp i 1995.
Avløpsrør fra kjøkken er i støpejern, alder er ikke kjent.
Stakepunkt i kjeller, på rør fra bad (nord).
Lufting av avløp (for tilbygg) på kvist mot sør (Duro-ventil). Det er ikke kjent om det er andre luftinger.
Det er fuktstyrte vifter på bad (nord) og vaskerom. Avtrekk fra begge kjøkken. Resterende lufting via vindu og ventiler.
Boligen har 2 stk 194 l VV-beredere, plassert i kjeller. Den ene går til hoveddelen, den andre til "generasjonsdel". Begge er produsert i 1999.
El-opplegget må beskrives som normalt, ut fra årstall for oppussing/tilbygg.
Det er et sikringsskap i hoveddel og et i tilbygg, automatsikringer i begge. Opplegg i tilbygg er fra 1995, det samme gjelder store deler av opplegget i eldste del. Stedvis en del gammelt el-opplegg, f.eks i kjeller.
Boligen har røykvarslere i hver etasje samt et slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er delvis ukjent byggegrunn. Ifølge hjemmelshaver står tilbygget på "steinmasser" og "mye berg og fjell".
Drenering er ifølge hjemmelshaver fra 2004 ("110 mm dreneringsrør rundt hele bygget"). Det ble da ifølge hjemmelshaver også montert grunnmursplast.
Ut fra det som ble sett på befaringen, er i hvert fall deler av grunnmur på eldste del av betongstein. Det er imidlertid sannsynlig at deler av grunnmuren er i betong med sparestein.
Under tilbygget er det trolig grunnmur i lettklinker.
Fundamenter sannsynligvis stripefundamenter i betong.
Terrenget heller inn mot boligen fra nordøst. Planert, gruset felt ved deler av boligen mot nordøst.
Utvendige vannrør er sannsynligvis i plast. Boligen er tilknyttet Indre Eidsfjord Vannverk via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er i plast, ny 2004. Da ble det lagt nytt avløp fra bolig til septiktank og videre ned til havet.
Det er septiktank i glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	474 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er kun fremvist tegninger av 1.etg, ikke for loft og kjeller. 1.etg ble utformet som "generasjonsbolig" med 2 separate boenheter (1995). Etasjen ble i 2021 slått sammen til 1 boenhet. Endringer ifm dette fremkommer ikke på tilsendte tegninger (fra kommunen).

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Bod/fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

Dokkestue

• Det foreligger ikke tegninger

Vedbod

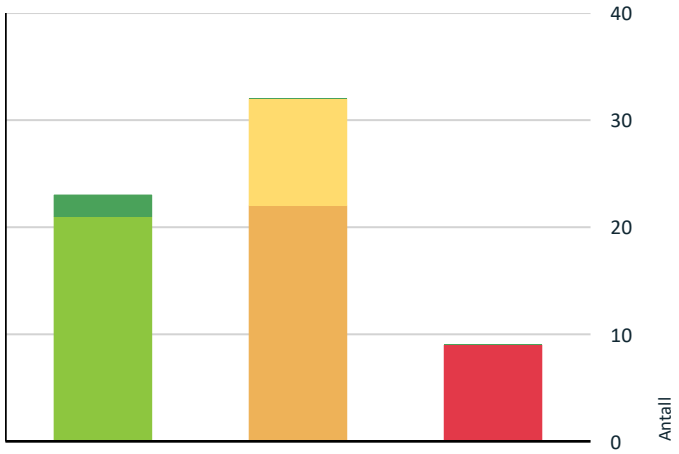
• Det foreligger ikke tegninger

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

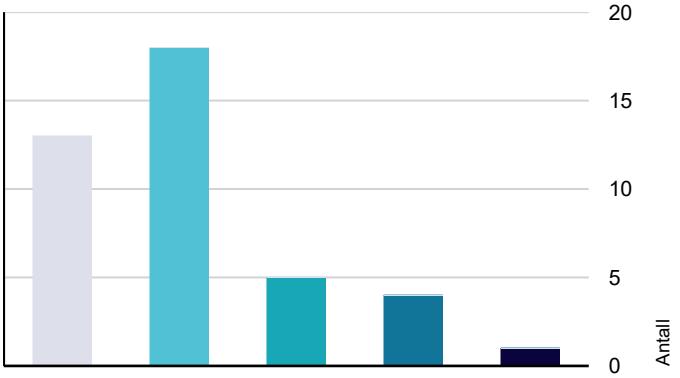
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - eldste del	Gå til side
Utvendig > Vinduer loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer kvist, tilbygg	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn - kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendig trapp kjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Eldste del av boligen

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

1969	Ombygging	Ombygning, ingen detaljer foreligger
1995	Tilbygg	Tilbygg, hovedsakelig mot sør
1995	Ombygging	Ombygging (eldste del) ifm tilbygget
1995	Modernisering	Nytt tak på eldste del mot øst
1995	Modernisering	Nytt røropplegg (vann og delvis avløp) i hele boligen
2004	Modernisering	Ny drenering
2004	Modernisering	Ny septiktank
2004	Modernisering	Bad i "generasjonsdel" ferdigstilt
2007	Ombygging	Luftealtan mot nordøst kledd inn og gjort om til kontor
2008	Modernisering	-2009 Totalrenovering av bad (nord) og vaskerom
2010	Modernisering	-2020 Pusset opp soverom loft
2017	Modernisering	Kjøkken pusset opp (inkl etterisolering av yttervegger), innredning pusset opp/malt, nye hvitevarer
2017	Modernisering	Ny veranda og plattinger
2018	Modernisering	VF mot nord pusset opp, inkl varmekabler
2020	Modernisering	Nytt gulv i hele 1.etg
2020	Modernisering	Ny Dovre vedovn
2021	Modernisering	Bruksendring fra 2 til 1 boenhet
2022	Modernisering	-2023 3 Nye vinduer i 1.etg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktekking av metallplater. På eldste del mot øst og på tilbygg er det metallplater fra 1995. På eldste del mot vest er det bølgeblikk, trolig fra 1969 (usikkert).
Taket ble inspisert fra takstigen på eldste del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gjelder eldste del mot vest.
Noe slitasje i vindskibord mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Andre tiltak:

Vindskibord trenger noe vedlikehold.
Kostnad er for bytting av taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Taknedløp mot nordvest er ikke tilkoblet avløp.
Takrenne mot øst på eldste del har nedbøyning på midten, trolig grunnet belastning fra snø/is.
Det er ikke montert takrenner/nedløp på ark, begge sider. Det samme gjelder på tak over inngangspartier.
Endelokk har løsnet på renne mot nordvest, i enden mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Nedbøyning av takrenne bør utbedres.
Montering av takrenner og nedløp der det mangler bør vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Snøfanger mangler

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre. Nøyaktig oppbygning i eldste del er ikke kjent. I nyere del isolert bindingsverk fra 1995. Utvendig kledd med stående kledning (1995),

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert musesperre mellom underliggere.
Over deler av bygget ligger underliggere an mot betongen (yttervegg kjeller).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere musesperre (kostnad for dette).
Ved en fremtidig oppussing bør det etterstrebes at kledning ikke ligger an mot kjellermur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - eldste del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

På eldste del er det A-tak med sperrekonstruksjon. Det er lagt gulv på kvisten. Mengde isolasjon er ikke kjent.
Undertak av trobord, ifølge hjemmelshaver ligger det tykk papp oppå bordene.
Adkomst via luke på loftgang. Det er ikke inspeksjonsmuligheter over loftstua.
Det var ikke mulig å få undersøkt om det ligger diffusjonssperre (plast).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger viser forhøyet fuktverdi i alle bygningsdeler, opp til 24 % RF. (Normalt, uttørket treverk bør ligge på rundt 8-10 %). Noe av dette kan skyldes manglende lufting av kvist. Det er imidlertid ikke usannsynlig at det på eldste del mot vest kan være mindre skader i undertak.
Hvis ligger det tykk papp på undertaket, må det være lufting mellom isolasjon og undertak. på del mot øst (i nordenden) er det synlig isolasjon rett mot undertaket. Dette gjelder trolig hele takflaten på eldste del.
Enkelte eldre fuktmerker/skjolder inne i kott.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler i røst (vest og nord). Dette vil trolig bedre luftingen en del.
Det bør gjøres undersøkelser om isolasjon ligger opp til undertaket på hele takflaten og om det faktisk er tykk papp under taktekket. Siden taktekket mot vest nærmer seg tid for utskifting, kan denne delen utbedres i den forbindelse.
Kostnad er kun for etablering av lufting i røst samt videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling der isolasjon har ligget mot undertak

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertak



Fuktskjolder i undertak

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

På tilbygg mot sør er det A-takstoler i tre. Undertak av tynne plater. Det er lagt gulv av sponplater på kvisten. Adkomst via luke med stig på soverom.
Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 20 cm Rockwool.
Det vil være mulig å innrede kvisten og få et rom på 15-16 m2 (ca 23-24 m2 gulvareal). Det bør da selvfølgelig måtte montere trapp, som vil "ta litt" av arealet i stue/kjøkken.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

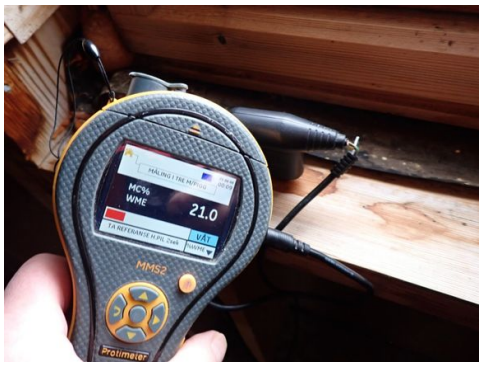
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er til dels store fuktskjolder i undertak. Ifølge hjemmelshaver skyldes dette at det ved legging av taket ble glemt å montere mønelist. Montering av mønelist er blitt gjort i etterkant.
Noe svikt/gynging i gulv. Stedvis eldre fuktmerker i gulvplater.
Fuktmerker i asfaltplater i begge røst.
Fukt/fuktmerker under vindu. Det ble målt opp til 21 % RF i "vinduskarm". Fuktnivå generelt i treverk ligger rundt 14 %. Normalt bør uttørket trevirke ligg på 8-10 %.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden det er ventiler i røst og lufting langs raft, er det vanskelig å forklare det generelt forhøyede fuktnivået. Situasjonen bør holdes øye med.
Hvis det i fremtiden skal lages oppholdsrom på kvisten, må årsaken finnes og feil utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i "vinduskarm"

