





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grytting 12, 8450 STOKMARKNES
 HADSEL kommune
 # gnr. 83, bnr. 58

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 12981-1300

Eiendomsverdi ref nr: GF5564

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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, annek, 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 bygningsakkyndig, 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig i landlige omgivelser. Nåværende eier har liten kjennskap til årstall for tilbygg/oppussing som ble gjort før hun overtok. Det er heller ikke mange detaljer å hente i tidligere takst fra 2021. Det er så lang takstingeniør kan se, ikke oppgitt et eneste årstall for utbedringer, oppussinger eller tilbygg. Det vil derfor være knyttet en del usikkerhet til årstall i rapporten. Boligen fremstår i hovedsak som greit vedlikeholdt. Alle mindre avvik (små merker, manglende finish mv) fremkommer ikke nødvendigvis i rapporten, men er tatt hensyn til ved fastsetting av takstsum.

Det er relativt fuktig miljø i kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bilder (f.eks utvendig) er fra tidligere befarings i 2023.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

På hoveddel er det A-tak med plassbygde sperrer i tre. Undertak av asfaltplater, trolig pålagt papp. Taktekke av metallplater, besikket fra taket (del mot nordvest samt møne frem til pipa).

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Det er montert en "løs" takstige (hengt over mønet).

Adkomst til kaldloft via luke med stige på loftgang. Hanebjelke (mot loft) isolert med 5-10 cm glassull og Glava.

Ingen adkomst til areal over tilbygg.

Yttervegg

Yttervegger utført som bindingsverkkonstruksjon i tre, etter byggeårenes normale utførelse. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm.

Utvendig kledd med stående kledning. Alder på kledning er ikke kjent.

Ifølge tidligere takst er det i kjeller støpte yttervegger (2 lag, med torv mellom lagene). Ringmur under tilbygg av betongstein og lettklinker.

Utvendig pusset og malt.

Vinduer og dører

I 1.etg er det malte trevinduer av forskjellig årgang.

I soverom 1977, gang og toalettrom fra 1979. i stua er vinduer fra 1988-90. Vinduer uten synlig merking på bad, kjøkken og stue mot sør.

Inngangsdør med glassfelt (uten synlig merking).

Dør med glassfelt (2004) til veranda. Utvendig kledd med detaljer i aluminium.

På loft er det malte vinduer med 2-lags glass. Et fra 1974 (FK, trappstikk), et fra 2005, et fra 2013 og to uten synlig merking. Dør med glassfelt til altan mot nordøst. Utvendige detaljer i aluminium.

I kjeller er det 2-lags vinduer fra 1982. Malt utvendig, ubehandlet innvendig.

Koblet vindu mot nordvest (mot kryperom under tilbygg).

Tett, panelt boddør fra kjeller til mark. Døren slår inn. Alder er ikke kjent.

Annet utvendig

Altan mot nordøst, adkomst fra soverom på loft. Altanen er bygd

over bad, toalettrom og deler av vaskerom. Dekke og rekkverk i tre. Tredekket er lagt oppå "taktekke" av papp.

Veranda i betong mot sør. Adkomst fra stue og bakkenivå. Rekkverk i tre, malt dekke.

Platting i tre mot sørvest, lagt rett på bakken.

Trapp til inngang med trinn/repos i strekkmetall, rekkverk i tre.

Betongtrapp fra bakkenivå til kjellerinngang.

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Det er etablert en hundegård mot vest/sørvest på eiendommen.

Området er inngjerdet.

Det er bygd et skjul, med ekstra inngjerding på deler av området.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

Gulv: I hovedsak laminat og beleg. Parkett i stua, flis på bad.

Vegger: I hovedsak tapet og strie. Noe panel i VF og gang, ferdigmalte plater på soverom, trolig malt Røros-panel i deler av stua. Våtromsplater på vaskerom, flis på bad.

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, samt noe plankett.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utført som trebjelkelag med byggeårenes standard utforming. Stubbloftkonstruksjon i tilbygg. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Overflater loft

Gulv: Laminat i gang og et soverom, beleg i resterende rom

Vegger: Tapet i alle rom

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, porøsplater med malerpapp i et rom

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag med byggeårets standard utforming. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Overflater kjeller

Gulv: Flis i gang og vaskekjeller, betongdekke i resterende rom, malt i ene boden

Vegger: Panel eller pussflater

Himling: Panel

Pipe og ildsted

2-løps pipe i tegl fra byggeår. I hovedsak pusset og malt. Pipa er kledd inn i stue med malte plater og i gang 1.etg med brystningspanel.

Sotluke i vaskekjeller.

Det er ikke montert ildsted.

Kryperom

Kryperom under tilbygg. Adkomst via luke i yttervegg mot nordvest. Stubbloftkonstruksjon under trebjelkelag. I del mot sørvest er det brukt tynne trefiberplater, mot nordvest eternittplater, og mot nordøst kryssfinerplater (gamle forskalingsplater). Det var på befaringen i hovedsak tørt på bakken.

Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. Malte vanger, laminat i trinn.

Relativt bratt trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Trappa er bygd etter byggeårets normale utforming, men tilfredsstillende ikke dagens standard.

Innvendige dører

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue.

Beskrivelse av eiendommen

Hjemmelaget dør til kjellernedgang under trappa.
På loftet er det MDF fyllingsdører.
I kjeller er det to slette, finerte dører og to fyllingsdører i tre.

Varme generelt
Gulvvarme på bad (2000). Stråleovn på vegg i toalettrom.
Radiator i gang mot nord og i stue mot sør. Disse får varmtvann fra VV-bereder i kjeller.
Videre oppvarming med panelovner (tilsv).

Skap og reoler
Ca 1,5 m skyvedørsgarderobe i gangen, speil i begge dørene.
Innredning med trådkurver, hylle og heng.
Ca 1,5 m garderobereskapp med skyvedører, speil i begge dørene.
Innredning med trådkurver, hylle og heng.
Kott på loftgang. Totalt ca 3,7 m plassbygde klesskap på soverom.
En del hyller i boden i kjeller.

Annet
Sentralstøvsuger Flexit Maksimal. Selve enheten er plassert i yttergang i kjeller.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1.etg
Badet ble pusset opp i 2000, utført av daværende eier. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har flis på vegger og Plankett i himling.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast. Ifølge tidligere eier skal det være lagt smøremembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Innredning med profilerte, folierte fronter. 1,4 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 40 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghengt høyskap.
Dusjkabinett med glassvegger (2021).
Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg.
Hulltaking er foretatt fra toalettrom.

Vaskerom 1.etg
Nøyaktig år for etablering/oppussing av vaskerommet er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i tak.
Det er vinylbelegg på gulvet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har ca 1,87 m benk uten innredning under. Ca 50 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering av rommet (bortsett fra vindu).
Hulltaking er foretatt fra toalettrom.

Vaskerom kjeller
Vaskekjeller stammer fra byggeår, med mindre oppgraderinger underveis. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet par pussede betongvegger, panel i taket. Det er montert en mindre plate i del av taket (luke?), årsak er ikke kjent.
Flis på gulvet, bra fall til sluk. Sluk i plast, ingen membran.
Ca 1,6 m benk med vask, uten "egen" kran/blandebatteri. Kaldt vann fra kran på vegg.
Ca 50 cm skyllekar i metall.
Ca 1.6 m badekar (står "løst" ute på gulvet).
Det er ingen ventilasjon i rommet (bortsett fra vindu).
Rommet har vært brukt til vask og stell av hunder.
Det er ikke foretatt hulltaking. Alle vegger i rommet er av

betong/betongstein.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter i tre, malt. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.
Ca 4,75 m benk inkl ca 57 cm koketopp og ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk, plass for frittstående kjøleskap. 50 cm høy-/matskap.
Ca 3,4 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Flis over deler av benk.
Oppvaskmaskin ny 2026.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom har toalett og enkel vask. Stråleovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. Mange er trolig fra byggeår, men deler er nok yngre.
Inntaksledning med stoppekran i yttergang i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør er i plast.
Lufting av avløp (Duro-ventil) på toalettrom i 1.etg.
Stakepunkt i yttergang (kjeller) og under luke i gulv på vaskerom.
Boligen har elektrisk vifte på badet og avtrekk fra kjøkkenventilator.
Ventilering ellers via vindu og ventiler.
Utekran på vegg mot sør.
Boligen har en 200 l VV-bereder, som også gir varme til 2 radiatorer, i gang mot nordvest og i stue mot sørvest.
Berederen er plassert i bod i kjeller.
Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringssskap på loftgang, automatsikringer. Inntak med sikringsboks på soverom mot sørvest (loft).
El-anlegget har vært jevnt oppgradert ettersom tilbygg er satt opp.
Siste oppgradering ser ut til å være i 2013, der det later til at blant annet innmat i sikringssskap ble byttet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Alder på, og tilstand til, dreneringen er ikke kjent.
Grunnmursplast er synlig mellom kjellertrapp og hjørne mot sørøst, ellers ikke. Det er kun gjort visuell kontroll av dreneringen, ingen inngripende tiltak.
Oppbygging av yttervegger i original del er ikke kjent, trolig betong med sparestein. Tilbygg har yttervegger av betongstein. Vegger er utvendig pusset og malt.
Type fundamenter er ikke kjent, men trolig stripefundament i betong.
Alder og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent. I tidligere takst (2021) står det at "Det er lagt ny bunnledning og septiktank". Det står imidlertid ikke når dette er gjort.
Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg (septiktank). Overløp i rør til sørsiden av hovedveien og videre i grøft.
Vannledning som kommer inn i kjeller er av plast, alder er ikke kjent.
Utvendig stoppekran under trapp ved inngang.
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder, tilstand og type på septiktank er ikke kjent. I tidligere takst (2021) står det at "Det er lagt ny bunnledning og septiktank". Det står imidlertid ikke når dette er gjort.