TG 2 Vinduer

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass, de fleste med gjennomgående sprosser. Vindu i gang eldste del er fra 1992, FK vinduer i stue eldste del er fra 2023, vindu på kjøkken i tilbygg er fra 2022. Resterende vinduer i etasjen er uten merking og er ifølge hjemmelshaver "skiftet ut i den perioden de har bodd der".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Nedre del av karm i alle store vinduer (unntatt de aller nyeste) har seget i varierende grad. Det en vinduet på kjøkken i eldste del har seget helt ned i omrammingen og lot seg på befaringen ikke åpne. (Her er det også gjort forsøk på utbedring). Dette har undertegnede sett på en rekke boliger. Det kan virke som om vinduer fra en periode hadde en konstruksjon som gjorde at nedre del siger over tid.
Flere vinduer har overmalte pakninger. Mindre skade på pakning på bad (nord). Vinduer i stue tilbygg (mot øst) mangler noe maling.
Stedvis noe flassing. Irr på flere vridere, oppsprekking mellom pakning på vindu og treverk.
De fleste vinduene (mest mot vest) har en del slitasje mellom vindu og omramming (utvendig).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Strengt tatt bør ene vinduet på kjøkkenet (som ikke kan åpnes) byttes. Det må påregnes at enkelte vinduer mest sannsynlig må byttes de nærmeste 10-15 årene. Ikke av generell slitasje, men pga sig i nedre del som vil gjøre det vanskelig (umulig) å åpne.
De fleste vinduene (mest mot vest) trenger en del vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer kjeller

I kjeller er det vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generelt er det hovedsakelig normal bruksslitasje (ut fra alder). Vinduene lot seg på befaringen ikke åpne. Det er begynnende fuktskader og mose mellom glass. En del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytting av vinduer bør vurderes. Ut fra fuktig miljø i kjeller og plassering nær bakken, kan PVC-vinduer vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mose (eller tilsvarende) mellom glass

TG 3 Vinduer loft

På loftet er det malte vinduer med 2-lags glass. Vindu på soverom mot nordvest er fra 2012, mot vest fra 2020. De 2 andre er uten merking, men vindu på kontor ble trolig satt inn i 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu i loftstue har seget og lar seg ikke åpne. Irr på vrider, begynnende råte i utvendig sløs sprosse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu i loftstua bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Midtre del av vindu i loftstua har seget

TG 3 Vinduer kvist, tilbygg

Vinduer på kvist/uinnredet rom i tilbygg er i tre fra byggeår

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er fuktskader på vinduer. Irr på vridere, vinduer lot seg ikke åpne. Selv om det at vinduene ikke lot seg åpne, kan utbedres med nye vridere og smøring av bevegelige deler, er det såpass store fuktskader at vinduene bør byttes. Det ser også ut som om det kommer inn noe fukt rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader, irr på vrider

TG 2 Dører

Inngangsdør med glassfelt (2018).
Dør med glassfelt fra stue til veranda.
Dør med glassfelt fra stue i tidligere "generasjonsdel" til veranda.
Dør med glassfelt i inngang til tidligere "generasjonsdel".

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har seget litt, liten glipp oppe på "vrider-siden". Døren tar så vidt i terskel, noe slitasje på terskel. Noe treg vrider.
Dørblad på de 3 andre dørene har også seget litt, men tar ikke ennå.
Noe løs vrider på verandadør mot sør, noe treg vrider på den andre verandadøra.
Begynnende utvendig fuktskade på begge dørene (dørblad, nede) ved veranda. Noe slitasje i terskler.
Begynnende råte i løse sprosser på verandadør mot sør.
En del innvendig oppsprekking mellom pakning på vindu og dørblad på verandadør, tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alle dørene bør justeres.
Verandadører trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører kjeller

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Utvendig kjellerlem i tre.

Døren har noe slitasje, men ut fra alder må det betegnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre mot vest, adkomst fra stuer og bakkenivå.
Grillplass helt i sørenden, utført i betong og betongstein.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge dagens regelverk skal rekkverket være 1,0 m. Det er imidlertid kort ned til bakken (grøntareal), så avviket regnes som mindre vesentlig.
Sig i deler av veranda, mest mot nordvest. Trolig for dårlig fundamentering.
Mindre oppsprekking i betong på grillplass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan vurderes å heve rekkverket til 1,0 m. Gjelder på den delen der det er montert rekkverk nå.
Sig i veranda bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot vest

TG 1 Plattinger

Plattinger i tre ved inngang til "generasjonsdel" og i hagen mot vest.



Platting mot øst



Platting mot vest

TG 3 Utvendige trapper

Kort trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda

TG 1 Utvendige trapp til kjeller

Trapp i betong fra kjeller til mark. Utvendig kjellerlem.

Det er ikke montert rekkverk, men trappen går mellom 2 vegger. Det kan vurderes å montere håndlist på ene siden.



Utvendig kjellerlem



Kjellertrapp i betong

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Brannstige montert mot sør (eldste del).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på våtrom, laminat i resterende rom.
Vegger: I eldste del er det hovedsakelig fabrikkmalte plater, samt noe panel og tapet. Flis og noe panel på våtrom. I tilbygget er det hovedsakelig panel samt litt malte plater og strie. Flis på "1,5 vegg" på badet.
Himling: I eldste del er det en blanding av smartpanel, panel og malte himlingsplater. Porøsplater med malerpapp i kjøkken, stue og trapperom. Synlige bjelker på kjøkkenet. I tilbygget er det malte himlingsplater i alle rom.

Gammel fuktskade i gulv under kjøkkenbenk (ses kun fra inne i skapet). Skaden går litt opp på vegg også.
Glipper mellom gulv og gulvlist/gerikt i gang (nord).
Ovennevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2.



Stue tilbygg



Stue eldste del

TG 1 Overflater loft

Overflater loft
Gulv: Laminat i alle rom.
Vegger: I hovedsak panel. Noe malte porøsplater, malte veggplater, tapet og malt "Koreapanel".
Himling I hovedsak panel, smartpanel i i loftstue og soverom mot nordvest.

Hakk i laminat i loftstua.



Loftstue, "plassbygd" sofabenk til venstre, hyller til høyre

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1.etg er deler av gulv utført som trebjelkelag (over kjeller), deler som stubbloft i tre over kryprom og deler som støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter/ujevnheter i de fleste rom, noe som må betegnes som normal på gamle boliger, særlig når det også er tilbygg.
Stedvis en del svikt i laminat (ujevnt underlag).
Størst skjevhet i kjøkken med 3 cm. Høyest ved hjørne mot nordøst, lavest ved oppvaskmaskin.
3 cm skjevhet også i stua. Høyest ved dør til veranda, lavest ved ovn.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Gulv mot grunn - kjeller

I kjeller er det betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter på 6,5 cm i ene rommet og 12 cm i det andre. I begge tilfeller er det lavest ved sluk. Det er sannsynlig at fall ikke skyldes sig, men er lagt inn med hensikt.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårenes (1930 og sannsynligvis 1969) normal oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent, over kjøkkenet trolig ingenting. Del mot sør med loftstue er hevet ca 32 cm i forhold til resten.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter/ujevnheter i de fleste rom, noe som må betegnes som normal på gamle boliger, særlig når det også er tilbygg.
Størst skjevhet i kontor, med 3,5 cm (2,5 over 2 m). Lavest ved yttervegg mot nord.
Skjevheter også i soverom mot nordvest (3 cm, 2,5 cm over 1,3 m) og loftstue (2,5 cm).

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.
Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein, mulig fra byggeår. Grovpusset på kvist. I 1.etg er 1 side pusset og strukturmalt, 2 sider kledd med flis og strukturmalt, og en side (mot bad) er kledd helt inn. På loft er 3 sider pusset og strukturmalt, 1 side er kledd inn. I kjeller er pipa grovpusset.
Dovre vedovn i stue, metallplate under.
Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er kledd inn både i 1.etg (2 vegger med flis, en vegg uten tilkomst) og loft (1 vegg kledd inn). På loftet er pipa dessuten kledd også inni kassen. Det er montert inspeksjonsluke i kassen.
Hull etter tidligere røykrør i kasse er fylt med betong.
Mindre rustmerker på sotluke.
Brannvesenet hadde tilsyn med fyringsanlegget i november 2023, uten at ovennevnte avvik ble påpekt. Hjemmelshaver måtte etablere inspeksjonsluken.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det kan vise seg utfordrende å få avdekket alle 4 side. Dette gjelde spesielt i 1.etg mot bad og på loft (bak sikringsskap).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe på loft, bak sikringsskap (i kasse

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater kjeller
Gulv: Betong, pusset. Sluk i begge kjellerrom.
Vegger: Pussflater. I gangen er det litt kryssfiner på ene veggen. Av det som ble sett på befaringen er i hvert fall deler av yttervegg av betongstein. Det kan ikke utelukkes at deler er støpt, da trolig med sparestein. Inne i gangen er det små "skap" bygd inn i vegg. Inne i disse er deler av vegg i tegl.
Himling: Panel, malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk på gulv og vegger viser forhøyet fuktverdi. Det er stedvise "mørkere" områder som indikerer høyt fuktnivå.
Siden dreneringen ble byttet i 2004, skulle man tro at denne fungerer.
Det er etter all sannsynlighet ikke lagt plast i grunnen før støping, så det meste kommer trolig som avdamping fra grunnen.
Slukrist på ene sluken er støpt fast.
Noe oppsprekking i betong ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det eneste innvendige tiltaket som kan gjøres er lufting. Kostnad er for dette.
Kjeller bør ikke benyttes til lagring av ting som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjellerrom



Fuktsøk, høyt fuktnivå

TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft, malt. Anti-skli teppe i deler av trinn.

Noe mindre avvik i trinnhøyde. Nederste trinn er ca 0,5 cm lavere enn resten og øverste trinn er ca 1 cm høyere enn resten.



TG 2 Innvendig trapp kjeller

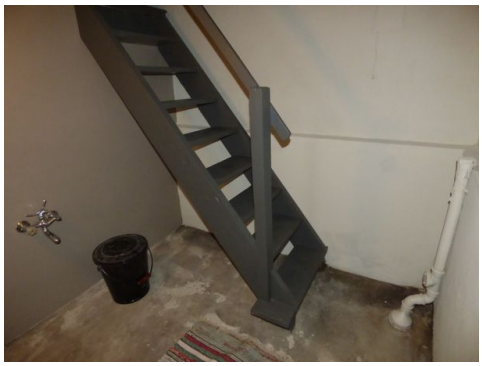
Åpen trapp i tre fra kjeller til 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ovennevnte avvik bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapp loft

Kort trapp (2 trinn) mellom nivåer i etasjeskiller.



Kort trapp på loft

TG 1 Innvendige dører

I 1.etg er det slette finerte dører, fyllingsdører i tre og MDF fyllingsdører av forskjellig årgang.

TG 2 Innvendige dører loft

På loft er det slette finerte dører og en fyllingsdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Skap og reoler

ca 75 cm garderobeskap på kontor, loft.
Ca 50 cm garderobeskap på soverom mot vest.
Ca 75x195 cm plassbygd garderobe med forheng på soverom mot nordvest.
Liten garderobe i tilknytning til loftstua.
Noen kott under skråtak.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på begge bad, vaskerom og begge VF.
Dovre vedovn (2020) i stue, eldste del

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble ifølge hjemmelshaver totalrenovert i 2008-09. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er åpent mellom bad (nord) og vaskerommet. Det er allikevel valgt å behandle vaskerommet som et separat rom for å få en grundig beskrivelse.
Rommet var tidligere del av "generasjonsdelen" med dør til bad mot sør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på 1,5 vegg, panel på resten.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Det er oppvarming med elektriske varmekabler, styrt fra bad (nord).
Gulvet er tilnærmet flatt og ligger ca 0,5 cm lavere enn gulv på badet (nord).

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

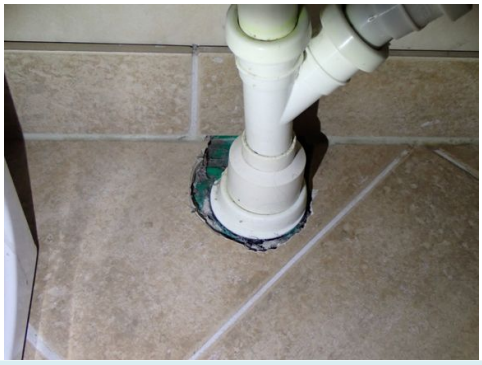
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende finish rundt avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale tiltak ved avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

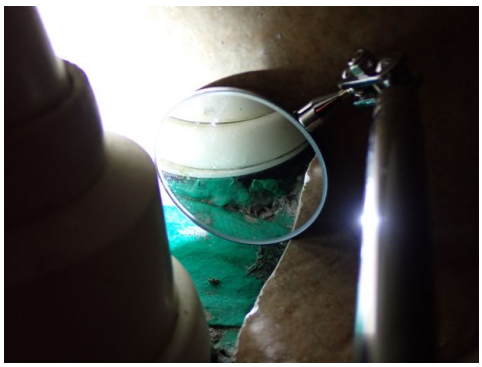
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i rommet.
Avløp fra skyllekar går i rør gjennom gulvet. Det er synlig membran rundt røret, men denne er i ferd med å løsne

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør helt klart være sluk i rommet. Ved en lekkasje vil det ta lang tid før vannet når ut til sluk på badet. Det anbefales derfor at det etableres sluk i vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Membran rundt avløp løsner

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ca 1,75 m benk med 40 cm skap under. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er fuktstyrt vifte på yttervegg og ventil i tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er åpent til badet, men badet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilluft bør etableres på badet (se under Bad).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vaskerommet, vegg mot bad (sør). Se beskrivelse under Bad 2.

ETASJE > BAD

Generell

Badet (mot nord) ble ifølge hjemmelshaver totalrenovert i 2008-09 med ny sluk og tettesjikt/membran. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger. I himling er det panel, samt noe flis i skråtak over badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Svertesopp er registrert

Noe mindre svertesopp i dusjnisjen.
Noe mindre oppsprekking i fuger et par plasser i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu i våtsone (over badekar) er uheldig. Hvis vinduet beholdes på denne plasseringen, bør man vurdere PVC-vindu og flis (og membran) i karm.
Svertesopp bør fjernes.
Sprekker i fuger bør følges med på.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er i 2 nivåer. Området med dusjnisje og badekar ligger ca 2cm over del med toalett og vask.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Siden gulvet er i 2 nivåer, blir terskler liggende på samme høyde som sluken. I "øvre del" av gulvet er det ca 1,8 cm høydeforskjell fra øverste punkt til sluk. Det er også noe generelt fall på øverste nivå mot vaskerommet.
Laveste punkt i rommet er under vasken, der rør går gjennom gulvet. Med forsiktig bruk vil ikke dette avviket være noe problem. Hvis det derimot skulle skje en lekkasje fra toalett eller vask, vil ikke vannet gå til sluk, men etter hvert renne ut i gang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få korrekt fall må hele badet tas. En endring av gulvnivå og ny membran vil gjøre at også vegger (samt innredning) må tas. Det vil være opp til ny eier om man vil leve med avviket, eller utbedre. Kostnad er satt for full utbedring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det ser ut til å være smøremembran (grønn farge) oppå klemringen, men det er ingen synlig membran mellom klemring og sluk. Denne membranen (grønn) sprekker opp og løsner fra plasten.
Det er ingen mansjett rundt avløpsrør som går gjennom gulvet under vask.

Konsekvens/tiltak

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

Situasjonen bør holdes øye med. Eventuelle kostnader er med under "Overflater gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjnisje med avløpsrør fra badekar

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Ca 1,15 m flislagt benk med nedfelt vask. Speil og lys over benk. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjnisje med glassdør, ca 1,6 m "innbygd" badekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det bør være inspeksjonsmulighet på "innbygde" badekar. Strengt tatt er det en liten åpning i vegg mellom dusjnisje og badekar, der avløp fra badekaret går til sluken. Å kalle det for en inspeksjonsluke er vel en overdrivelse.
Lite merke i emaljen på badekar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør vurderes å etablere inspeksjonsluke i front av innbygd badekar.

Kostnadsestimat: Under 10 000





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull fra VF (nord) mot dusjnisje. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Det er lagt diffusjonssperre i veggen, på kald side. En eventuell diffusjonssperre skal ligge på varm side (mot badet).

ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Badet (mot sør) ble innredet i i 2004 ut fra Tekniske forskrifter gjeldende det året. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet var opprinnelig en del av "generasjonsdelen". Det var da dør i vegg mot nord til vaskerom (som også var med i "generasjonsdelen"). Denne veggen er kledd igjen.

Rommet vil fungere en tid med forsiktig bruk, men en oppussing de nærmeste årene anbefales.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på yttervegg og litt under halvparten av sidevegger, resten er panel. Det er malte himlingsplater i innvendig tak.

Mindre merker i vegg (mot vaskerom).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er 0-0,5 cm fall fra dør til sluk.
Noe hul-lyd (bom) i gulvflis i hjørne ved sluk.
Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi, mest ved hjørne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Område med hul-lyd bør sjekkes med jevne mellomrom.
Strengt tatt burde fallforholdet blitt utbedret, men dette vil bli opp til ny eier. Hvis rommet i hovedsak brukes som toalettrom eller "reservebad" har avviket ikke så mye å si. Ved en skade som følge av lekkasje kan imidlertid forsikringsselskapet henge seg opp i manglende fall.
Kostnad er satt for utbedringer av fallforholdet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen synlig membran mellom klemring og sluk. Det er lagt en form for tettemasse i åpning mellom klemring og sluk, men denne løsner.
Avløp fra vask går i rør gjennom gulv, ingen synlig membran rundt rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sett i sammenheng med "Overflater gulv" bør det gjøres en oppgradering. Kostnader er med under "Overflater gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen synlig membran, fugemasse løsner

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ca 45 cm vask med skap under, toalett samt dusjkabinett med plastvegger (2004).
Bad og toalett nytt 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre drypplekkasje på vannrør til vask (øverste rør).
Del av pakning på dusjkabinett er løs.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannrøret bør byttes raskt for å unngå videre skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bad sør

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Ventil i tak, tilluft under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble tatt hull i vegg fra vaskerom (panel). Dette ble valgt da denne veggen ikke har membran eller annet våtromssystem. Denne veggen hadde tidligere dør fra bad i tilbygg. Det er dobbel kledning (panel og gips) på siden mot vaskerom og membranplater (Litex, tilsv) og panel på side mot badet. Det var ikke plass til måleinstrument for fuktmåling i veggen. Fuktmåling ble derfor ikke gjennomført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med malte fronter (slett og profilert). Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,55 m benk inkl ca 58 cm induksjon koketopp og ca 50 cm vask. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. 2-fløyet kjøle -/fryseskap på motsatt vegg.
Ca 3,75 m overskap (ca 67 cm med fronter), inkl plass for avtrekkshette i rustfritt stål.
Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2017, inkl nye hvitevarer.
Ifølge hjemmelshaver følger kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin (samt fastmonterte hvitevarer) med.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning med slette fronter samt forheng. Ca 4 m benk (3 m i laminert heltre og 1 m i spon), inkl ca 95 cm benkebeslag med 1.5 kum og avrenning, samt plass for hybelkomfyr.
Avtrekkshette i rustfritt stål

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker/svelling i skap under vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken "generasjonsdel"

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Boligen har vannledninger i kobber, med og uten plastkappe. Deler ble byttet ifm ombygging/tilbygg i 1995, noe ifm oppussing av bad/vaskerom i 2008/09 og noe er eldre.
Det er ingen innvendig hovedstoppekran, stoppekran befinner seg rett på utsiden av boligen mot vest.

Det ble i forbindelse med tilbygg/oppussing koblet fra en del rør. Ikke alle frakoblede rør er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Vannrør under vask (bad, nord) kommer ut av vegg i et "stort" hull i stedet for 2 mindre, separate hull. Avviket er mest estetisk, men rørene bør helst ligge et stykke fra hverandre.
Mindre drypplekkasje på vannrør til vask (øverste rør), bad mot sør.
En del rust på stoppekran i kjeller (ved tak, mellom VV-beredere).
Stedvis en del irr på koblinger på de eldste rørene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Vannrør på bad må byttes.
Stoppekran trenger vedlikehold, bytting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rust på stoppekran i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er hovedsakelig avløpsrør av plast. Det meste av disse (synlige rør i kjeller) ble ifølge hjemmelshaver byttet ifm oppussing av bad/vaskerom i 2008/09. En del er fra da tilbygg ble satt opp i 1995. Avløpsrør fra kjøkken er i støpejern, alder er ikke kjent.
Stakepunkt i kjeller, på rør fra bad (nord).
Lufting av avløp (for tilbygg) på kvist mot sør (Duro-ventil). Det er ikke kjent om det er andre luftinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder rør i støpejern og det som ble montert ifm tilbygg i 1995,

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er fuktstyrte vifter på bad (nord) og vaskerom. Avtrekk fra begge kjøkken. Resterende lufting via vindu og ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk 194 l VV-beredere, plassert i kjeller. Den ene går til hoveddelen, den andre til "generasjonsdel". Begge er produsert i 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnad gjelder el-tilkobling,

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-opplegget må beskrives som normalt, ut fra årstall for oppussing/tilbygg.
Det er et sikringsskap i hoveddel og et i tilbygg, automatsikringer i begge. Opplegg i tilbygg er fra 1995, det samme gjelder store deler av opplegget i eldste del. Stedvis en del gammelt el-opplegg, f.eks i kjeller. Lys fungerer ikke i sørligste del av gang på loft. Ifølge elektriker var det "umulig" å få strøm til dette lyset.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider i 2014, 2017 og 2018, ikke for hovedinstallering.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere i hver etasje samt et slokkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er delvis ukjent byggegrunn.
Ifølge hjemmelshaver står tilbygget på "steinmasser" og "mye berg og fjell".