Beskrivelse av eiendommen

Septiktank ligger ifølge tidligere takst på naboeiendom (83/14), sør/sørøst for boligen.

Ifølge tidligere takst er det nedgravd oljetank i stål. Hjemmelshaver skriver at "I følge en nabo skal oljetanken være tømt, fylt med sand og gravd ned under under brakka". Dette er ifølge forskriften tillatt. Alder og tilstand er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge kommunen finnes det verken byggesøknad, ferdigattest eller tegninger i deres arkiver.

Hjemmelshaver har imidlertid vist frem byggesøknaden for det originale bygget. Det er derfor mulig at byggesøknad, tegninger osv er blitt borte hos kommunen ifm flytting, uhell eller lignende.

Bod/brakk

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

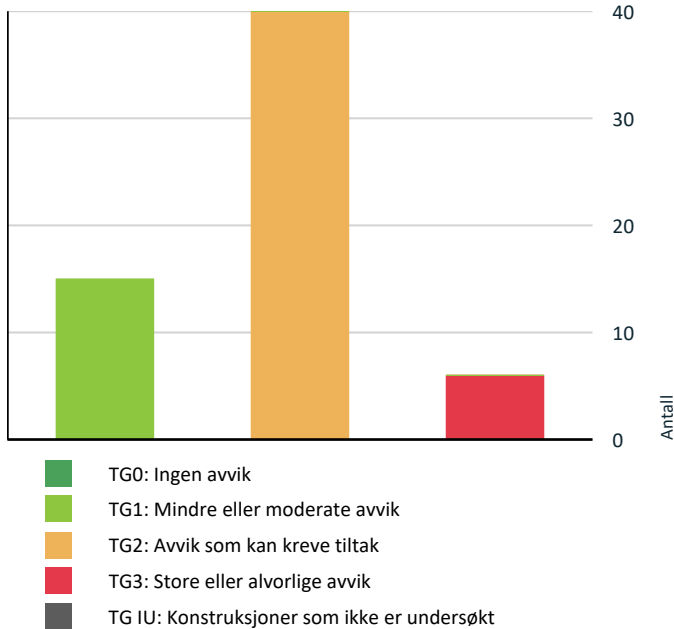
- Det foreligger ikke tegninger

Dokkestue

- Det foreligger ikke tegninger

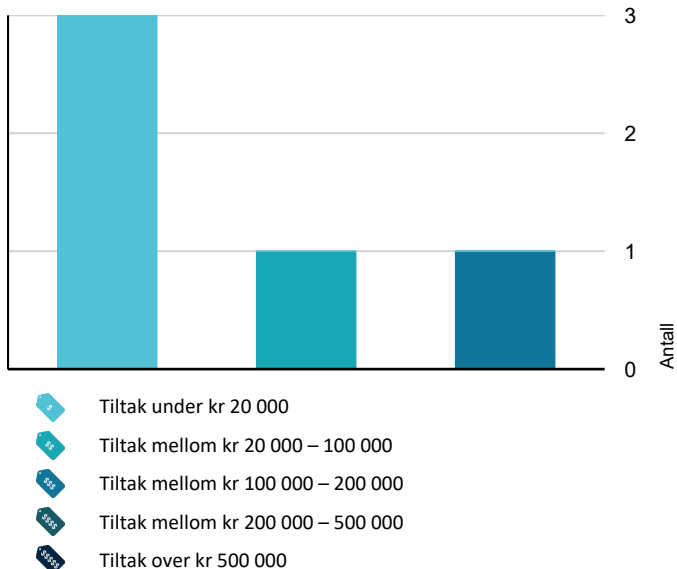
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller loft-1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg-kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda mot sørvest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapp til veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
	Tilbygg	Det er satt opp tilbygg mot vest, nord og øst i flere etapper. Årstall er ikke kjent.
2000	Modernisering	Bad pusset opp
	Modernisering	Nytt taktekke, takrenner og beslag. Årstall er ikke kjent.
	Modernisering	Nytt vanninntak med utvendig stoppekran. Årstall er ikke kjent.
	Modernisering	Nytt avløp og ny septiktank. Årstall er ikke kjent.
	Modernisering	Oppgraderinger på el-anlegg. Årstall er ikke kjent.
2025	Modernisering	Montert ny styring/termostat for gulvvarme på bad
2026	Modernisering	Stedvis oppmaling i enkelte rom/områder

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket (del mot nordvest samt møne frem til pipa). Alder er ikke kjent, men sannsynligvis mellom 2000 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flekkvis en del rust, mest ved takfot i i plateskjøt, men også andre steder. Enkelte plateskjøt er "overmalt", trolig som rustbeskyttelse. En god del flassing i lakk mot sørøst, stedvis er lakken borte. Flassing/rustskader også på vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rustne partier bør behandles med rusthemmende middel for å bremse videre rustdannelse.

Takflate mot sørøst kan eventuelt lakk på nytt.



Eksempel på rustflekker

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Alder er ikke kjent. Det er montert en "løs" takstige (hengt over mønet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Selv om det er montert løs takstige, er den ikke sikret. Den når heller ikke ned til takfot (mangler ca 45 cm) og det er ca 50-60 cm fra tak over tilbygg opp til "hovedtaket". Det er ikke takstige på tak over tilbygg.

Det er ikke montert snøfanger. Noe slitasje i nedkant av pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ny, fastmontert takstige, også på tak over tilbygget. Selv om det ikke er montert ildsted, vil trolig feier komme på inspeksjon av og til. Det vil også være gunstig mtp egen kontroll at takflater. Det bør vurderes å montere snøfanger. Taktekket er glatt og hovedtaket relativt bratt. Montering av snøfanger vil være med på å forlenge levetiden på takrenner.

Pipebeslag trenger noe vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger utført som bindingsverkkonstruksjon i tre, etter byggeårenes normale utførelse. Mengde isolasjon er ikke kjent, trolig 10 cm.

Utvendig kledd med stående kledning. Alder på kledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak montert musestopp/lusing, men dette mangler stedvis (sørvest).

Der lusing er montert, kan det stedvis vær noe i underkant med lufting.

Noe overfladisk slitasje i kledning mot sørvest.

Mindre pene merker i kledning rundt inngangsdør (etter montering av ny dør).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musestopp/lusing der dette mangler.

Det kan også vurderes noe bedre lufting stedvis.



Eksempel på noe manglende lufting

TG 2 Veggkonstruksjon kjeller

Beskrivelse

Ifølge tidligere takst er det i kjeller støpte yttervegger (2 lag, med torv mellom lagene). Ringmur under tilbygg av betongstein og lettklinker. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

På hoveddel er det A-tak med plassbygde sperrer i tre. Undertak av asfaltplater, trolig pålagt papp.

Adkomst til kaldloft via luke med stige på loftgang. Hanebjelke (mot loft) isolert med 5-10 cm glassull og Glava.

Ingen adkomst til areal over tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling viser generelt noe høyere fuktverdier enn det som regnes for normalt for uttørket materiale. Dårlig lufting har nok noe av skylden.

Fukt/sot-striper på sperrer ved pipa.

Fuktmåling ved pipa viser forhøyet fuktverdi, over 20 % RF (på befaring i 2023 ble det målt over 50 %). Dette skyldes trolig en mindre lekkasje ved pipebeslag, evt at vann kommer inn ovenfra (det er ikke montert pipehatt).

Det er ikke montert diffusjonssperre (plast) mot loft.

Det er kun lufting gjennom 2 små spalter i røst. Utvendig mot nordøst er det ikke tatt hull i kledning, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen betraktelig.

Utformingen av taket gjør at lufting fra raft ikke lar seg gjøre.

Skade i undertak rett over luka, stammer trolig fra da taktekke ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages større åpninger i røst (evt kan det monteres 2 ventiler i hvert røst). Som et minimum bør det tas hull i bordkledning og monteres utvendig ventil mot nordøst.

Ved en fremtidig oppussing av loft, bør det (hvis mulig) monteres diffusjonssperre i himling.

Fukt ved pipa bør holdes øye med. En grundigere utvendig kontroll kan gjennomføres, evt kan pipehatt monteres.



Fra kvist



Fuktmåling ved pipa

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I 1.etg er det malte trevinduer av forskjellig årgang.

I soverom 1977, gang og toalettrom fra 1979. i stua er vinduer fra 1988-90. Vinduer uten synlig merking på bad, kjøkken og stue mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

I all hovedsak normal bruksslitasje.

Stedvis en del utvendig slitasje.

Noe flassing og overmalte pakninger på de eldste vinduene. Harde overmalte pakninger også på vindu mot nordvest i stua.

Pakning på soverom løsner i nedkant.

Et FK-vindu i stue ved hjørne mot sør er punktert.

Utvendig omramming er stedvis ført helt ned til beslag under vindu, her bør det være en åpning på 4-5 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Noe vedlikehold må påregnes.

Utvendige omramminger bør gås over.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

På loft er det malte vinduer med 2-lags glass. Et fra 1974 (FK, trappstikk), et fra 2005, et fra 2013 og to uten synlig merking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I hovedsak normal bruksslitasje.

Stedvis en del utvendig slitasje.