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ifølge hjemmelshaver fra 2004 ("110 mm dreneringsrør rundt hele bygget"). Det ble da ifølge hjemmelshaver også montert grunnmursplast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ut fra det som ble sett på befaringen, er i hvert fall deler av grunnmur på eldste del av betongstein. Det er imidlertid sannsynlig at deler av grunnmuren er i betong med sparestein.
Under tilbygget er det trolig grunnmur i lettklinker.
Fundamenter sannsynligvis stripefundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikal sprekk i mur mot vest, nær hjørne mot nord. Dette er sannsynligvis et støpeskjøt, da det flukter med vegg i kjeller.
Noe mindre oppsprekking ved hjørne mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Selv om det er en støpeskjøt, bør sprekken uansett tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Terrengforhold

Terrenget heller inn mot boligen fra nordøst.
Planert, gruset felt ved deler av boligen mot nordøst.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette gjelder i hovedsak tilbygget mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Situasjonen bør holdes øye med. Mtp endret klima og våtere vintre kan ikke fremtidige tiltak utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrenget heller inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør er sannsynligvis i plast. Boligen er tilknyttet Indre Eidsfjord Vannverk via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er i plast, ny 2004. Da ble det lagt nytt avløp fra bolig til septiktank og videre ned til havet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Det er septiktank i glassfiber.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
2005

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er bygd i forlengelsen av fjøsen, men er satt som eget bygg for å få en bedre beskrivelse. Garasjen er satt opp der det tidligere stod siloer.
Jord-/grusdekke. Vegger av tre kledd utvendig med stående panel. Deler av bakvegg mot låvetrapp er i betong.
Pulttak med taktekke av metallplater. Det er ikke montert undertak eller takrenner/nedløp.
2-fløyet port og dør i front. 1-lags vinduer på sidevegg.
Vegg mot øst er trykket merkbart inn. Lekkasjer fra flere plasser i tak.
Fuktskader i dør, døra er treg.
Det må påregnes en del vedlikehold.

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



Fra garasjen

Bod/fjøs



Anvendelse
Lager

Byggeår
1955

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Eldre fjøs over tre etasjer.
Gjødselkjeller bli ikke inspisert da porter ikke lot seg åpne. Gjennom åpninger i port og gulv i 1.etg, kan det se ut som det fremdeles er en del gjødsel i kjelleren.
Yttervegger i kjeller i betong, trolig med sparestein. Deler av yttervegger i 1.etg (mot nordvest) er sannsynligvis også i betong med sparestein. Resterende yttervegger i tre, utvendig kledd i all hovedsak med metallplater.
A-tak, taktekke av metallplater. Det er ikke montert takrenner.
1.etg består av 3 rom, forgang og 2 fjøsrom. Loftet er et stort rom med adkomst via låvebro. 2-fløyet port i begge etasjer.
Vinduer med enkelt glass, en del slitasje.
Gulv i 1.etg av betong, stedvis med "rister" i strekkmetall. Tregulv på loft.
Enkelte lekkasjer fra tak i forgang.
Fjøsen har en del slitasje og krever noe vedlikehold. Bygningsmassen vil over tid bli kostbar og arbeidskrevende å holde ved like.

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



Fra ene fjøsrommet

Dokkestue



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Dokkestue med tradisjonell utforming. Tregulv, yttervegger i tre, A-tak med taktekke av metallplater. Labankdør, koblede vinduer.
En del slitasje. Begynnende fuktskader innvendig mot vest (mest på vegg, noe på gulv).
Bygget trenger noe vedlikehold.

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



Begynnende fuktskader i vegg

Vedbod



Anvendelse
Lager

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Vedbod med enkel utførelse. Grusdekke, det er lagt bord på bakken i bakre del. Yttervegger i tre, kledd utvendig med metallplater, panel i front. A-tak, taktekke av bølgeblikkplater. Labankdør i front.
Noe slitasje. Noe rust på takplater innvendig. Små hull i takplater etter tidligere takspiker.
Boden trenger litt vedlikehold, men fungerer fint som vedbod.

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



Vedbod

Naust



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe mindre etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Naust i tradisjonell utvendig utforming. Naustet er blitt pusset opp de senere år, ferdig 2024.
Vegger i tre, kledd utvendig med stående panel. A-tak, taktekke av bølgeblikkplater. Lav port mot havet, panelt dør mot øst. Vinduer med enkelt glass.
Ifølge hjemmelshaver er "sålen fylt med stein". Det er lagt nytt gulv av impregner materiale og vegger er "foret inn" med ny, bærende konstruksjon.
Bygget ser ut til å være i bruk som "selskapslokale", men det vil la seg gjøre å dra inn båt. Det er montert rampe mot havet.
En del lekkasje rundt vinduer.

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



Naustrom

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppussing ferdig

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
207 m²/207 m²	Kr 4 100 000
Enebolig: 5 Gang, Hobbyrom, 3 Soverom, Loftstue, Kott, Garderobe, 2 Vindfang, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Stue/kjøkken, Vaskerom, 2 Bod *Andre bygg:* Garasje, Bod/fjøs, Dokkestue, Vedbod, Naust *Bruksareal andre bygg:* 267 m²	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 5 700 000
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	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	14 298
Eiendomsskatt	Kr.	2 618
Vannavgift (Indre Eidsfjord Vannverk)	Kr.	3 903
Slamavgift (tømming hvert 2. år)	Kr.	1 844
Feiing	Kr.	776
Renovasjon 240 l	Kr.	5 516
Normalt vedlikehold (alle bygg)	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 750 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**
Bod/fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Bod/fjøs	Kr.		**200 000**
Dokkestue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Dokkestue	Kr.		
Vedbod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.		**10 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 090 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

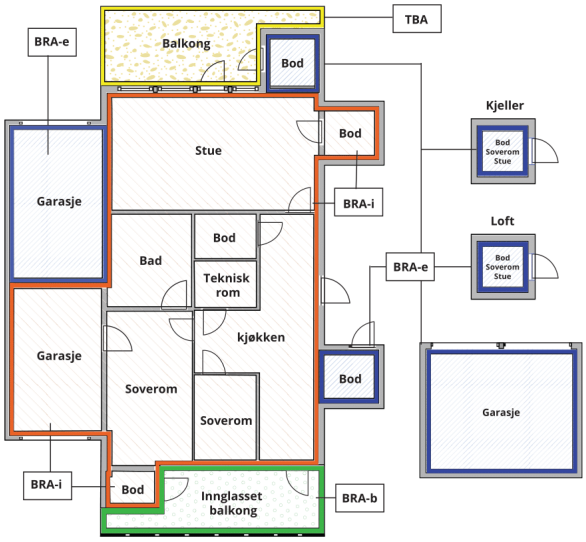
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	60			60		4	64
Etasje	143			143	77		143
Kjeller	4			4		25	29
SUM	**207**				**77**	**29**	**236**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Hobbyrom, Soverom, Soverom 2, Loftstue, Kott, Garderobe		
Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Gang/trapperom, Vindfang 2, Bad 2, Gang 3, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Gang		

Kommentar

Kvist/uinnredet rom mot sør er ikke tatt med i arealoversikten. Det er kun adkomst via luke med stige. Gulvarealet er ca 24 m2. Målbart areal vil bli noe mindre (ca 15-16 m2) hvis rommet innredes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun fremvist tegninger av 1.etg, ikke for loft og kjeller.
1.etg ble utformet som "generasjonsbolig" med 2 separate boenheter (1995). Etasjen ble i 2021 slått sammen til 1 boenhet.
Endringer ifm dette fremkommer ikke på tilsendte tegninger (fra kommunen).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde på loft (horisontal del) ligger rundt 2,05-2,07 m.

Takhøyde i 1.etg varierer, i eldste del fra 2,03-2.19 m.
Takhøyde i kjeller er 1,8-1,9 m.
Lysflater på soverom er for små.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod/fjøs

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		52		52		21	73
1. Etasje		102		102			102
Kjeller		60		60			60
SUM		**214**				**21**	**235**
SUM BRA	**214**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	
Kjeller		Gjødselkjeller, Gjødselkjeller 2	

Kommentar

Areal for gjødselkjeller er beregnet, ikke målt. Porter til gjødselkjeller lot seg på befaringen ikke åpne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Dokkestue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje						3	3
SUM						**3**	**3**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er ikke målbart (maks høyde 1,85 m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Vedbod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	6
Garasje	0	23
Bod/fjøs	0	214
Dokkestue	0	0
Vedbod	0	8
Naust	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	40	9		0	512160.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsfjordveien 204

Hjemmelshaver

Kristoffersen Jan Anselm, Kristoffersen Laila Elinda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Holmstad, med utsyn over Eidsfjorden. Det er ca 13,5 km til Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Indre Eidsfjord Vannverk

Tilknytning avløp

Privat, avløp til septiktank med overløp i rør til sjøen.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av 3 teiger. Området ved boligen er skrånende terreng, ned mot hovedveien (nordøst til sørvest). Gruset oppkjørsel og parkering. Denne teigen går fra havet i sørvest og videre mot nordøst.
En teig (myrområde) ligger et stykke øst/nordøst for boligen og en større teig ligger ved Ånstadblåheia. Se for øvrig vedlagte kartutsnitt.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.
Det følger ifølge hjemmelshaver jakt- (storvilt) og fiskerettigheter med eiendommen. Hjemmelshaver sier at grunneierlaget styrer det administrative ved jakten og at inntekter går til grendelaget. Det er mulighet for å få kjøpt kjøtt etter jakta.

Bebyggelsen

I tillegg til selve boligen er det flere større og mindre tilleggsbygg. Eldre fjøs med garasje, dokkestue, vedbod og et naust. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og landbrukseiendommer.

Konsesjonsplikt

Ja, eiendommen krever konsesjonsplikt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
221 308	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
430 000	1994

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6509677	Fullverdi		14 298

Kommentar
Gjelder alle bygg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Gårdskart/NIBIO	25.02.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.12.1994		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.03.2025	

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RX1669

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 200 600m
Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.02.2025 11:06
Eiendomsdata verifisert: 25.02.2025 11:04

GÅRDSKART 1870-40/9/0
Tilknyttede grunneiendommer:
40/9/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

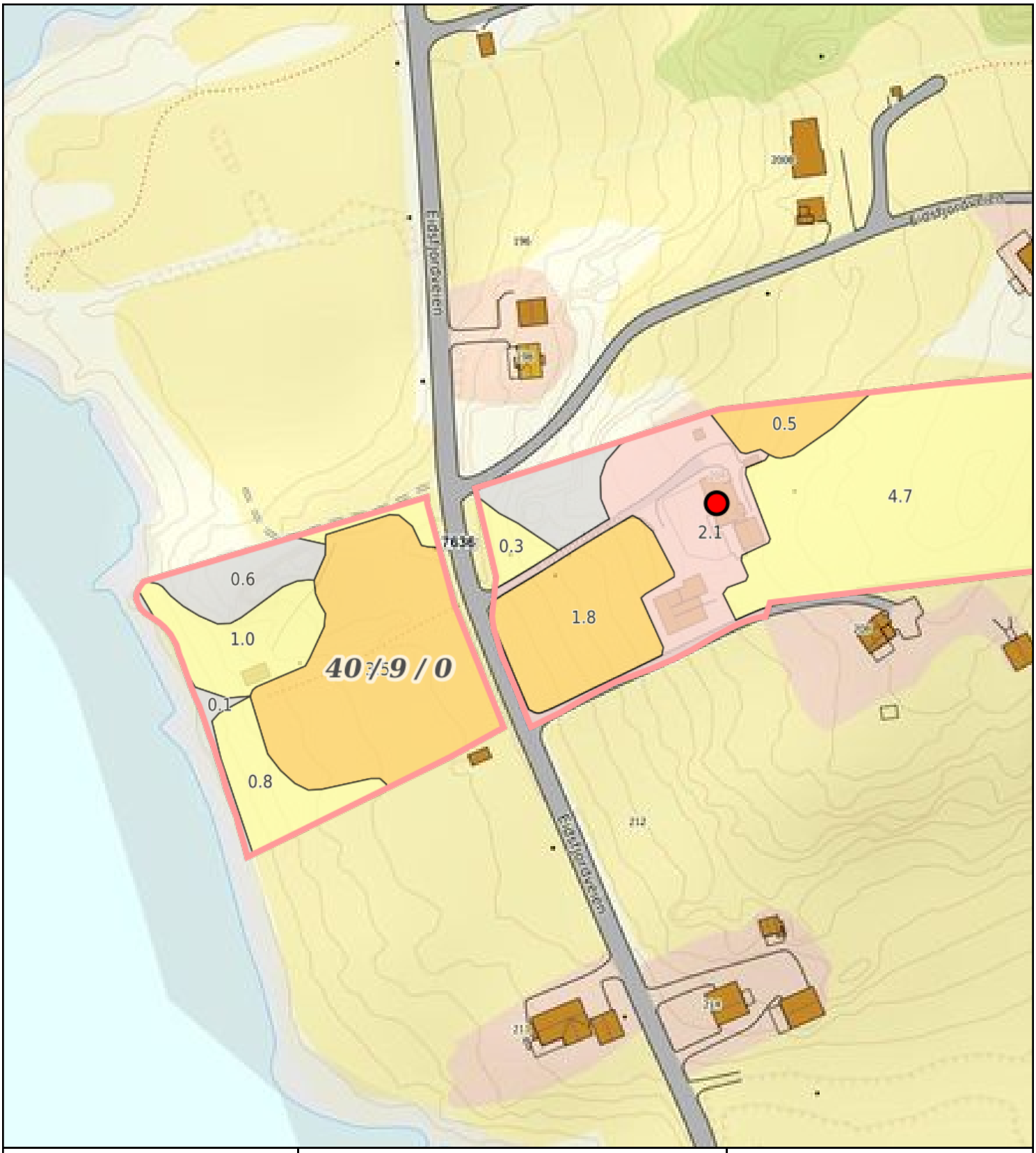
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	10.9	27.6
w	Produktiv skog *	57.9	57.9
	Annet markslag	242.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	245.9
	Ikke kartlagt	180.9	180.9
	Sum	512.3	512.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.02.2025 11:09
Eiendomsdata verifisert: 25.02.2025 11:04

GÅRDSKART 1870-40/9/0
Tilknyttede grunneiendommer:
40/9/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	10.9	27.6
w	Produktiv skog *	57.9	57.9
	Annet markslag	242.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	245.9
	Ikke kartlagt	180.9	180.9
	Sum	512.3	512.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.02.2025 11:10
Eiendomsdata verifisert: 25.02.2025 11:04

GÅRDSKART 1870-40/9/0

Tilknyttede grunneiendommer:
40/9/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	10.9	27.6
W	Produktiv skog *	57.9	57.9
	Annet markslag	242.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	245.9
	Ikke kartlagt	180.9	180.9
	Sum	512.3	512.3

* 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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240205
Adresse	Eidsfjordveien 204		
Postnr.	8415	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	31 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	6509677
Selger 1 Fornavn	Laila Elinda	Etternavn	Kristoffersen
Selger 2 Fornavn	Jan Anselm	Etternavn	Kristoffersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn: Rørlegger Jonny Walle, ABB installasjon , elektriker El-team

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad i 2009

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Flisekompaniet i Tromsø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering og fornying av tettesjikt/membran/sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Foreligger faktura på rørleggerarbeid

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Er en del av tilbygg som er godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn: Jonny Walle og VVS shop

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør fra tilbygg gjennom bad vaskerom og ned i kjeller. Utført i 1995

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt tak på halve hovedhus og tilbygg utført av Kyrre Kinn Byggmester
Egeninnsats på veranda

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

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

Firmanavn: El-team og ABB

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringsskap i 2014. Nye varmekabler og spotter i 2018

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Arbeid utført i 2014, 17 og 18

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: El kontroll utført den 27.11.2014

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ble godkjent som generasjonsbolig i 1995

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Satt inn dør mellom hovedhus og tilbygg. Endret fra to boenheter til en boenhet

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Fått ferdig attest

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker på om det burde vært brukstilatelse på boden som tidligere har vært lufteveranda. Ble utført i 2007

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Usikker på om det har vært radonmåling

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Har sendt Egenerklæring til takstmann som er mere utfyllende

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

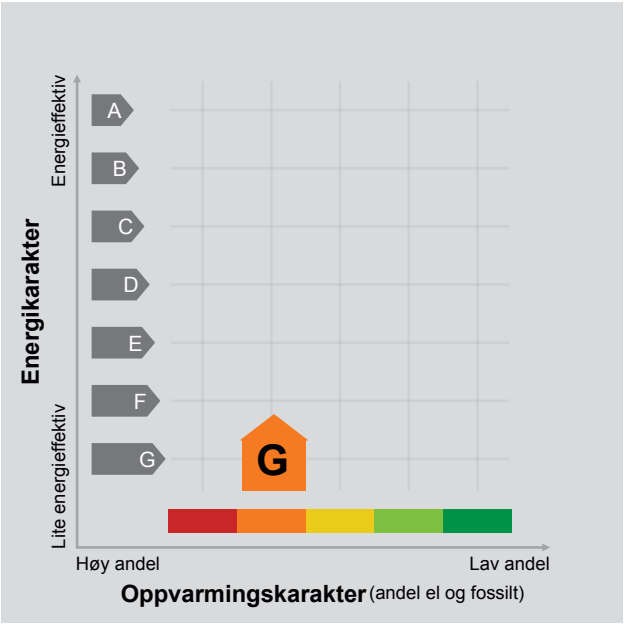
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

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

Opprettet: 04/02/2025 11:41:31 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Eidsfjordveien 204
Postnummer	8415
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190163415
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88755
Dato	07.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Eidsfjordveien 204

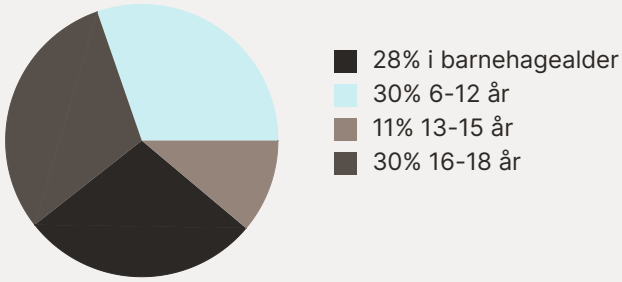
Offentlig transport

Holmstad kryss Linje 841, 845, 846, 862	3 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	34 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 46 min

Skoler

Holmstad skole (1-7 kl.) 35 elever, 4 klasser	10 min 0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	14 min 13.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 13.8 km
Sortland videregående skole - Filial ...	23 min

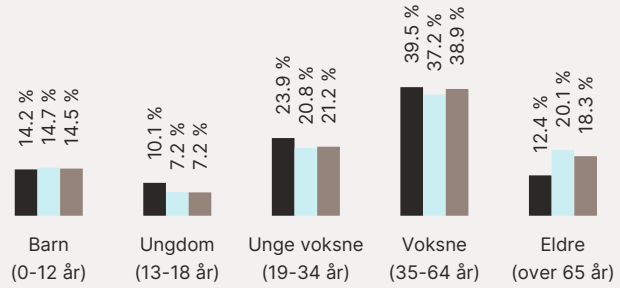
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holmstad	217	95
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eidsfjord barnehage (1-5 år) 21 barn	15 min 1.2 km
Jennestad barnehage (2-5 år) 13 barn	11 min 10.7 km