På begge vinduer mot sørvest, løsner nedre "ramme" rundt glass fra de på siden. Mest på soverom mot sør.

Relativt stor glippe mellom utvendig omramming og vindu på begge vinduer mot sørvest. Her er omramming ført helt ned til beslag under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig omramming bør utbedres, med ca 4-5 mm glipp til beslag under vindu. Åpning mot beslag gjelder generelt.

At "rammen" rundt glassfelt løsner ses ofte på vinduer av en viss årgang.

Foreløpig er ikke dette et problem, men det bør vurderes å få gjort utbedringer før problemet utvikler seg.



Nederste ramme løsner fra sideramme



Stor glippe mellom utvendig omramming og vindu

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det 2-lags vinduer fra 1982. Malt utvendig, ubehandlet innvendig.

Koblet vindu mot nordvest (mot kryperom under tilbygg).

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Relativt mye flassing/kondensmerker. Skade på pakninger i vaskerom. Vindu i bod mot sørøst lot seg ikke åpne.

Det er ingen innvendig omramming/utforing på vinduer mot sørøst.

Vinduer er ikke godkjent som rømmingsvei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller trenger vedlikehold. Bytting av enkelte vindu kan ikke utelukkes.

Koblet vindu mot kryperom kan vurderes lagt igjen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt (uten synlig merking).

Dør med glassfelt (2004) til veranda. Utvendig kledd med detaljer i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørblad på inngangsdør har seget en del, det er mulig å se lys mellom karm og pakning oppe.

Dørblad på dør fra stue til veranda har seget noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dørene bør justeres.

TG 1 Dører loft

Beskrivelse

Dør med glassfelt til altan mot nordøst. Utvendige detaljer i aluminium.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tett, panelt boddør fra kjeller til mark. Døren slår inn. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En god del slitasje i terskel, mest sannsynlig pga fukt. Noe utvendig slitasje.

Som regel slår ytterdører utover, men i dette tilfellet vil det ikke være plass pga utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren vil trolig måtte byttes i løpet av 5-10 år. Når dette skjer, kan det vurderes ny dør i aluminium/PVC.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan mot nordøst, adkomst fra soverom på loft. Altanen er bygd over bad, toalettrom og deler av vaskerom. Dekke og rekkverk i tre. Tredekket er lagt oppå "taktekke" av papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette er en risikokonstruksjon. Altanen vil virke som et uluftet tak. Det er spesielt ugunstig at den er over badet, som normalt er husets varmeste rom. Faren for lekkasjer på sikt er stor. Det er også fare for luftlekkasje fra badet, som vil kondensere inne i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt og åpninger for store etter dagens krav. Noe overfladisk slitasje i dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må heves til 1 m for å tilfredsstillе dagens krav. Alle åpninger i rekkverk bør justeres for å tilfredsstillе dagens krav. Selve konstruksjonen er en risikokonstruksjon, men det er lite å gjøre med nå. I så fall må altan fjernes og det etableres et "normalt" tak med lufting etter vanlig praksis.



Altan mot nordøst

TG 2 Veranda mot sørvest

Beskrivelse

Veranda i betong mot sør. Adkomst fra stue og bakkenivå. Rekkverk i tre, malt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del hakk i overflaten på dekke.

For lavt rekkverk. Åpninger mellom dekke og rekkverk er ca 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket må heves til 1 m for å tilfredsstillе dagens regelverk. Åpninger i rekkverk/mellom rekkverk og dekke bør tilfredsstillе dagens krav.

Hakk i dekket bør utbedres.



Veranda mot sør

TG 1 Platting mot sørvest

Beskrivelse

Platting i tre mot sørvest, lagt rett på bakken. Noe bruksslitasje.



Platting mot sørvest

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngang med trinn/repos i strekkmetall, rekkverk i tre.

Tilstandsrapport



Trapp ved inngangsparti

TG 2 Utvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Betongtrapp fra bakkenivå til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk langs siden (på bakkenivå), samt rekkverk/håndløper i trappa.



Trapp til kjellerinngang

TG 2 Utvendige trapp til veranda

Beskrivelse

Åpen trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk.



Trapp til veranda

TG 1 Hundgård

Beskrivelse

Det er etablert en hundegård mot vest/sørvest på eiendommen. Området er inngjerdet.

Det er bygd et skjul, med ekstra inngjerding på deler av området. Grøntareal mellom boligen og skjulet fremstår som "slitt" og er stedvis oppgravd. Ifølge hjemmelshaver er alle hull fylt etter befaringen. Det er ikke utført en grundig analyse av hundegården.



Hundegård

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1.etg

Gulv: I hovedsak laminat og belegg. Parkett i stua, flis på bad.

Vegger: I hovedsak tapet og strie. Noe panel i VF og gang, ferdigmalte plater på soverom, trolig malt Røros-panel i deler av stua. Våtromsplater på vaskerom, flis på bad.

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, samt noe plankett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

I hovedsak normal bruksslitasje.

Stedvis noe manglende finish, f.eks ved trappa og ved enkelte dørterskler.

En god del slitasje i parkett i stua, samt enkelte hakk og merker.

Stedvis noe mindre oppsprekking i hjørner (vegg).

Det stikker en mindre "kloss" ut i hjørne mot sør på soverom. Årsak er ikke kjent.

Sprekk i plateskjøt under vinduer mot vest i stue. Posing i tapet er forenlig med at det kan skyldes fukt.

"Omriss" i vegg i stua mot sørvest (under drager), sannsynligvis etter tidligere vegg.

Stedvis mindre merker i vegg etter oppheng mv.

Mindre merker i tak på kjøkkenet (etter tidligere ledning/oppheng) og i stua (oppheng).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Parkett i stua bør slipes/lakkes.

Sprekk i yttervegg under vinduer er delvis utbedret av hjemmelshaver.

Videre utbedring kan f.eks tas ifm en fremtidig oppussing.

Ellers mindre, lokale tiltak.



Del av stua

TG 2 Overflater loft

Beskrivelse

Overflater loft

Gulv: Laminat i gang og et soverom, belegg i resterende rom.

Vegger: Tapet i alle rom.

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, porøsplater med malerpapp i et rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe manglende finish.

Stedvis noe posing i belegg. Hakk/merke i belegg på soverom mot sørvest.

Nye lister dekker ikke merker etter gamle lister på vindu på soverom mot øst.

Synlig "omriss" på vegg mot trapp, soverom mot vest. Det ser ut som tapet er skåret. Muligens har del av vegg (ca 22x72 cm) vært skåret ut om montert tilbake.

Noe overfladisk slitasje på gulvlist, samme rom.

Begynnende oppsprekking mellom himling/taklist på soverom mot nord (yttervegg mot nordvest og mot soverom). Flere mindre hakk/merker i himling, samme rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avvik er av en slik karakter at de ikke trenger å utbedres umiddelbart, men kan tas ifm en fremtidig oppussing.



Soverom mot sør

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjeller er det betongdekke.

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.

• Det er påvist andre avvik:

Ca 2 cm skjevhet i gang. Høyest ved dør til vaskerom/pipa, lavest ved vegg mot nord.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi i alle rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhøyet fuktverdi skyldes utvendige faktorer. Se for øvrig "Rom under terreng".

TG 3 Etasjeskiller loft-1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er utført som trebjelkelag med byggeårets standard utforming. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist andre avvik:

Ca 1,5 cm skjevhet på soverom mot nordøst.

Ca 3 cm skjevhet på soverom mot nordvest. Høyest ved hjørne mot nordvest, lavest ved vegg mot soverom mot sørvest.

Stedvis en del knirk. En del ujevnheter i gangen.

Skjevheter og knirk er forventet i eldre boliger, men 3 cm må betegnes som mye.

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.

TG 3 Etasjeskiller 1.etg-kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er utført som trebjelkelag med byggeårenes standard utforming. Stubbloftkonstruksjon i tilbygg. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det er ca 3,7 cm skjevhet i stua. Høyest ved hjørne mot nordvest, lavest i område mot kjøkken.

Ca 1,5 cm skjevhet og noe ujevnheter i gangen. Stedvis noe knirk.

Skjevheter og knirk er forventet i eldre boliger, men 3,7 cm må betegnes som mye.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2-løps pipe i tegl fra byggeår. I hovedsak pusset og malt. Pipa er kledd inn i stue med malte plater og i gang 1.etg med brystningspanel. Sotluke i vaskekjeller.

Det er ikke montert ildsted.

Hull i pipe i kjellerbod er tettet. Det har trolig vært oljefyr tidligere, og eksos fra fyren har blitt ledet inn i pipa.

Noe oppsprekking i puss, inne i klesskap på soverom mot vest, på loft. Ifølge hjemmelshaver var feier sist inno i 2022/23. Han hadde ingen kommentarer utover at takstigen måtte flyttes hvis det ble montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Ifølge forskriften skal ikke teglstainspiper kles inn. Ettersom det ikke er montert ildsted, er dette ikke noe problem nå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det skal monteres ildsted, må plater i stua og brystningspanel i gangen fjernes.

Kostnad er for fremtidige tiltak før montering av ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater kjeller

Gulv: Flis i gang og vaskekjeller, betongdekke i resterende rom, malt i ene boden.

Vegger: Panel eller pussflater.

Himling: Panel.

Det er ikke foretatt hulltaking, da alle yttervegger er av betong (unntatt noe panel i en bod).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk på gulv viser forhøyet fuktverdi i alle rom.

Maling flasser/saltutslag i gulv i bod mot vest.

Fuktsøk på vegger viser forhøyet fuktverdi i alle rom. Mest ved gulvet, mindre lenger opp.

Stedvis flassing/saltutslag i vegger.

Mindre riss (horisontalt og vertikalt) i yttervegg mot nordøst (yttergang).

Vertikalt riss i vaskekjeller mot vest, starter i gammelt vindushull og går nesten ned til gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktnivå skyldes ytre påvirkning, det er mest sannsynlig ikke montert plast i grunnen før støping. Det kan eventuelt etableres fuktstyrte vifter i yttervegg, med tilluft fra 1.etg eller i yttervegg.

Videre bruk av kjeller vil styre eventuelle tiltak.

Riss i vegg bør holdes øye med, selv om de trolig er av eldre årgang.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryperom under tilbygg. Adkomst via luke i yttervegg mot nordvest. Stubbloftkonstruksjon under trebjelkelag. I del mot sørvest er det brukt tynne trefiberplater, mot nordvest eternittplater, og mot nordøst kryssfinerplater (gamle forskalingsplater).

Det var på befaringen i hovedsak tørt på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis saltutslag på vegg mot sørvest.

Begynnende mugg/fuktskader i mindre område ved ventil mot sør. Dette skyldes trolig "sommerkondensering", varm uteluft kondenserer i himling innenfor ventilen.

Det er "lagret" en god del gamle eternittplater (vegg) i del mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å bytte ut stubbloftplater med mugg/fuktskader.

Skader vil trolig komme tilbake etter en tid, så området bør følges med på.

Eternittplater (asbest) medfører ingen risiko der de ligger. Hvis man ønsker å fjerne de platene som ligger på bakken, anbefales det å bruke verneutstyr.

Tilstandsrapport



Fuktskader ved ventil mot sør



Eksempel på eternittplater i del mot nordvest

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. Malte vanger, laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyde fra 82-90 cm, lavest nederst.

Åpninger i rekkverk 10.12 cm, størst nederst. Stor åpning i rekkverk på loftet (høyde ca 79 cm, bredde ca 45 cm).

Noe differanse i trinnhøyde, øverste trinn er ca 1 cm høyere enn resten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverket heves (til 90 cm) og åpninger reduseres (til maks 10 cm).

Trinnhøyden er det lite å gjøre noe med.

Se også under "HMS".



Trapp fra 1.etg til loft

TG 2 Innvendige trapper kjeller

Beskrivelse

Relativt bratt trapp i tre fra 1.etg til kjeller. Trappa er bygd etter byggeårets normale utforming, men tilfredsstiller ikke dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trinnhøyden varierer noe, nederste trinn er ca 1,9 cm lavere enn resten. Enkelte hakk/merker i trinn.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk.

Trinnhøyden er det lite å gjøre noe med.

Se også under "HMS".



Trapp fra kjeller til 1.etg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom VF/gang og gang/stue.

Hjemmelaget dør til kjellernedgang under trappa.

Vurdering av avvik:

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

Skader på "sprosser" i dør til stua.

Enkelte dører tar så vidt i terskel.

"Flassing" innvendig på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sprosser skal ifølge hjemmelshaver utbedres før salg.

TG 1 Innvendige dører loft

Beskrivelse

På loftet er det MDF fyllingsdører.

Mindre, overfladiske merker på et par dørblad.

TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det to slette, finerte dører og to fyllingsdører i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger Flexit Maksimal. Selve enheten er plassert i yttergang i kjeller.

Ifølge hjemmelshaver har det vært mus i etasjeskiller mellom loft og 1.etg (2023). Problemet skal ifølge hjemmelshaver være utbedret og det er ikke observert mus siden da.

Det settes ingen TG på dette punktet.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad (2000). Stråleovn på vegg i toalettrom.

Radiator i gang mot nord og i stue mot sør. Disse får varmtvann fra VV-bereder i kjeller.

Videre oppvarming med panelovner (tilsv).

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 1,5 m skyvedørsgarderobe i gangen, speil i begge dørene. Innredning med trådkurver, hylle og heng.

Ca 1,5 m garderobeskap med skyvedører, speil i begge dørene.

Innredning med trådkurver, hylle og heng.

Kott på loftgang. Totalt ca 3,7 m plassbygde klesskap på soverom.

En del hyller i boder i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Nøyaktig år for etablering/oppussing av vaskerommet er ikke kjent. Det kan godt være gjort før 1997, noe som ville gitt automatisk TG3, men det er som nevnt ikke kjent.

Ut fra dette har takstingeniør valgt å gi en "normal" vurdering av rommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke kjent om det er brukt fagpersoner eller om hele eller deler av vaskerommet er gjort som egeninnsats.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert sokkel-list under veggplater.

Enkelte merker/skader i veggplater.

Merker i himling etter tidligere taklys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merker i himling kan utbedres.

Merker i veggplater og manglende sokkel-list kan det ikke gjøres noe med nå.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet.

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 gulvoverflaten har sprekker.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hjørner er fuget, ikke sveiset.

Sprekk/feilskjæring i belegget ved døra.

Området ved sluk ligger ca 0,5 cm over område ved døra (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite å gjøre med fallet, utenom en fullstendig oppussing av rommet.

Glipp/feilskjæring ved døra bør utbedres. I samme omgang kan man forsøke å få laget et tett "oppbrett" ved terskel. Det kan gjøres (av fagperson) ved å skjære ut litt av belegget og legge i ny del foran døra. Dette er selvfølgelig ikke en fullgod løsning, kun midlertidig utbedring. En fullstendig oppussing av rommet pga av dette avviket virker urimelig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at forsikringsselskapet kan gjøre avkortning på utbetaling hvis ikke rommet er bygd opp iht forskriften

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har ca 1,87 m benk uten innredning under. Ca 50 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

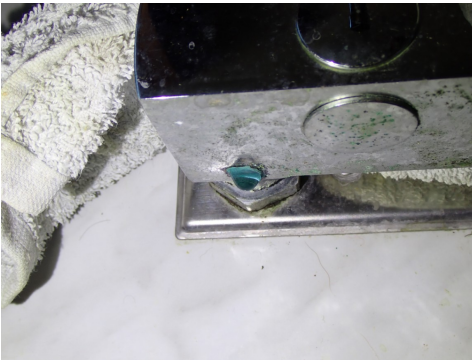
- Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drypplekkasje fra blandebatteri bør tettes.



Drypplekkasje fra blandebatteri

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet (bortsett fra vindu).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør monteres fuktstyrt vifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom. Det var imidlertid så langt ned til svill (over 10 cm) at det ikke lot seg gjøre å få føler for måleinstrument ned til treverk.

TG settes med forbehold, da det ikke er lov å sette TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2000, utført av daværende eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge opplysninger fra nåværende hjemmelshaver, ble badet pusset opp med egeninnsats.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og Plankett i himling.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del hull etter skruer i vegg bak dusjkabinett, trolig etter tidligere dusjhjørne.

Noe ufagmessig utført hull i flis over innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle hull etter skruer bør fuges med fugemasse beregnet for våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det ble montert ny styring/termostat for varmekabler i 2025. Denne er plassert i gangen. Det er ingen føler inne på badet, så justering til "korrekt" temperatur kan være utfordrende.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 mellom 1,5-2 cm fall fra dør til sluk. Det er ingen "oppbrett" av membran ved døra.

Noe hul-lyd i et par flis ved døra.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Ifølge tidligere eier skal det være lagt smøremembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

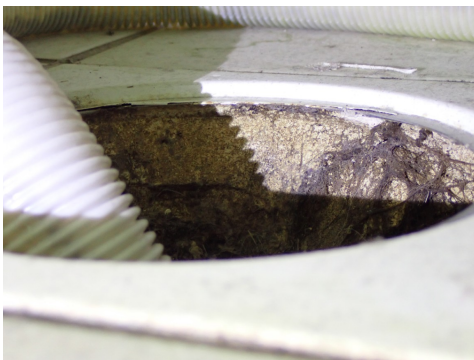
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ingen synlig membran ved sluk. Hvis det er lagt membran, er denne i så fall "skåret rundt" sluken.
Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi i området ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må følges med på. Det er teoretisk mulig å hugge bort flis umiddelbart rundt sluk, legge inn slukmansjett og koble denne til eksisterende membran. I praksis kan dette vise seg utfordrende. Det kan eventuelt etableres en inspeksjonsluke i tak i yttergang i kjeller, rett under sluk.



Sluk på badet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte, folierte fronter. 1,4 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 40 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghengt høyskap.

Dusjkabinett med glassvegger (2021).

Mindre krakelering i servant.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom. Det var imidlertid ikke mulig å utføre måling. Det går 2 rør (trekkerør ?) i vegg slik at det ikke lot seg gjøre å presse føler ned til trekonstruksjonen.

TG settes med forbehold, da det ikke er lov å sette TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller stammer fra byggeår, med mindre oppgraderinger underveis. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra alder og manglende dokumentasjon setter systemet automatisk TG3.

Rommet par pussede betongvegger, panel i taket. Det er montert en mindre plate i del av taket (luke?), årsak er ikke kjent.

Flis på gulvet, bra fall til sluk. Sluk i plast, ingen membran.

Ca 1,6 m benk med vask, uten "egen" kran/blandebatteri. Kaldt vann fra kran på vegg.

Ca 50 cm skyllekar i metall.

Ca 1.6 m badekar (står "løst" ute på gulvet).

Det er ingen ventilasjon i rommet (bortsett fra vindu).