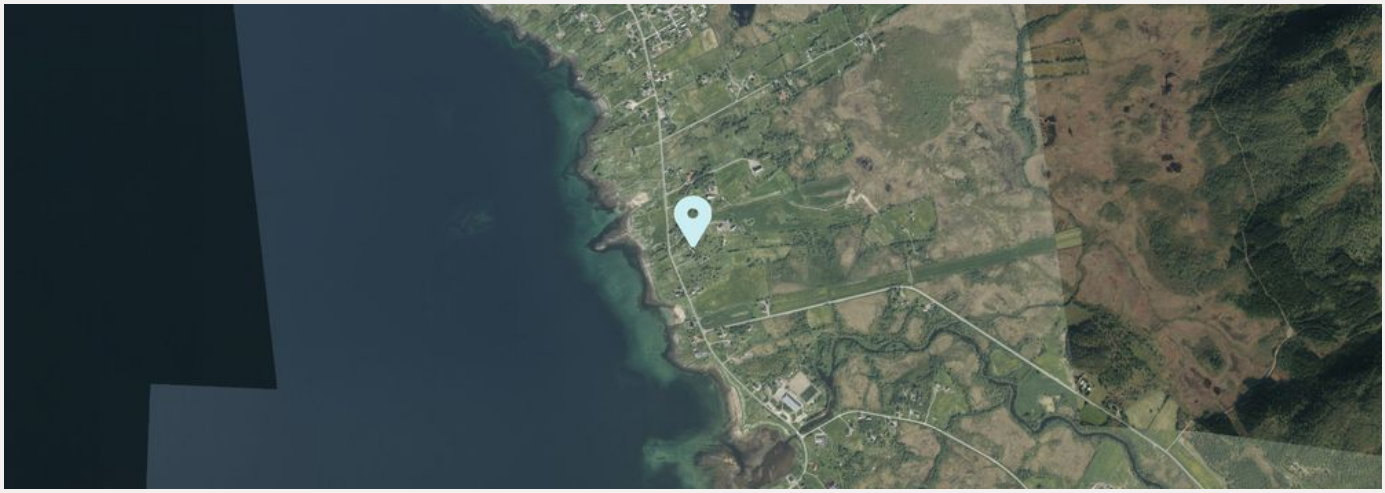
Dagligvare

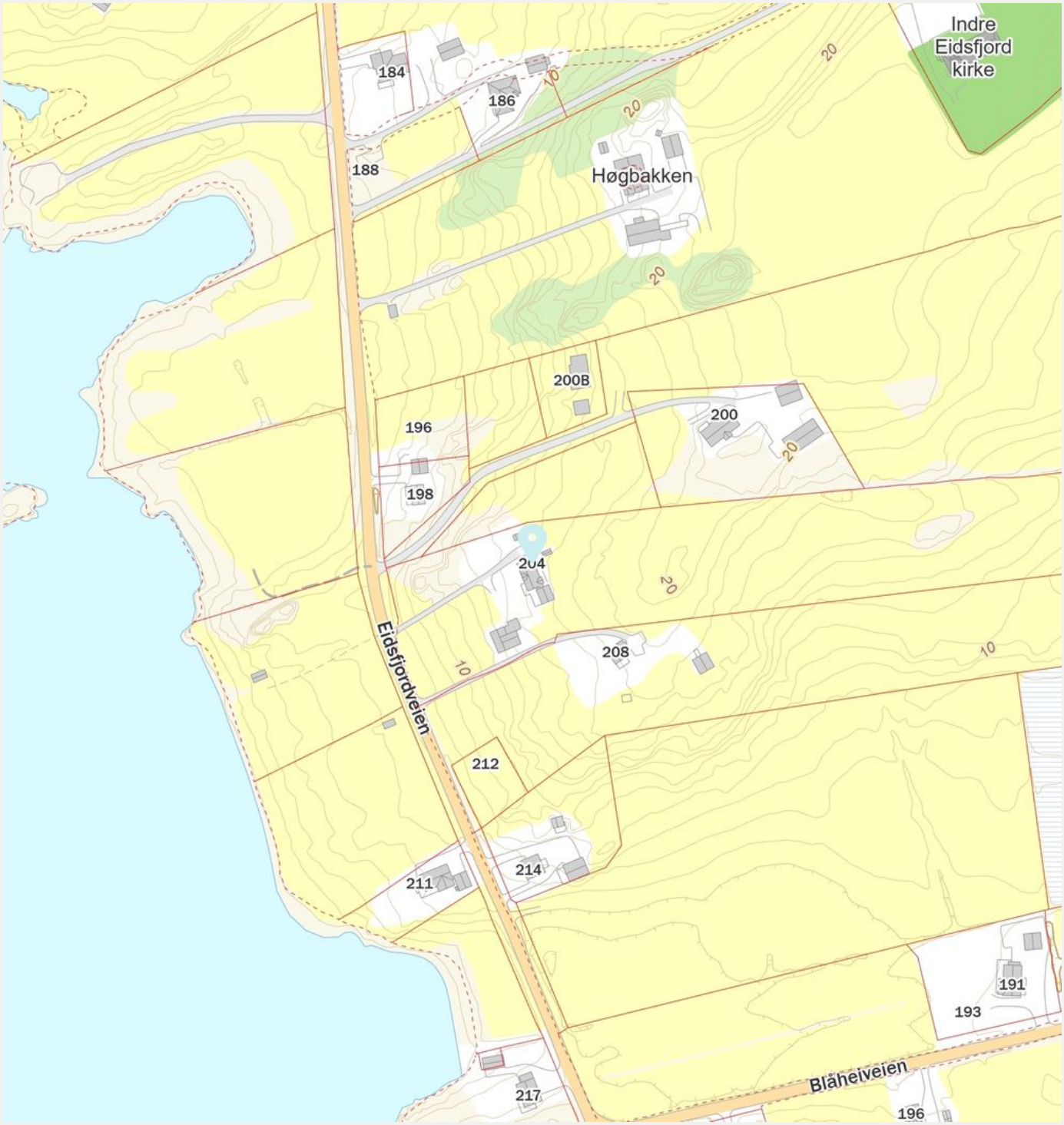
Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	20 min 1.4 km
Rema 1000 Sortland PostNord	13 min 12.5 km

Sport

Holmstad Ballspill, fotball	10 min 0.7 km
AthleticNOR	13 min
Family Sports Club Sortland	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/9
Adresse: Eidsfjordveien 204
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:50000

N

UTM-33

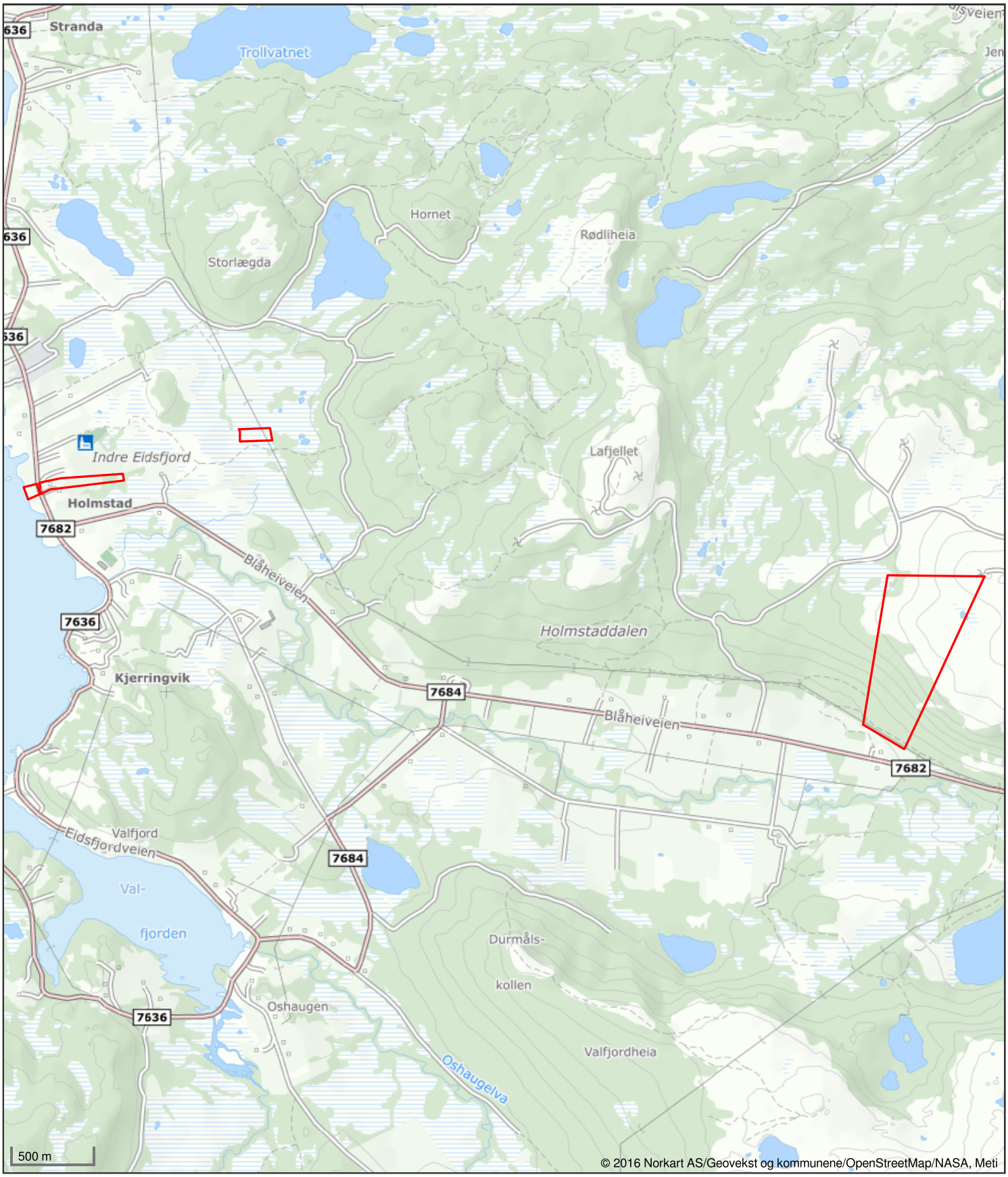
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 04.02.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 40/9//



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

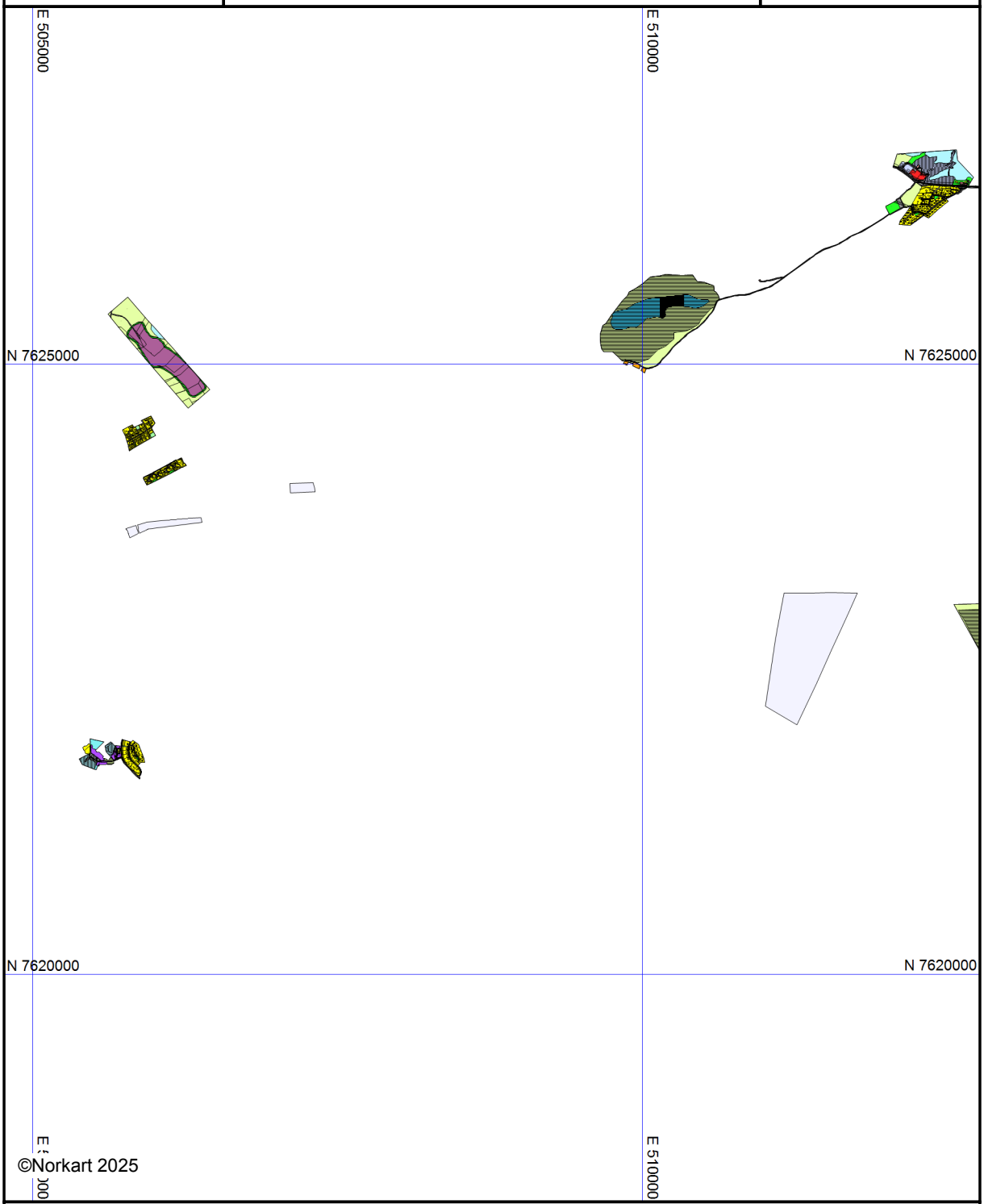
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/9
Adresse: Eidsfjordveien 204
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:50000

N

UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisiktsone ved veg
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Klimavernsone
- Bevaring av bygninger
- Område for steinbrudd og masseuttak