Rommet har vært brukt til vask og stell av hunder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En del flassing/saltutslag i yttervegg, mest mot øst. Dette skal ifølge hjemmelshaver være utbedret etter befaringen.
Forhøyet fuktverdi i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis rommet fortsatt skal brukes som våtrom, bør det oppgraderes etter forskriften. Siden det er etablert vaskerom i 1.etg, får det bli opp til ny eier å vurdere dette.

Ut fra flassing/saltutslag vil det trolig være utfordrende å få til en varig, forskriftsmessig overflate på yttervegg.
Kostnaden er for full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom kjeller



Flassing/saltutslag

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Alle vegger i rommet er av betong/betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er målt forhøyet fuktverdi i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se "Generell".

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter i tre, malt. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.
Ca 4,75 m benk inkl ca 57 cm koketopp og ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk, plass for frittstående kjøleskap. 50 cm høy-/matskap.
Ca 3,4 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Flis over deler av benk.
Oppvaskmaskin ny 2026.

Det er etter befaringen lagt nye "dekorflis" utenpå eksisterende flis.
Takstingeniør kan ikke si noe om utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del merker/skader i benkeplate. Slitasje i forkant av benk rett over oppvaskmaskin.

Mindre skjevheter i enkelt fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik, men det er ikke usannsynlig at benkeplaten bør byttes om noen år.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett, enkel vask. Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skader i tapet, etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i kobber, både med og uten plastkappe. Mange er trolig fra byggeår, men deler er nok yngre.
Inntaksledning med stoppekran i yttergang i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Noe irr på koblinger i rom med VV-bereder.

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:

Det kan være fornuftig å få en rørlegger til å gi en vurdering av irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er i plast.
Lufting av avløp (Duro-ventil) på toalettrom i 1.etg.
Stakepunkt i yttergang (kjeller) og under luke i gulv på vaskerom. Luka er i metall, relativt treg, noe rust.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har elektrisk vifte på badet og avtrekk fra kjøkkenventilator.
Ventilering ellers via vindu og ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan eventuelt etableres fuktstyrte vifter i yttervegg i kjeller, med tilluft fra 1.etg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran på vegg mot sør.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 200 l VV-bereder, som også gir varme til 2 radiatorer, i gang mot nordvest og i stue mot sørvest.
Berederen er plassert i bod i kjeller.
Hjemmelshaver opplyser at det ikke er gjort noen service på anlegget, annet enn at det "ble byttet noen deler i 2024/25".

Årstill: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt opplegg ut fra byggeår. Sikringssskap på loftgang, automatsikringer. Inntak med sikringsboks på soverom mot sørvest (loft).

El-anlegget har vært jevnt oppgradert ettersom tilbygg er satt opp. Siste oppgradering ser ut til å være i 2013, der det later til at blant annet innmat i sikringssskap ble byttet.

Åpent (tomt) el-punkt på yttervegg under benk på vaskerom. Det bør monteres deksel over punktet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013 Når den siste totale rehabiliteringen er gjort, er ikke kjent. Oppgraderinger kan være gjort ifm at tilbygg ble satt opp, men det er ikke kjent.

I 2013 ble det utført en del arbeider, blant annet utbedring (oppgradering) av sikringskap. Året 2013 er satt siden systemet krever at det settes et år.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kun for arbeider utført i 2013.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder på, og tilstand til, dreneringen er ikke kjent.

Grunnmursplast er synlig mellom kjellertrapp og hjørne mot sørøst, ellers ikke.

Det er kun gjort visuell kontroll av dreneringen, ingen inngripende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke synlig rundt det meste av bygget. Overkant av grunnmursplasten kan selvfølgelig være under bakkenivå, men da er en del av vitsen borte. Det ser ikke ut til å være montert grunnmursplast mot nordvest og sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Siden svært lite er kjent om dreneringen, kan en utvidet kontroll (f.eks filming eller spyling) vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppbygging av yttervegger i original del er ikke kjent, trolig betong med sparestein. Tilbygg har yttervegger av betongstein. Vegger er utvendig pusset og malt.

Type fundamenter er ikke kjent, men trolig stripefundament i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Vertikalt riss i original yttervegg mot nordvest (i kryperom).

Innvendig riss i vegg mot sørvest på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelsen er trolig av eldre årgang, men bør følges med på.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Området er relativt plant, med et svakt fall fra nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent. I tidligere takst (2021) står det at "Det er lagt ny bunnledning og septiktank". Det står imidlertid ikke når dette er gjort.

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg (septiktank). Overløp i rør til sørsiden av hovedveien og videre i grøft.

Vannledning som kommer inn i kjeller er av plast, alder er ikke kjent. Utvendig stoppekran under trapp ved inngang.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Siden alder ikke er kjent, settes TG1 med forbehold.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Alder, tilstand og type på septiktank er ikke kjent. I tidligere takst (2021) står det at "Det er lagt ny bunnledning og septiktank". Det står imidlertid ikke når dette er gjort.

Septiktank ligger ifølge tidligere takst på naboeiendom (83/14), sør/sørøst for boligen.

Det foreligger en skriftlig avtale fra 26.03 2000 om septiktank og avløp, men denne er ikke tinglyst.

Siden alder ikke er kjent, settes TG1 med forbehold.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Ifølge tidligere takst er det nedgravd oljetank i stål. Hjemmelshaver skriver at "I følge en nabo skal oljetanken være tømt, fylt med sand og gravd ned under under brakka". Dette er ifølge forskriften tillatt. Alder og tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt bør alt av rekkverk på trapper (innvendig og utvendig) samt på altan/veranda utbedres til å følge dagens krav, da dette er for egen (og spesielt små barns) sikkerhet.

(Oppsettet under kan være noe forvirrende, da det både mangler rekkverk OG det er for lavt. Dette skyldes at punktene omfatter f.eks flere trapper).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Bod/brakke

**Anvendelse**

Har vært brukt som kontor, nå i bruk som bod/lager

Byggeår

1985

Kommentar

Ifølge tidligere takst

Standard

Enkel

Vedlikehold

Mye etterslep

Beskrivelse

2 brakker montert sammen, har tidligere blitt brukt som kontor. Brakkene står på søyler av tre, som igjen står (stedvis) på "klumper" av betong.

Buet tak, taktekke av papp.

Yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Inngangsdør med smalt glassfelt (1989). Tilsvarende dør på motsatt vegg (uten merking). 2-lags vinduer (1982).

Innvendig er det belegg på gulv, panel på vegger og trolig porøsplater i tak.

Innvendige dører er slette, finerte.

Brakkene er i meget dårlig forfatning. Råteskader i gulv ved inngangsdør, samt bunnsvill. Begynnende fukt-/råteskader rundt vinduer, inn- og utvendig. Fuktmerker i tak.

De fleste vinduene har seget, et vindu lar seg ikke åpne, et lar seg ikke lukke. På et vindu har glassfeltet seget så mye at man ser ut mellom glass og omramming! Begynnende råteskader i flere vindu, omfattende råteskader på et vindu mot sør. Alle vinduer er punktert med unntak at et; her er glasset sprukket. Diverse annen slitasje.

Ingen utvendig omramming på inngangsdør, utvendig glass på den andre døra er bort. Låsen på dør mot øst har eiret fast.

Skade på trapp ved inngang.

Begynnende råte i "bunnsvill" mot nord.

Søyler mot sør/sørøst heller/siger. Stor helning på et par søyler. Fundamenteringen er mangelfull. Det ble foretatt måling av skjevhet i rom mot sørøst: totalt 6 cm, 3 cm bare på den ytterste meteren mot sør. Flere pæler har også til dels stor råteskader i nedkant.

Brakkene vil trenge mye vedlikehold for å kunne brukes. I så fall er nye fundament/pæler steg 1.

Det bør vurderes om det eksisterer et behov for dette arealet. Hvis ikke brakkene skal brukes, bør de rives før råteskadene/siget blir så omfattende at de ramler sammen.

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



Eksempel på råte i søyler

Utebod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1975

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge tidligere takst

Beskrivelse

A-tak, taktekke av bølgeblekk. Yttervegger i tre kledd med stående kledning. Vindu med enkelt glass. 2 hjemmelagde dører, en panel, en kledd med plater. En del sig (mulig løse hengsler) i den største døren.

Støpt gulv.

2 rom/boder.

I all hovedsak normal brukslitasje.

Stedvis noe flassing i maling. Begynnende forringelse av kledning, spesielt nedre del mot nordvest. Manglende takrenner har nok noe av skylden.

En del slitasje på vindu; en utvendig list på glasset er borte.

Noe utvendig slitasje på dør/terskel.

Noe oppsprekking i betong ved dør i ene rommet. Taktekket ser ut til å ha vært brukt tidligere; det er hull etter gamle spiker.

Mindre skade i plate mot nord.

Vedlikehold må påregnes.

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



Fra ene rommet

Dokkestue



Anvendelse

Lager

Byggeår

1975

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe mindre etterslep

Kommentar

Ifølge tidligere takst

Beskrivelse

Tradisjonelt utformet dukkestue. Ikke målbar pga manglende høyde.
A-tak med papp. Begynnende mosevekst. Det er ikke montert vindskibeslag.
Vegger kledd med panel utvendig. Begynnende forringelse av utvendig kledning.
Labank-dør i front. Noe slitasje.
Vinduer med enkelt glass, en god del kondensmerker.
Gulv med sponplater, løst belegg. Panel på vegger og i tak. Noe innvendig slitasje.
Noe vedlikehold må påregnes. Det kan vurderes å montere ventiler.

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



Dokkestue

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 5 Soverom, 2 Vaskerom, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Kott, Trapperom, 2 Bod, Kryperom

Andre bygg: Bod/brakke, Utebod, Dokkestue
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grytting 60 ,8450 STOKMARKNES 114 m ² 1996 3 sov	11-03-2021	2 490 000	2 350 000		2 350 000	20 614
2 Grytting 92 ,8450 STOKMARKNES 97 m ² 1996 3 sov	04-02-2021	1 880 000	1 600 000		1 600 000	16 495
3 Grytting 108 ,8450 STOKMARKNES 124 m ² 1928 4 sov	27-09-2021	2 250 000	2 000 000		2 000 000	16 129
4 Grytting 72 ,8450 STOKMARKNES 102 m ² 1978 3 sov	18-12-2024	1 500 000	1 500 000		1 500 000	13 889
5 Grytting 70 ,8450 STOKMARKNES 154 m ² 1964 4 sov	07-08-2024	2 400 000	2 680 000		2 680 000	11 502
6 Haukenes 202 ,8450 STOKMARKNES 83 m ² 1935 4 sov	17-06-2018	900 000	900 000		900 000	10 843
7 Grytting 61 ,8450 STOKMARKNES 126 m ² 1947 4 sov	09-08-2022	1 250 000	1 200 000		1 200 000	9 524
8 Grytting 126 ,8450 STOKMARKNES 134 m ² 1947 5 sov	12-10-2017	1 050 000	970 000		970 000	7 239

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	22 879
Eiendomsskatt	Kr.	5 718
Vannavgift	Kr.	6 374
Slamavgift (tømming hvert år) og renovasjon	Kr.	10 475
Vedlikehold	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Bod/brakk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Bod/brakk	Kr.	10 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	70 000

Dokkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Dokkestue	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 390 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

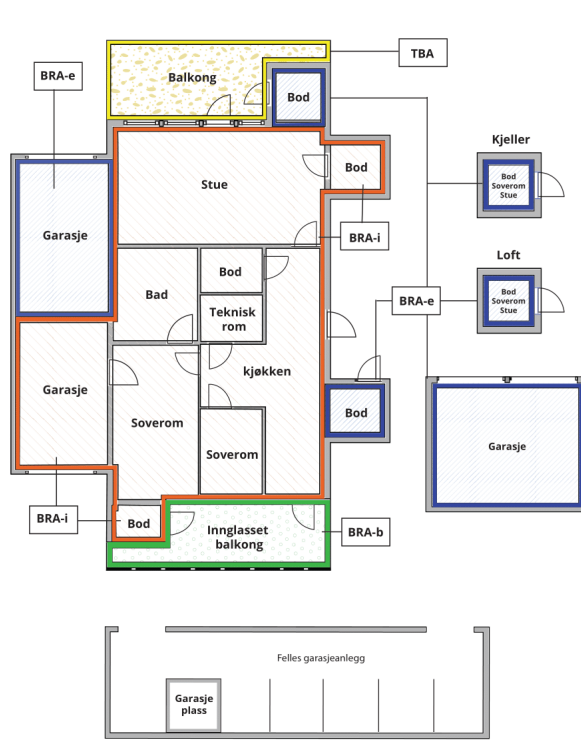
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	96			96	12		96
Loft	39			39	10	2	41
Kjeller	44			44			44
Kryperom							
SUM	179				22	2	181
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Kjeller	Trapperom/gang, yttergang, vaskerom, bod, bod 2		
Kryperom		Kryperom	

Kommentar

Kryperom er ikke målbart pga manglende høyde (0,5-0,6 m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge kommunen finnes det verken byggesøknad, ferdigattest eller tegninger i deres arkiver. Hjemmelshaver har imidlertid vist frem byggesøknaden for det originale bygget. Det er derfor mulig at byggesøknad, tegninger osv er blitt borte hos kommunen ifm flytting, uhell eller lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert ny styring/termostat for gulvvarme på bad.

Bod/brakke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Dokkestue

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet (ca 2,6 m2) er ikke målbart pga manglende høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Trine Lysholm Hagan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	83	58		0	2437.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grytting 12

Hjemmelshaver

Hagan Trine Lysholm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet på Grytting, ca 10,5 km fra Stokmarknes sentrum. Ca 4,5 km til Skagen flyplass, ca 16,5 km til Sortland.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Privat, avløp til septiktank.

Regulering

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er området definert som LNFR-område.

Hjemmelshaver ble ifm kjøp av eiendommen opplyst om at Hadsel kommune planlegger gang- og sykkelvei langs hovedveien. Dette fremkommer ikke på plankart fra kommunen. Det er mulig at det har vært en plan for dette, men at den er utsatt eller skrinlagt.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Gruset gårdsvei, belegningsstein på deler av parkeringsareal. Plen/grøntareal mot vest, nord og øst.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen, er det en utebod, en dukkestue og en bygning av 2 brakker, tidligere brukt som kontor. Det er også satt opp en hundegård (2021). Hundegården blir ikke beskrevet videre i rapporten.

Omkringliggende bebyggelse er eneboliger og småbruk.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
515 034	2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	6766669	Fullverdi	4 865 224	22 879
Kommentar Gjelder alle bygninger				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Gårdskart/NIBIO	20.05.2026		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	05.07.2023		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.04.2021		Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF5564>

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 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.05.2026 09:18
 Eiendomsdata verifisert: 20.05.2026 09:18

GÅRDSKART 1866-83/58/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 83/58/0

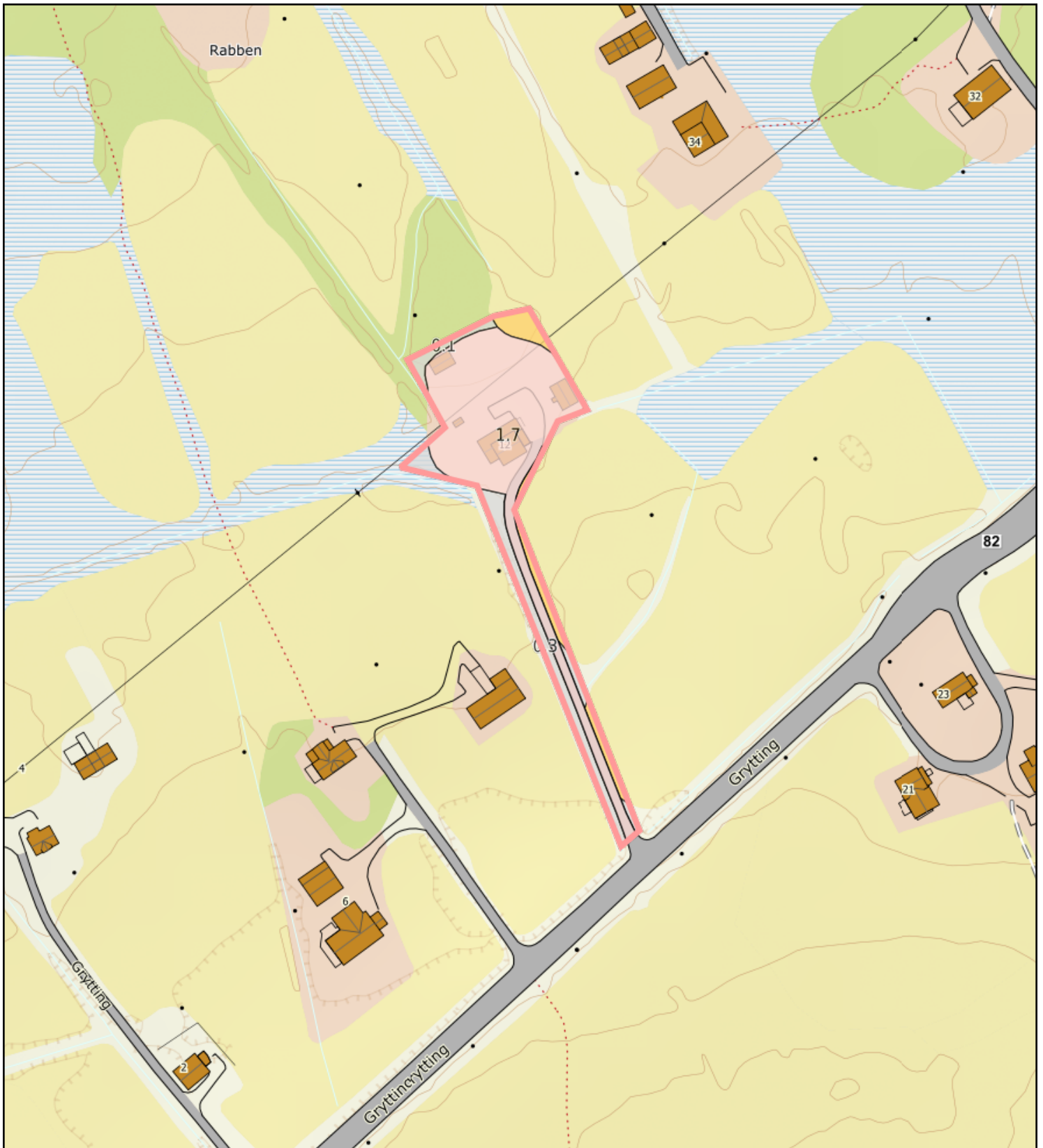


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.2
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.4	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.7	2.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.3	2.3

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.05.2026 09:19
 Eiendomsdata verifisert: 20.05.2026 09:18

GÅRDSKART 1866-83/58/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 83/58/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.2	0.2
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.4	0.4
1.7	2.1
0.0	0.0
2.3	2.3

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.05.2026 09:19
 Eiendomsdata verifisert: 20.05.2026 09:18

GÅRDSKART 1866-83/58/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 83/58/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.2	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.2
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.4	
Bebygd, samf., vann, bre	1.7	2.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2.3	2.3

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Egenerklæring

Grytting 12, 8450 STOKMARKNES

12 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grytting 12	Grytting 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen alle år siden kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 7394342

Informasjon om selger

Selger

Hagan, Trine Lysholm

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilson Haras

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Tegn til fukt på vegg.

8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann fra privat vannverk. Septik.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tanken skal være tømt og fylt med sand av tidligere eier.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Små sprekker i grunnmur. Liten sprekk i flis på bad. Sprekk i tapetskjøt på stue.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble observert mus i etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje for 3-4 år siden. Utbedringer ble gjort og det er ikke observert mus siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i brakka.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Badet ble pusset opp via egeninnsats av første eier.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50578996

Egenerklærings skjema

Name

Trine Lysholm Hagan

Date

2026-06-12

Identification



Trine Lysholm Hagan



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



Adresse

Grytting 12, 8450 STOKMARKNES

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296850

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

189912471

Gårdsnummer

83

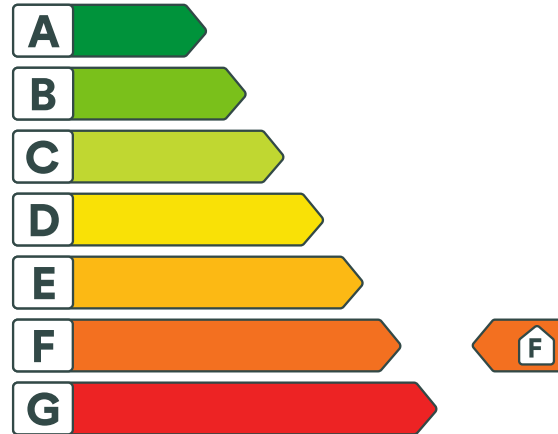
Bruksnummer

58

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

359,82 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

460,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

61 293 kWh



Grytting 12, 8450 STOKMARKNES



Detaljering

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



Grytting 12, 8450 STOKMARKNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Grytting 12

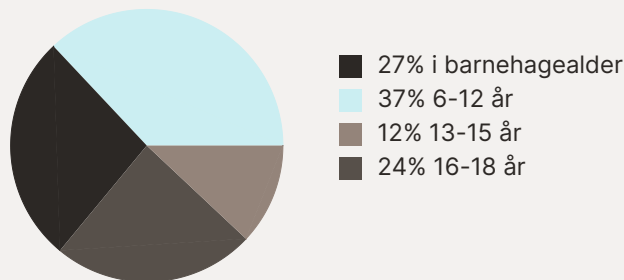
Offentlig transport

🚏 Grytting sør Linje 754, 832	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	3 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 42 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 80 elever, 7 klasser	8 min 🚶 9.4 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	10 min 🚶 10.9 km
Sortland videregående skole - Filial Kl...	8 min 🚶
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	9 min 🚶 10.7 km

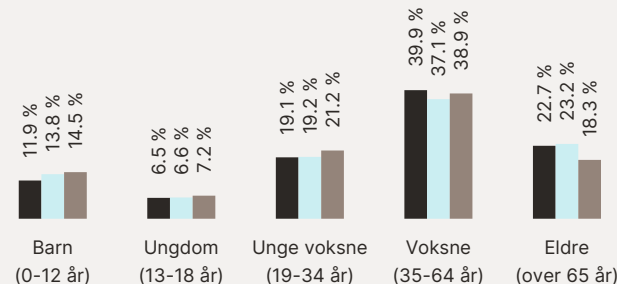
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Grytting	279	150
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

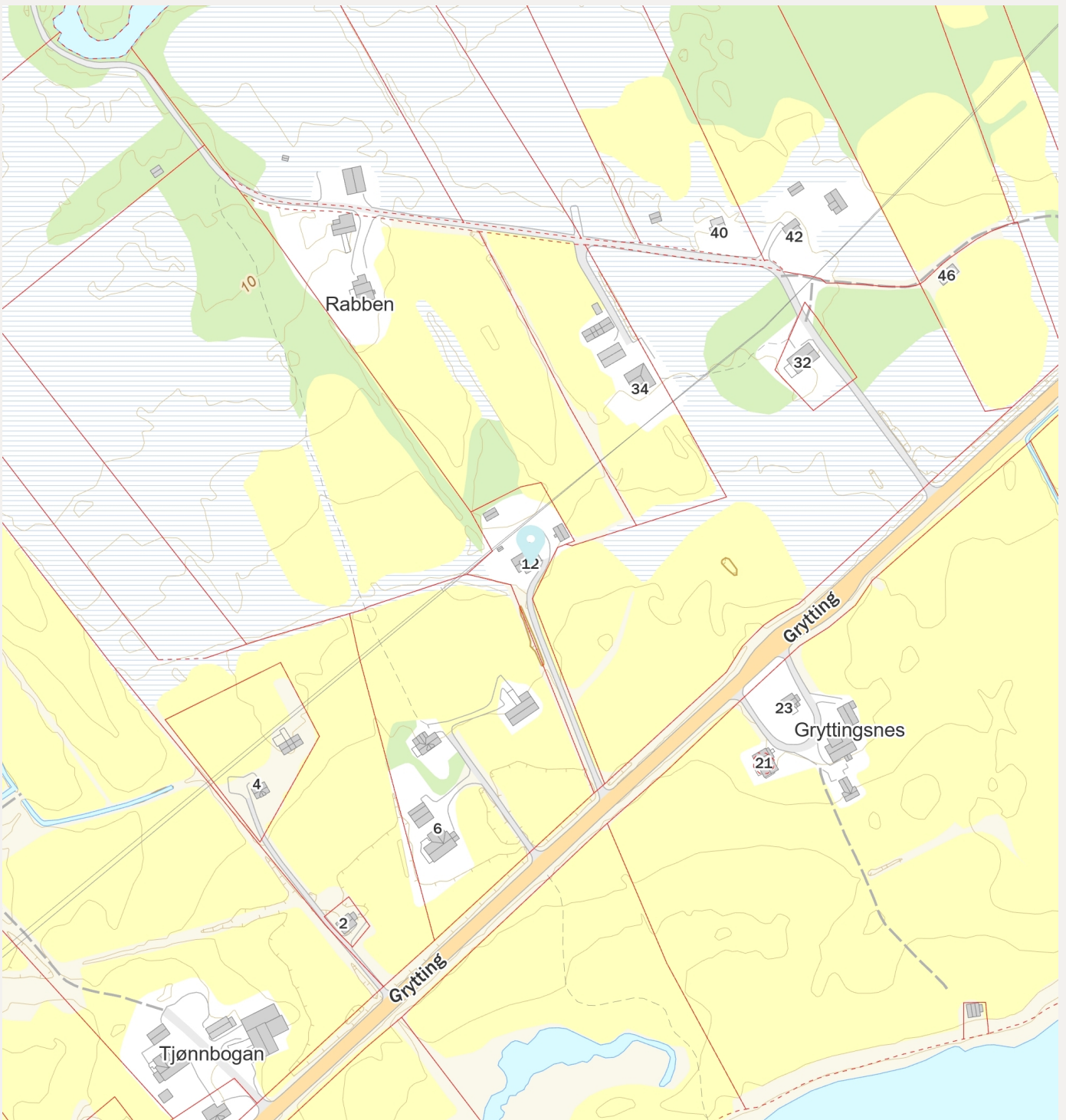
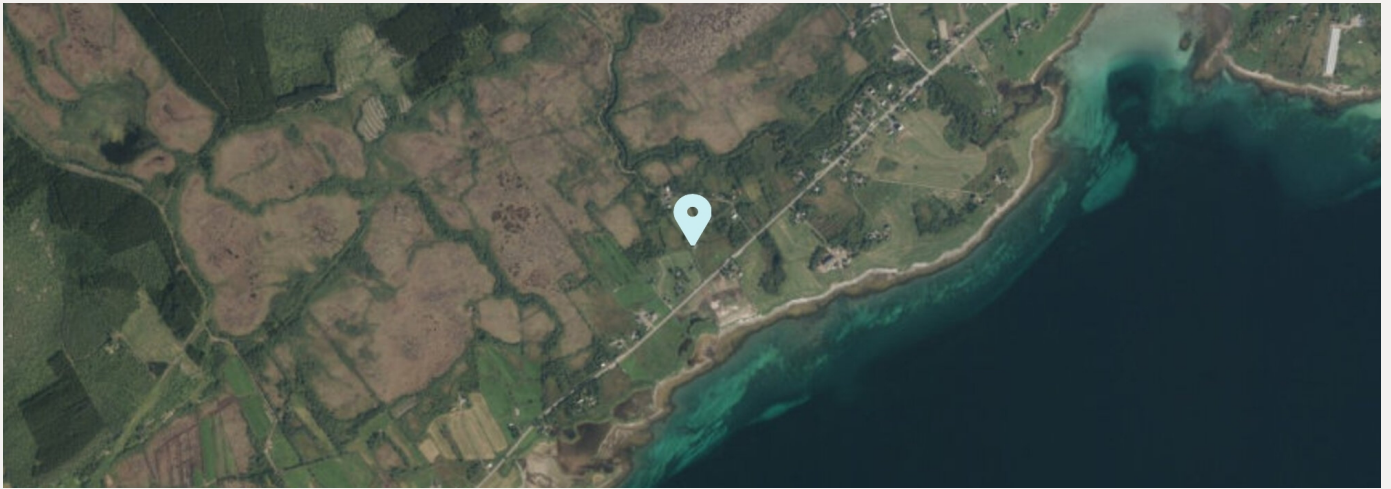
Grytting barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 🚶 1.3 km
Kleiva naturbarnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 🚶 9 km
Aspåsen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 🚶 9.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes PostNord	9 min 🚶 10.6 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	10 min 🚶 10.8 km

Sport

🏀 Grytting ballbinge Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Kleiva fotballbane Fotball	8 min 🚶 9 km
🏊 Feel24 Stokmarknes	9 min 🚶
🏊 Feel24 Stokmarknes Søndre	9 min 🚶



AVTALE

Avtale angående kloakkavløp med septikktank på eiendom tilhørende Haldis Andreassen

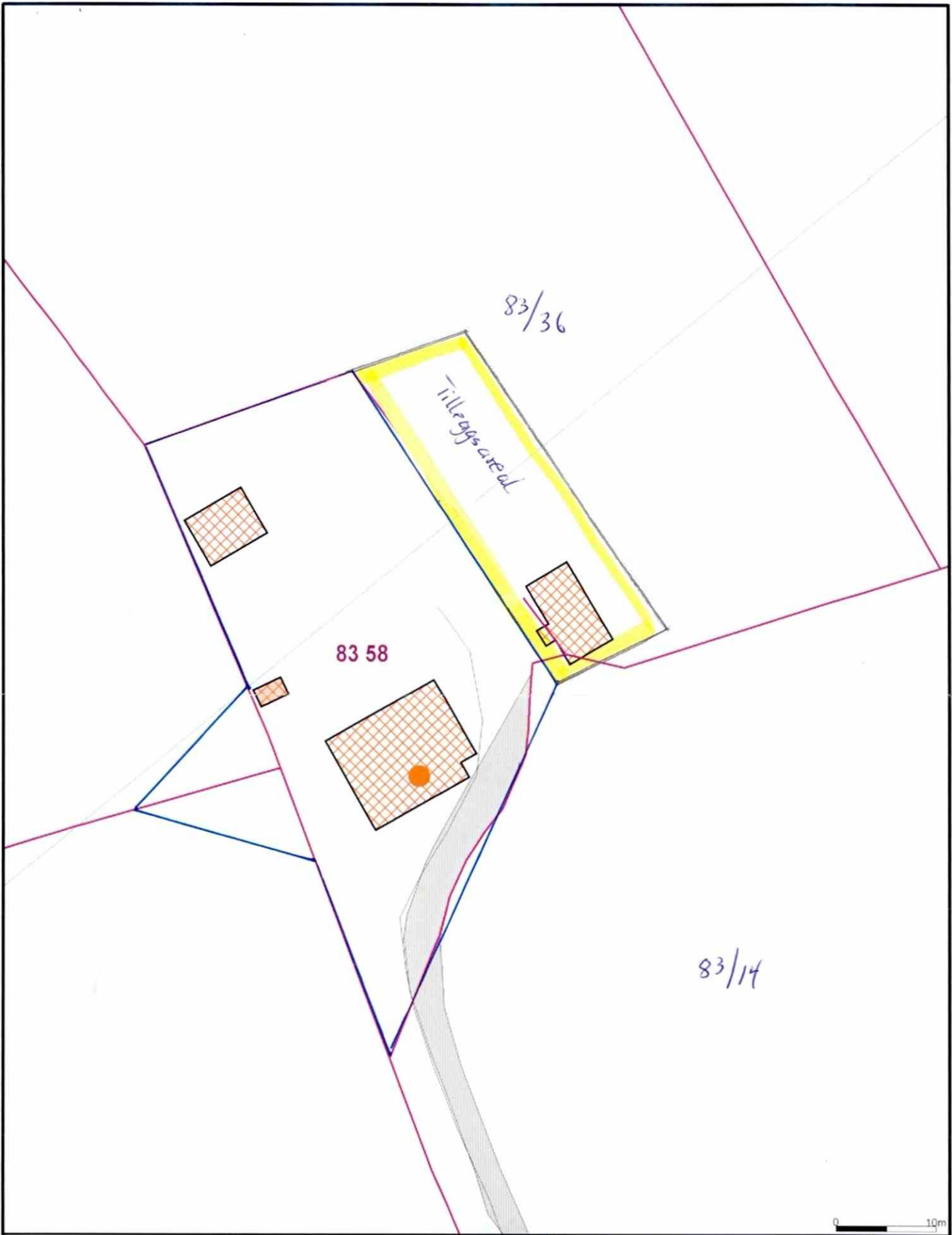
GNR 83. Bnr. 14 i Hadsel kommune. Avtalen gjelde avløp fra Gnr 83. Bnr.58 i Hadsel kommune.

Avløpet går langs tilførselsveien til boligen med avløp til kanal på motsatt side av veien.

Grytting den 26.03. 2000

Haldis Andreassen

Haldis Andreassen



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.













HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING



Dato: 2009.10.12
Sign: hugo

Målestokk:
1:500

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |













Målestokk 1:1000

Dato: 5.7.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

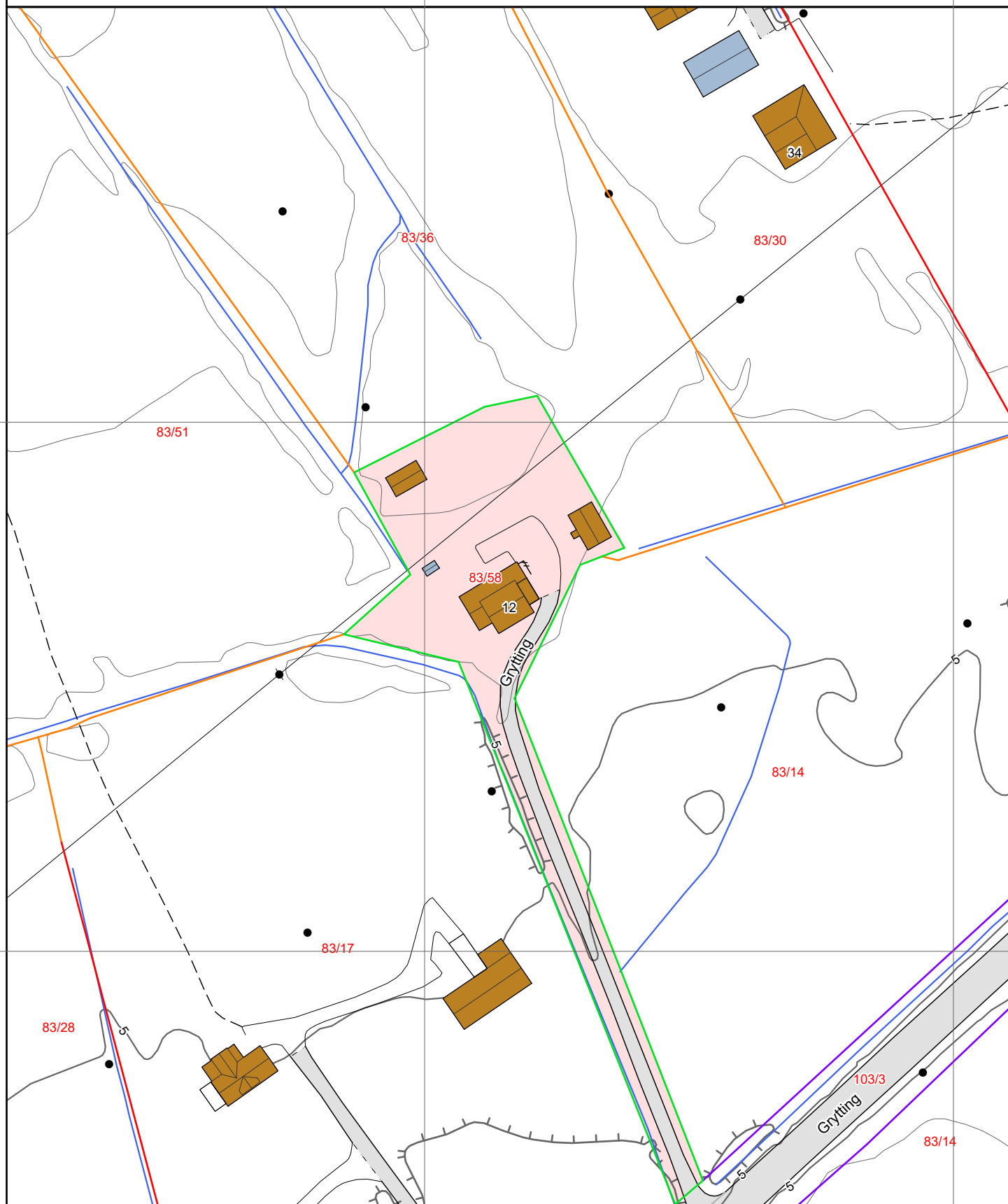
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |










Målestokk 1:1000

Dato: 5.7.2023













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 83 **Bruksnr.:** 58**Adresse:** Grytting 12, 8450 STOKMARKNES**Referanse:** 275/3000036/570-23-0115 Grytting 12

Kommuneplan vedtatt	
Dato	10.04.2014
Planen vedlagt	Ja
	SB4 og LNF

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Kommentar
Ny kommuneplanens arealdel er under arbeid, hvor SB4 (LNF-spredd boligområde) er foreslått fjernet i sin helhet. Området blir dermed LNF-areal om planen vedtas slik den foreligger.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.