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

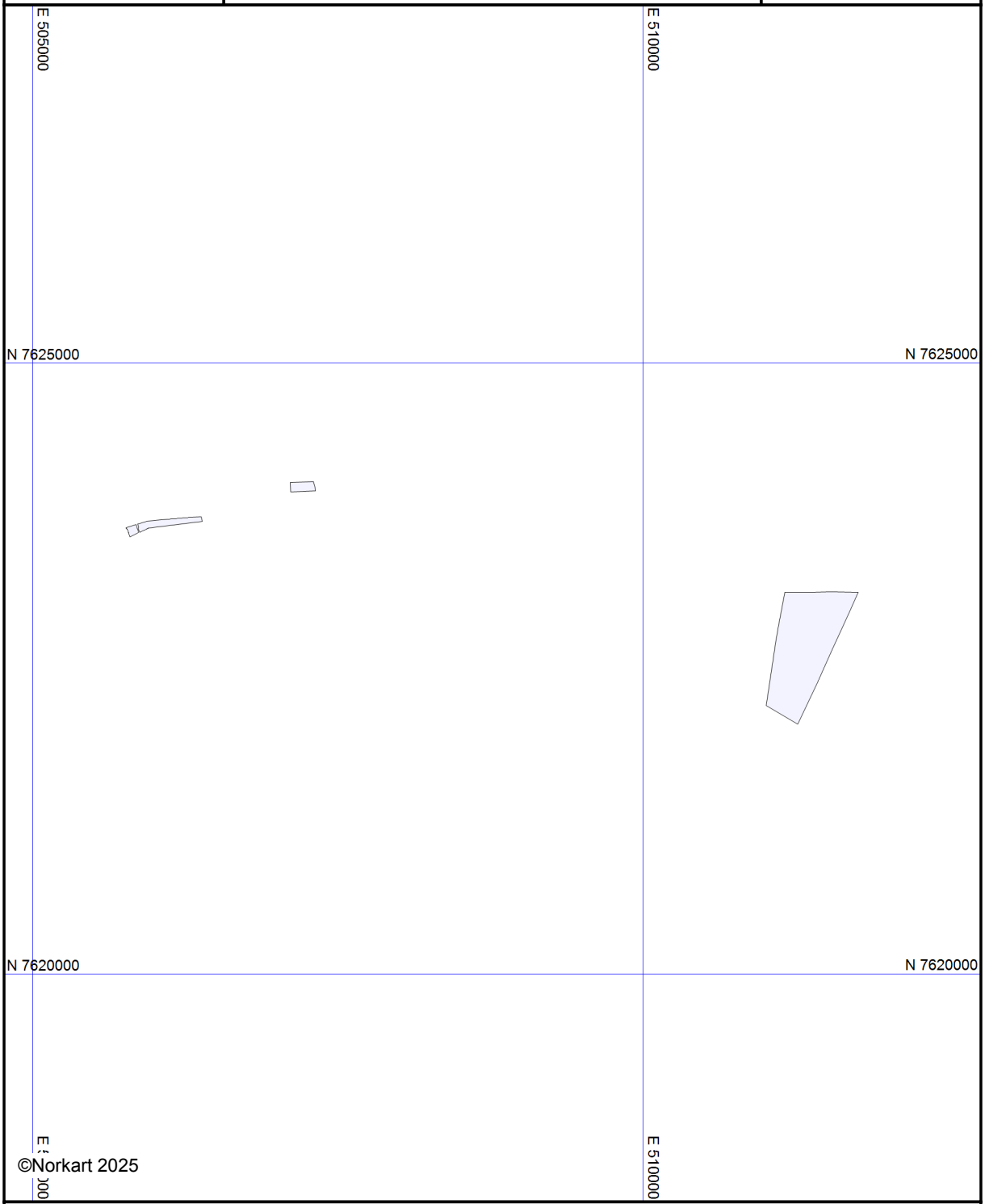
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/9
Adresse: Eidsfjordveien 204
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:50000

N

UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Sortland kommune
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eidsfjordveien 204, 8415 SORTLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf
Delarealer	**Delareal** 428 144 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 28 280 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_3 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal 18 187 m^2
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn H510_8

Delareal 9 474 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn B18

Delareal 74 542 m^2
KPHensynsonenavn H740_12
KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 74 542 m^2
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Framtidig
Områdenavn VK1

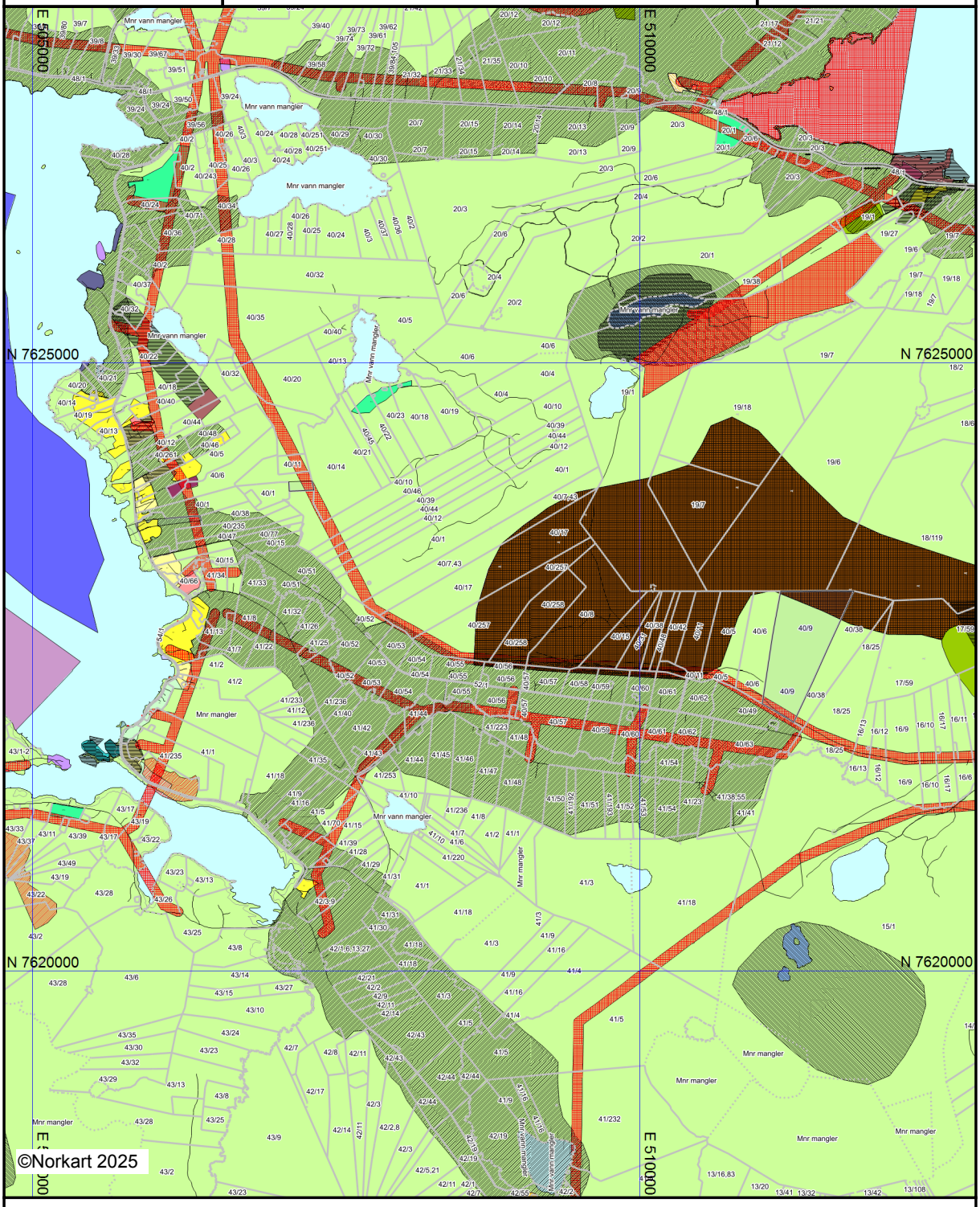
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/9
Adresse: Eidsfjordveien 204
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:50000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST
Etter Plan- og bygningsloven
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

Søker	Adresse	Tlf.
Laila og Jan Kristoffersen, Holmstad,	8400 Sortland	
Tiltakshaver	Adresse	Tlf.
"	"	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Holmstad	40	9		

Deres søknad	30.11.94.		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandl./vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
		28.12.94.	317/94

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

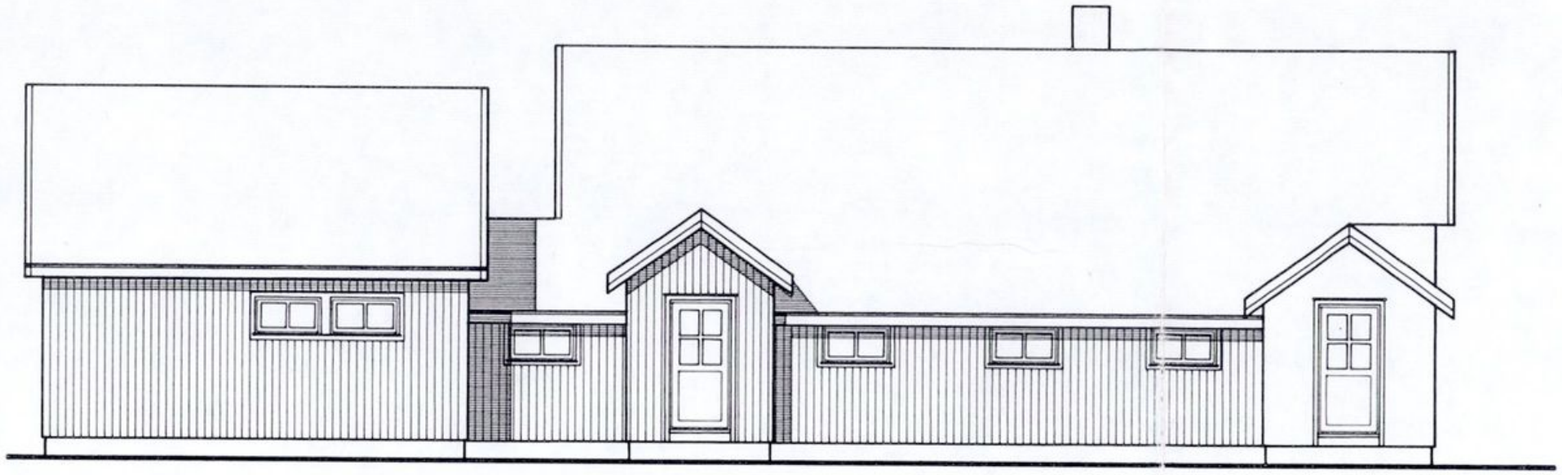
Eventuelle merknader:

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

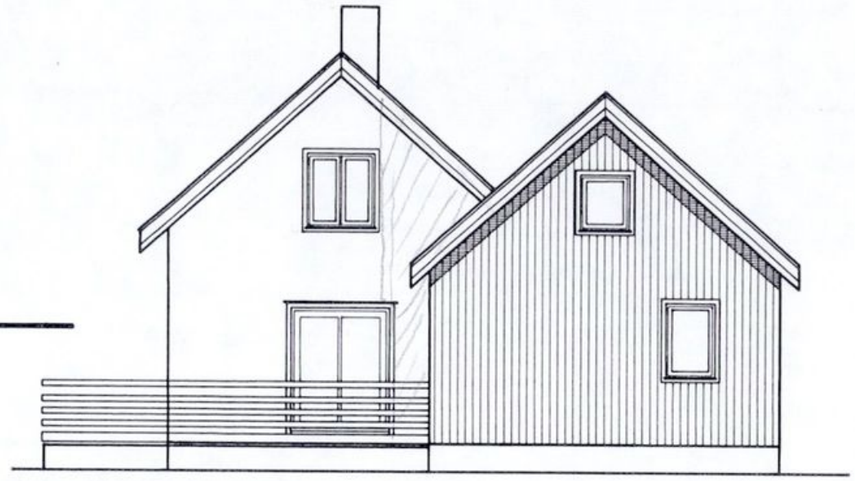
Sted og dato:		Stempel og underskrift:
Sortland	08.06.00	Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

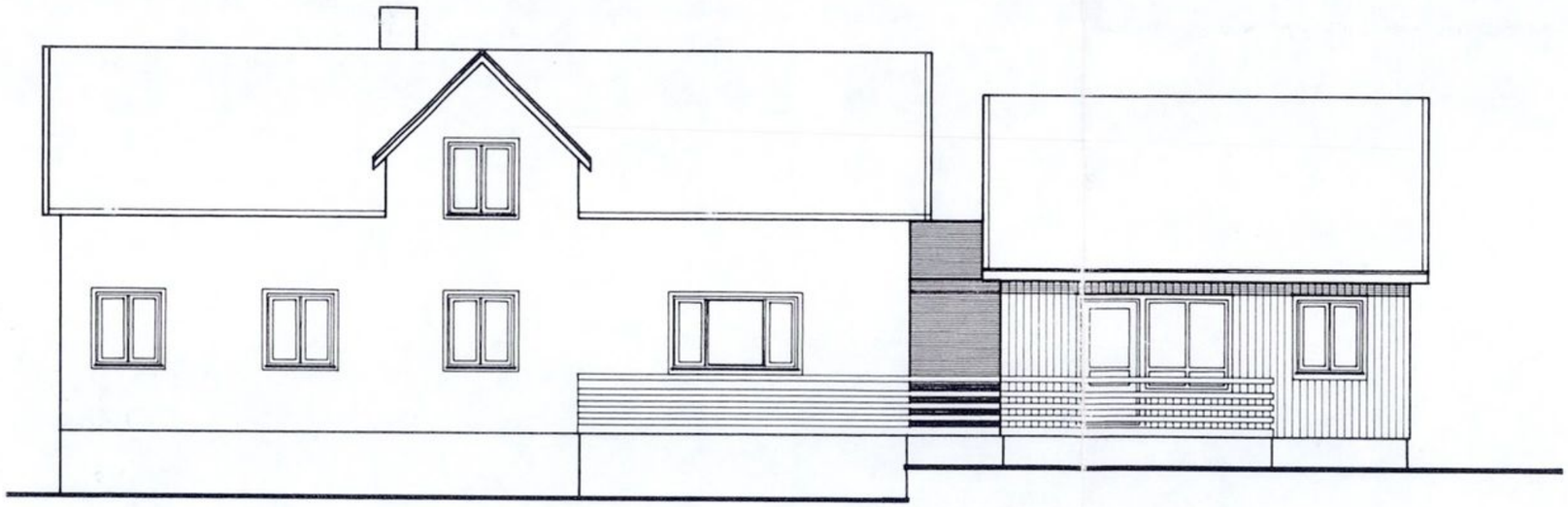
		Navn	Adresse
X	Ansvarshavende	Reidulf Halvorsen,	Maurnes, 8400 Sortland
		Navn	Adresse
		Landbrukskontoret,	her
X	Andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse



Fasade øst



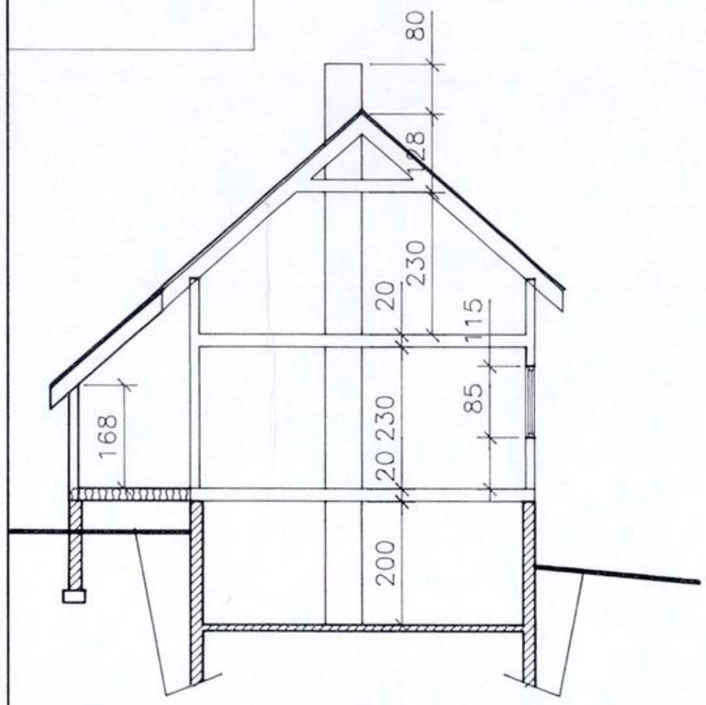
Fasade sør



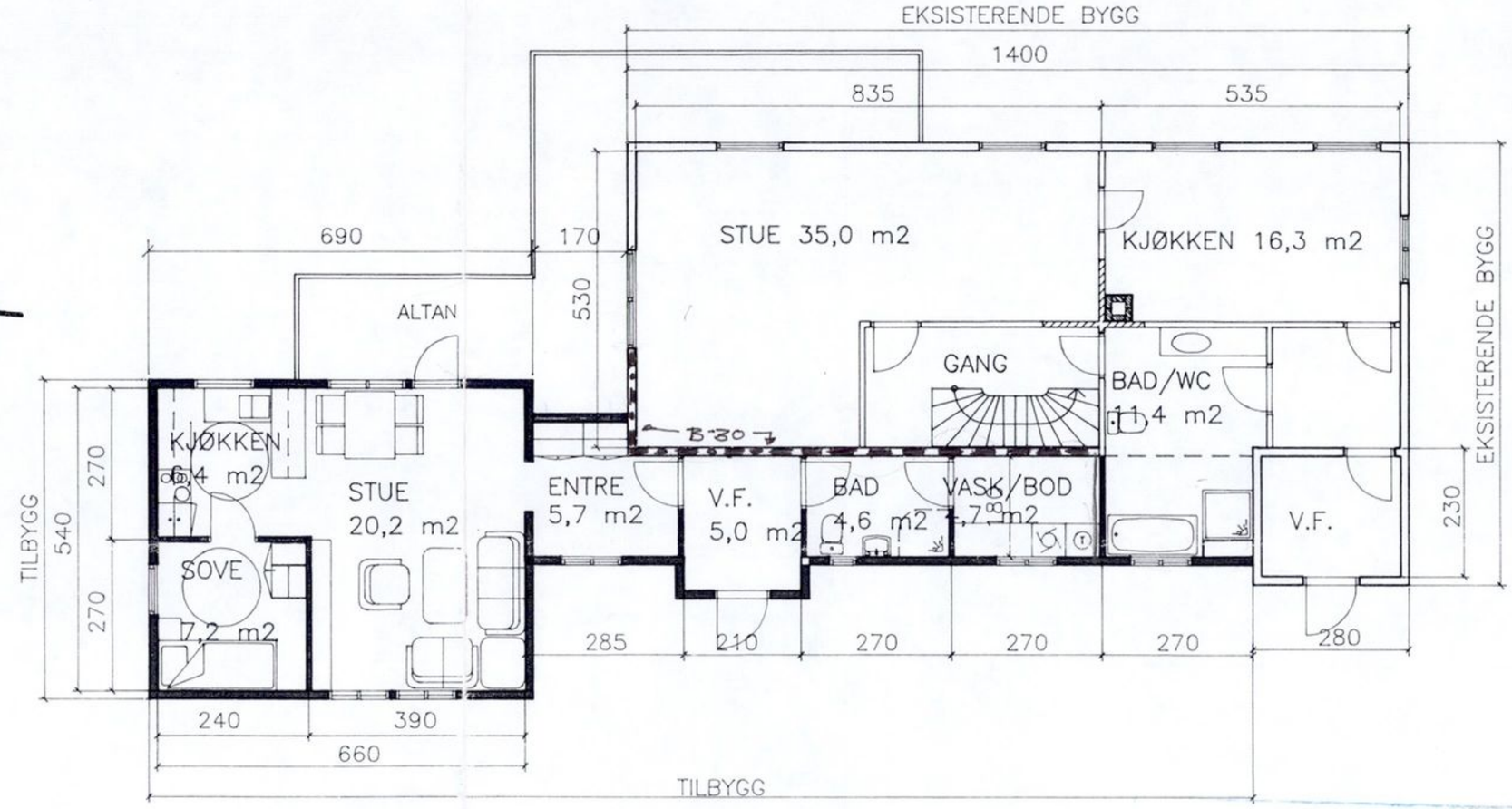
Fasade vest

Behandlet og godkjent av bygningsetaten
Dato 28.12.94
Tillatelse nr. 317/94
Gyldig til og med 12.01.95
F. Hadz

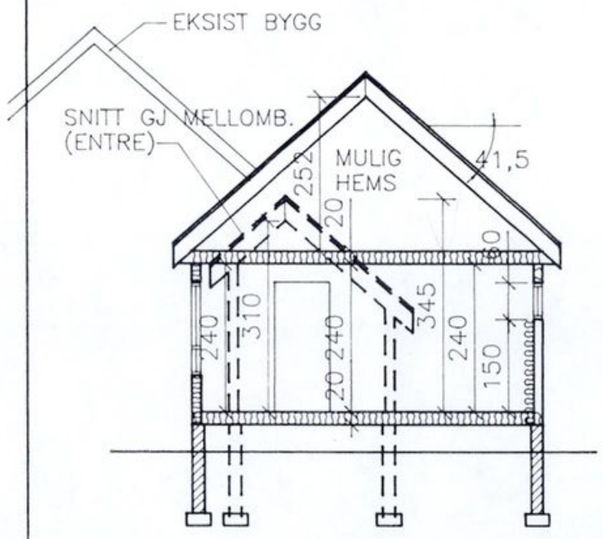
Laila og Jan Kristoffersen			
Bolig – tilbygg Fasadeoppriss	MÅL: 1 : 100	DATO: 20.09–94	TEGNING NR B–46
	FORPROSJEKT		04
OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus			



SNITT GJ. EKSISTERENDE
BOLIG OG TILBYGG



PLAN 1. ETG



SNITT GJENNOM TILBYGD LEILIGHET
ENTRE OG VF STIPLET LINJE

Behandlet og godkjent av
bygningsstyret
dato 28.12.94
sak 317/94
dato 12.01.95

Laila og Jan Kristoffersen, Holmstad			
Tilbygg til bolig Plan 1.etg og snitt	MÅL: 1 : 100	DATO: 20.09–94	TEGNING NR B–46
	FORPROSJEKT		02
OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus			