Flakstadveien 71

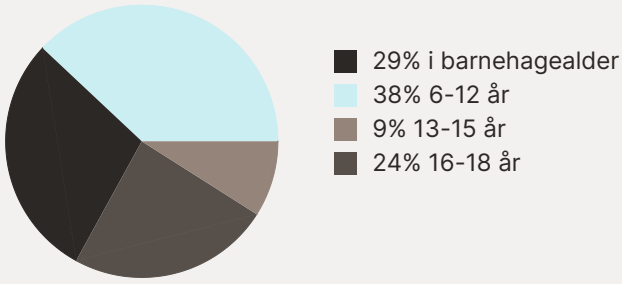
Offentlig transport

Napp øst Linje 300, 742	0 min 0.3 km
Leknes lufthavn	13 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 14 min

Skoler

Vikten skole (1-10 kl.) 40 elever, 4 klasser	8 min 8.6 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	14 min 12.1 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	1 t 4 min 74.3 km

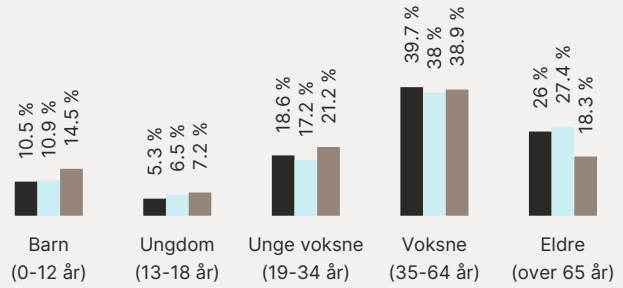
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myrland-sandn...	287	135
Kommune: Flakstad	1 216	683
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Napp barnehage (1-3 år) 3 barn	2 min 0.2 km

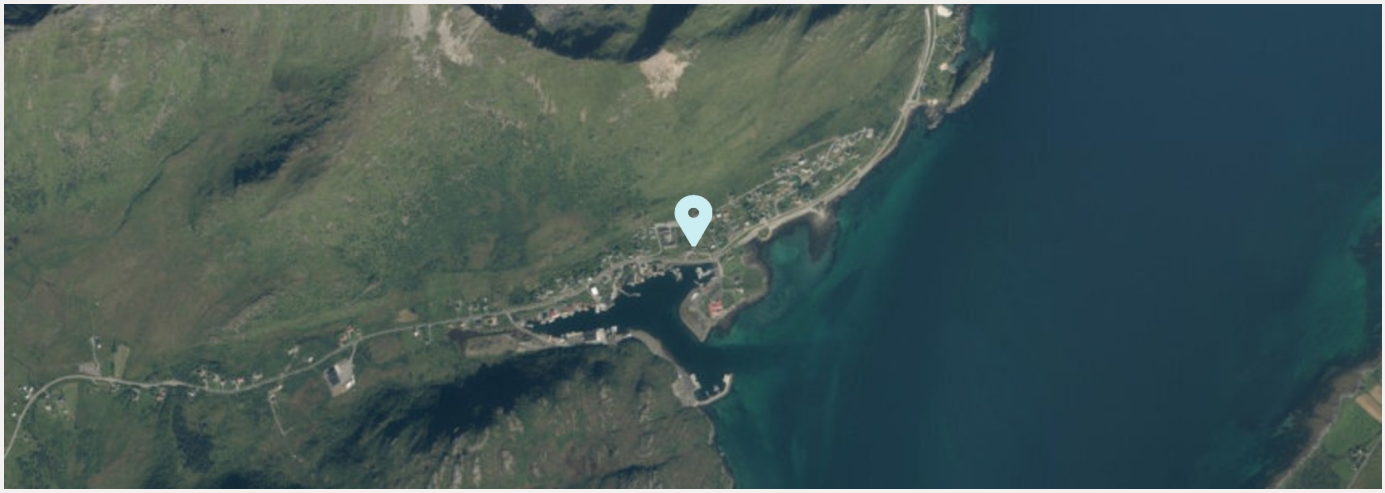
Dagligvare

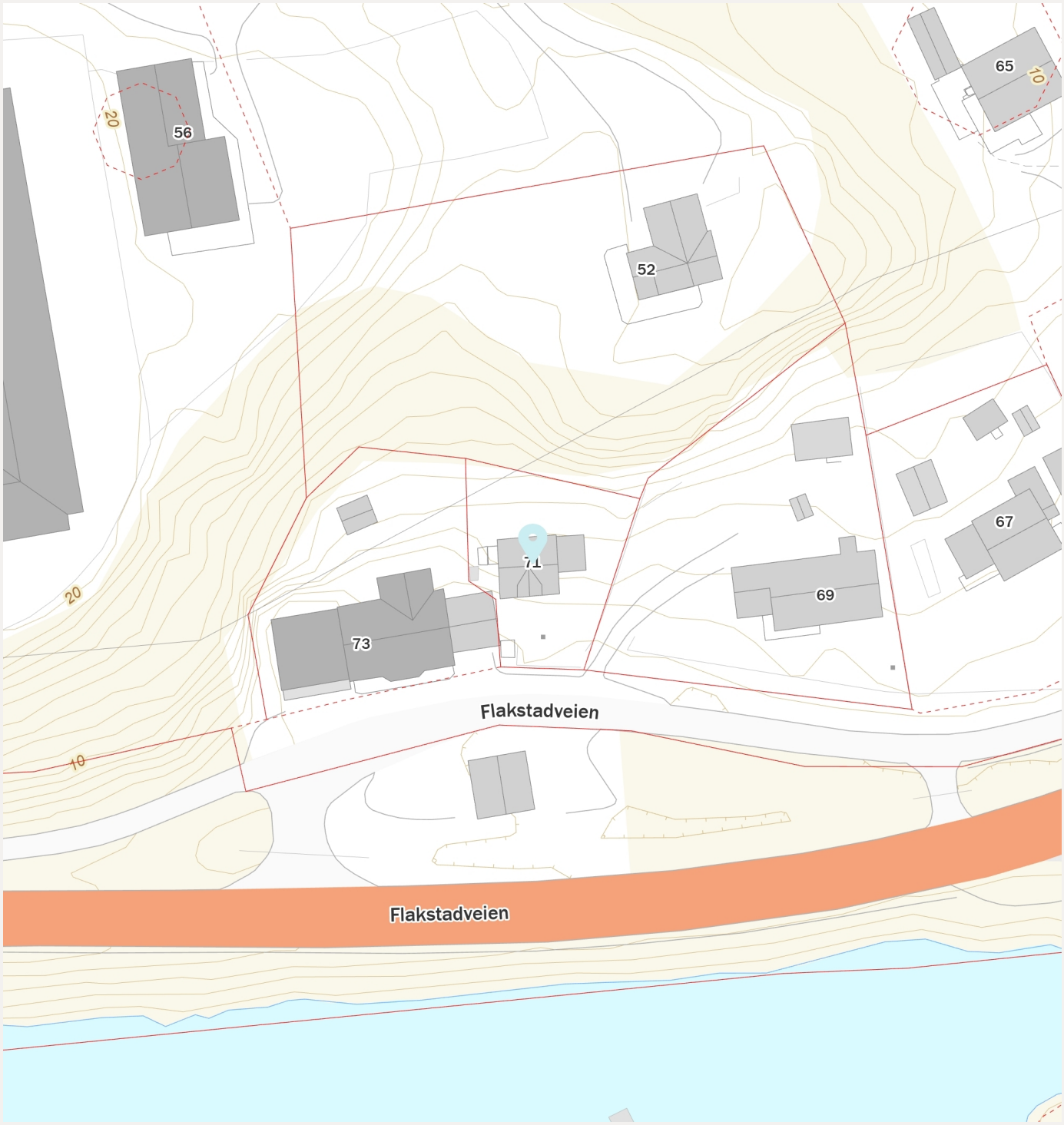
Bunnpris Gravdal Post i butikk, PostNord	10 min 10.4 km
Kiwi Leknes	11 min

Sport

Napp skole Ballspill	1 min 0.5 km
Lofoten Helsetrim	12 min
Lofothallen	15 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Flakstadveien 71, 8382 NAPP
FLAKSTAD kommune
gnr. 37, bnr. 197

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20689-1586 **Eiendomsverdi ref nr:** SI9405

Autorisert foretak: Byggmesteren Lofoten AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Flaaten Olsen

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.

Byggmesteren Lofoten As

Byggmesteren Lofoten leverer taksttjenester samt prosjektering, utførelse og kontroll av byggeprosjekter



Rapportansvarlig

Kristian Flaaten Olsen

Uavhengig Takstingeniør

kristian@nordpatakst.no

958 80 855

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Basert på rapporten fremstår dette som en eldre bolig fra 1933 med gjennomgående lav standard og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 3, blant annet knyttet til kledning, vinduer, kjellerdør, etasjeskiller, pipe, krypkjeller og terrengforhold. Det er også påvist fuktpåvirkning i kjeller, betydelige råteskader i deler av kledningen samt generelt slitte innvendige overflater. Selv om det er utført enkelte moderniseringer, herunder taktekking og utskifting av deler av kledning og vinduer, må det påregnes omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider for å opprettholde bygningens funksjon og verdi.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Opplyses av eier at taktekking og undertak ble skiftet i 2010.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen på tilbygg er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Hovedbygg:
Nedløp og takrenner av metall
Snøstoppere av metall
Tilbygg:
Takrenner og nedløp av plast og metall
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Dette kontrollpunktet gjelder vegg mot øst og nord
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Dette kontrollpunktet gjelder vegger mot sør og vest
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har noen nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 2026, 2014 og 2010
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjeller
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig på loft er det gulv av furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Innvendig i 1.etg er det belegg på gulv. Vegger har malte og tapetserte plater. Innvendige tak har himlingsplater
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har støpt pipe av betong som er meislet ned til under taktekking og vedovn
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under tilbygg med bad og entre, under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og heltre fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med dusjkabinett, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på task og vegger
Inneholder klosett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringskap med skrusikringer og åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenring er fra byggeår
Bygningen har betonggrunnmur.
Bygningen er oppført ved foten av et fjell, og terrenget faller delvis inn mot grunnmuren. Beliggenheten medfører økt naturlig fuktbelastning fra overflatevann og sigevann. Dette stiller høyere krav til velfungerende drenering og overvannshåndtering.
Utvendige avløpsrør er av keramiske rør med ukjent alder
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong. Denne deles med nabo og ligger ikke på eiendommen

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

Følgende avvik registreres som skadelig for helse, miljø og sikkerhet:
-Ingen radonmåling eller radonsikring
-Åpning i rekkverk på innvendig trapp over 10cm
-Manglende rekkverk på utvendig trapp

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

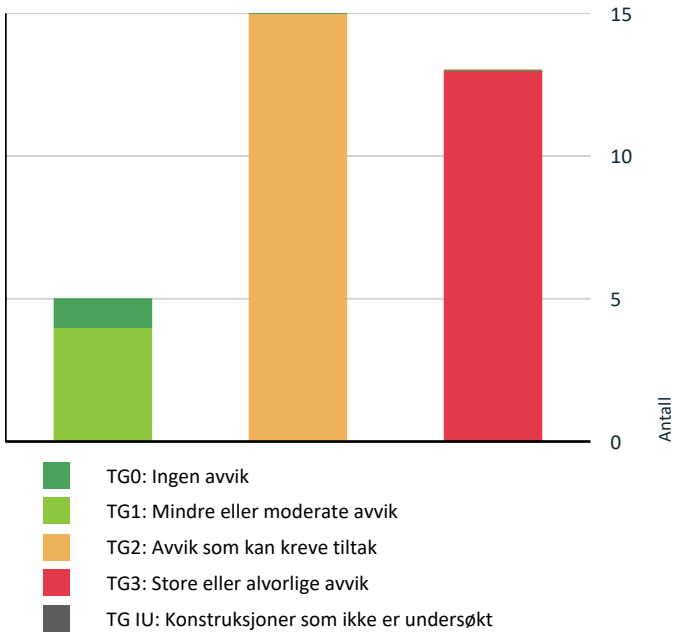
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

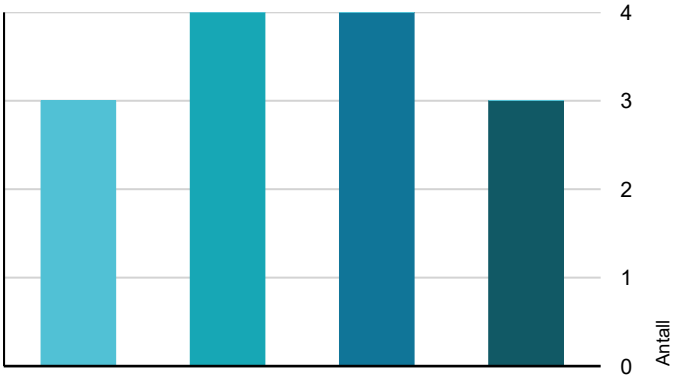
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er bygget i henhold til oppføringstidspunktets krav og byggeskikk, dermed ikke nødvendigvis i tråd med dagens krav.
Endringer i bruk, elde/slitasje og tidsmessighet kan over tid føre til skjulte feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell befaring og enkle målinger.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrift (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold). Det er bruken av rommet som avgjør om det er et rom for varig opphold eller ikke.
Vurdering av om rom for varig opphold er godkjent eller kan godkjennes er ikke en del av tilstandsrapporten etter NS3600 men vurdering kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.

Eier har ikke bebodd boligen de siste fem årene og har derfor begrenset kjennskap til bygningens tekniske tilstand og eventuelle tidligere feil eller mangler. Opplysninger gitt av eier eller representant anses derfor å være usikre.
Tilstandsrapporten er i hovedsak basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sammenholdt med tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring kan derfor ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende innvendig vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig er det skiftet tak samt kledning og vinduer på 2 vegger.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Skiftet taktekking

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Opplyses av eier at taktekking og undertak ble skiftet i 2010.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen på tilbygg er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Det er registrert deformasjon i takplatene.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak på tilbygg nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.





Skader i takplater

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Hovedbygg:
Nedløp og takrenner av metall
Snøstoppere av metall

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.
Manglende bortledning kan føre til fukt i grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningsdeler.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Tilbygg:
Takrenner og nedløp av plast og metall

Vurdering av avvik:

• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenne og nedløpsrør på tilbygget har store utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og nedløpsrør med store utettheter bør utbedres eller skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



nedløpsrør er knekt et stykke opp på veggen og takvann vil kunne sprute på trekledning

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Dette kontrollpunktet gjelder vegg mot øst og nord

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råte- og fuktskader.
Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Dette kontrollpunktet gjelder vegger mot sør og vest

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen av tre trenger behandling/maling, og det er ikke observert musetetting bak kledningen på veggene mot sør og vest.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Kledningen bør behandles/males for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden.

Musesperre bør etableres bak kledningen for å forhindre inntrenging av skadedyr, noe som ellers kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for veggene.

Tilstandsrapport



Observeres ikke musetetting



Kledning behøver maling/behandling



Råteskader i vindskier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del fuktskjolder i undertaket av tre, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i disse under befaringen.
Fuktskjoldene kan stamme fra før takskiftet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskjoldene bør følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling av nye skader.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer forblir uoppdaget, noe som kan føre til råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen over tid.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har noen nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 2026, 2014 og 2010

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.
Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er treg å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes og smøres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje og skade på dør og beslag, samt redusert levetid.



TG 3 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dør med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt, varmetap og skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig på loft er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Innvendig i 1.etg er det belegg på gulv. Vegger har malte og tapetserte plater. Innvendige tak har himlingsplater

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har en generell høy grad av slitasje og det observeres synlige skader og merker etter kondens/mugg

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater bør utbedres eller skiftes for å redusere risiko for videre skader, samt for å sikre et sunt innemiljø.
Synlige skader og merker etter kondens/mugg kan indikere fuktproblemer, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og dårligere inneklima dersom det ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 45 mm høydeforskjell på bjelkelaget på loftet, spesielt rundt pipen.
Det er målt 35 mm skjevhet på bjelkelaget i stuen i 1. etasje.
Det er målt 25 mm skjevhet på drageren i stuen i 1. etasje.
Skjevheter i gulvet er følbare når man går rundt i rommene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne.

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedring.

Konsekvensen av skjevhetene er at møblering kan bli utfordrende, og det kan oppstå knirk og oppsprekking i gulvbelegg over tid. Skjevhetene bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig kul i gulv ved pipe på loft

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har støpt pipe av betong som er meislet ned til under taktekking og vedovn

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er demontert over tak i forbindelse med takskifte.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Resten av pipen bør demonteres og eldre ildsted saneres for å unngå risiko for brann og skader som følge av ubenyttede eller defekte piper og ildsteder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre ildsted som ikke må fyres i da pipe er delvis demontert

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, samt redusert innemiljø og skade på bygningsdeler.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under tilbygg med bad og entre, under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ikke mulig å kontrollere krypkjelleren grunnet manglende tilkomst. Det ble ikke observert lufteventiler utvendig, noe som kan medføre skjulte fuktskader i krypkjelleren på grunn av utilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og tilkomst til krypkjelleren for inspeksjon og vedlikehold.

Manglende ventilering og utilgjengelighet øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller annen utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være redusert brukskomfort og potensiell forverring av tilstanden over tid.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og heltre fyllingsdører

Vurdering av avvik:

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

Innvendige dører har generelt høy grad av slitasje, og flere dører tar i karmene og er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering og eventuelt utskifting av dører med høy slitasje eller som tar i karmene, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karmer.
Dersom tiltak ikke utføres, vil dørene kunne få økt slitasje og redusert levetid, samt gi dårligere brukskomfort.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med dusjkabinett, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet har passert forventet brukstid og har utette gjennomføringer.
Rommet har kun ventilasjon gjennom åpningsvindu.
Gulvet er flatt (uten fall).
Innredning og overflater har skader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt, tilfredsstillende fall mot sluk og ventilasjonsløsning i henhold til dagens krav.
Manglende dokumentasjon og utette gjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.
Skader på innredning og overflater bør utbedres for å sikre funksjon og hygiene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har en generell høy grad av slitasje, med flere skader i benkeplaten og skapene.
Det er fuktskade i benkeskapet under vasken.
Det er også skader på komfyren.

Konsekvens/tiltak

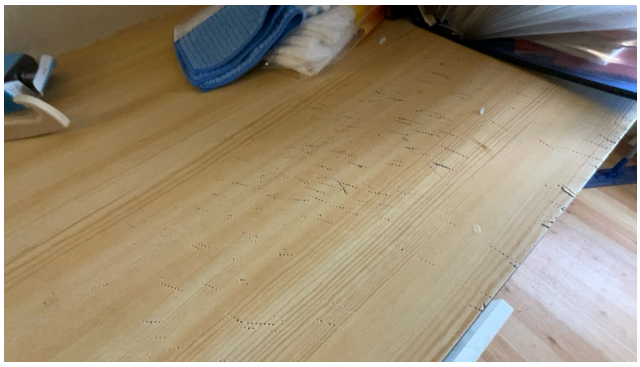
• Påviste skader må utbedres.

Skader på kjøkkeninnredning og benkeplate bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
Fuktskade i benkeskapet under vasken bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for mugg- og råteskader.
Skader på komfyren bør utbedres eller komfyren bør byttes ut for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i benkeskap under vask



Hakk i benkeplate



Komfyr mangler deler av døren

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må installeres mekanisk avtrekk i kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre opphopning av stekeos og fukt, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på task og vegger
Inneholder klosett

Vurdering av avvik:

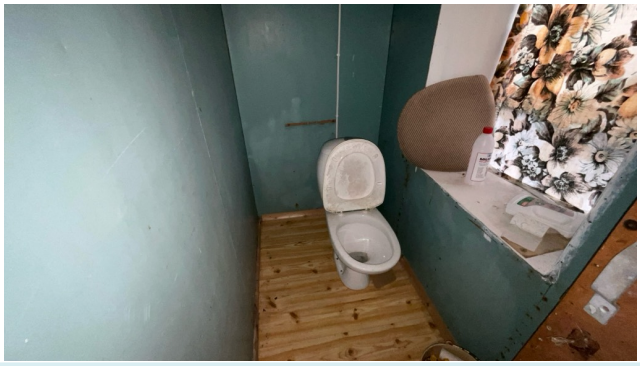
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert forventet brukstid.
Vannrørene ligger åpent i kald kjeller, noe som medfører fare for frost.
Det registreres en del irr på koblinger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vannrørene ligger åpent i kald kjeller, noe som medfører fare for frost og påfølgende lekkasjer. Det registreres også irr på koblinger, noe som øker risikoen for lekkasje.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør påregnes utskiftning av avløpsrør på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ved utskifting av vinduer er det montert vinduer uten ventiler, noe som medfører at flere rom mangler tilfredsstillende ventilasjonsløsning.

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, mugg og helsemessige plager.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990 **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.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringskap med skrusikringer og åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre elektrisk anlegg uten dokumentasjon og uten fremlagt kontroll/tilsyn.
    Det registreres tegn på egeninnsats, løse kabler og at sikringer ikke

er montert i tett sikringsskap som øker brannfaren.

Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av godkjent elektrovirksomhet for å stadfeste tilstanden





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenring er fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det anbefales å etablere ny utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Manglende eller svekket fuktsikring og drenering kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført ved foten av et fjell, og terrenget faller delvis inn mot grunnmuren. Beliggenheten medfører økt naturlig fuktbelastning fra overflatevann og sigevann. Dette stiller høyere krav til velfungerende drenering og overvannshåndtering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen, og det bør etableres eller forbedres drenering og overvannshåndtering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør med ukjent alder
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Denne deles med nabo og ligger ikke på eiendommen

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanken har ukjent alder, og det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på at den er tømt eller kontrollert på lang tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens tilstand, tømming og kontroll.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og forurensning, samt at kommunen kan pålegge utbedringer eller utskifting.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende avvik registreres som skadelig for helse, miljø og sikkerhet:
-Ingen radonmåling eller radonsikring
-Åpning i rekkverk på innvendig trapp over 10cm
-Manglende rekkverk på utvendig trapp

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, og åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Røykvarslerutstyr og håndslukkerutstyr må kompletteres eller repareres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.



Manglende rekkverk på utvendig trapp

Tilstandsrapport



Åpning i rekkverk på innvendig trapp er over 10cm

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/74 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 3 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Lagerrom, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Napp med nærhet til sjø og flotte naturomgivelser. Boligen har et moderniseringspotensial, men den tekniske tilstanden og det omfattende vedlikeholdsbehovet vil være prisdempende og appellere i hovedsak til kjøpere som ønsker et oppussingsprosjekt. Markedsverdien er vurdert under hensyntagen til beliggenhet, størrelse, standard, alder og registrerte avvik i tilstandsrapporten.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flakstadveien 137 ,8382 NAPP 166 m²	1974	5 sov	24-05-2023	2 690 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 060**
2	Flakstadveien 67 ,8382 NAPP 135 m²	1969	4 sov	05-09-2023	2 250 000	**1 850 000**		1 850 000	**13 704**
3	Flakstadveien 152 ,8382 NAPP 111 m²	1958	3 sov	15-08-2017	1 500 000	**1 425 000**		1 425 000	**12 838**
4	Flakstadveien 130 ,8382 NAPP 102 m²	1945	3 sov	12-08-2024	1 390 000	**1 300 000**		1 300 000	**12 745**
5	Flakstadveien 55 ,8382 NAPP 147 m²	1977	4 sov	19-08-2021	1 600 000	**1 800 000**		1 800 000	**12 245**
6	Solhøgdveien 65 ,8382 NAPP 222 m²	1981	7 sov	12-07-2017	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**10 360**
7	Flakstadveien 83 ,8382 NAPP 160 m²	1952	6 sov	23-06-2020	1 700 000	**1 650 000**		1 650 000	**10 312**
8	Listubben 1 ,8372 GRAVDAL 85 m²	1965	2 sov	17-07-2024	1 550 000	**1 000 000**		1 000 000	**6 098**

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 960 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 450 000**

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.**	**1 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

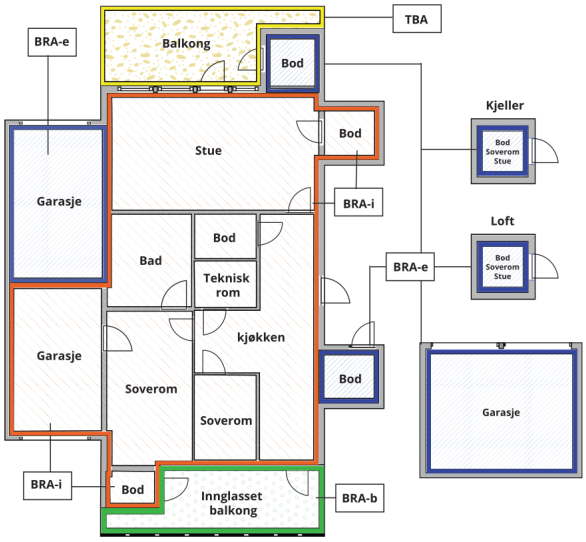
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	29			29	
Etasje	45			45	
Kjeller		31		31	
SUM	**74**	**31**			
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue		
Kjeller		Lagerrom, toalettrom, bod	

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
22.6.2026	Kristian Flaaten Olsen	Takstingeniør
	Børre Sigvart Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	37	197		0	386.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flakstadveien 71

Hjemmelshaver
Kristensen Børre Sigvart

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Napp er et tettsted i Flakstad kommune i Nordland, på nordsiden av Nappsvågen nordøst på Flakstadøya i Lofoten. Napp er et fiskevær med flere fiskeindustribedrifter. E10 (Kong Olavs vei) går gjennom tettstedet; veitunnelen under Nappstraumen østover til Vestvågøya har munning like nord for tettstedet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SI9405

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

Egenerklæring

Flakstadveien 71, 8382 NAPP

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flakstadveien 71	Flakstadveien 71	

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?

Boligen ble overtatt på 90 tallet,akkurat år er jeg usikker på siden jeg bodde der også før jeg kjøpte boligen.

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.

Eieren har bod i boligen siden 90 tallet da jeg kjøpte boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kristensen, Børre Sigvart

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**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble montert dusjkabinett der det før var badekar.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Alf Ronny Berteusen.

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

Beskriv feilen og omfanget

Før taket ble skiftet ble det sett tegn til fukt rundt pipen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak ble lagt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flakstad hus ved steinar evjen.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kledning og vinduer og ny altandør,ny kledning og alle vinduer på sør og vest veggene.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker steinar evjen.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ser litt fukt i kjeller.

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

Offentlig vannforsyning,privat septiktank.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett septik rør under vei,nye moderne rør lagt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen ble slått ned over taket når det ble lagt nytt tak,pipen var gammel og trengte oppgradering, det ble derfor gjort slik.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i kledning som ble skiftet,det kan sikkert være noe i den gammle kledningen som ikke er skiftet.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81324768

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Børre Sigvart Kristensen	**2026-07-16**

Identification

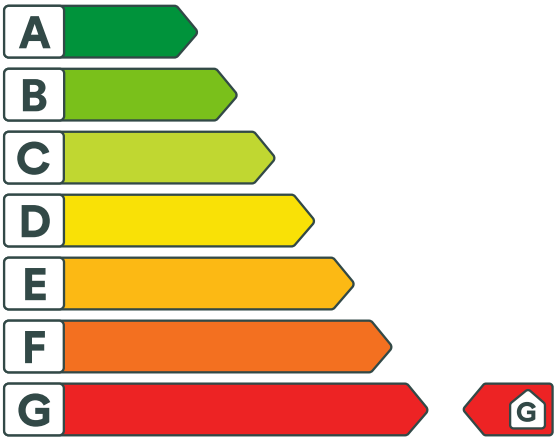
Børre Sigvart Kristensen

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

Energiattest



Adresse	
Flakstadveien 71, 8382 NAPP	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326413**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11293581**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **197**
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 **1933**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
571,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
719,67 kWh/m²	**53 256 kWh**

Flakstadveien 71, 8382 NAPP

Detaljering

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

Flakstadveien 71, 8382 NAPP

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygningsnr : 11293581

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 25.02.2009	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	106.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	106.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1001 Flakstadveien 71	H0101	37/197	106.0				Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	54.0	0.0	54.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			32.0	0.0	32.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	106,0	0,0	106,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)	25.02.2009	25.02.2009	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7558584.0	435063.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 1859 - 37/197/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	386.7	Arealmerknad	
Etablert dato	07.05.2001	Oppgitt areal	388.7
Oppdatert dato	10.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1001 Flakstadveien 71	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
11293581		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.02.2009

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	19.07.2023	19.07.2023				37/197, 37/67, 37/85, 0/0
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	18.07.2023	18.07.2023				37/197, 0/0, 37/85
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	25.05.2023	25.05.2023				37/86, 37/197, 0/0, 37/85
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	13.11.2014	13.11.2014				37/86, 0/0, 37/67, 37/85, 37/197
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	07.05.2001				37/34 (-388.7), 37/197 (388.7)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-29036948319	KRISTENSEN BØRRE SIGVART	FLAKSTADVEIEN 73	8382 NAPP
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	10/00

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7558585.7	435063.8	0.0	Ja	386.7		

Vedlagt ligger kartutsnitt og matrikkelrapporter.

Finner ingen byggesaker i arkivet. Skyldes nok boligens alder.

Eiendommen ligger i område regulert til bolig i «Områdereguleringsplan for Napp Sentrum, Plan ID 18591706

Plankart:

https://flakstad.kommune.no/_f/p1/icf30e5f9-f23a-4791-8294-2b796acc7654/plankart.pdf

Bestemmelser:

https://flakstad.kommune.no/_f/p1/i36614cba-ac7b-4f62-b244-44d61177d1a2/reguleringsbestemmelser.pdf

Kommunale avg.: Vannavgift kr 11700,10 inkl/mva. Eskatt kr 2683,-

Restanse: Kr 0,-

Avkjørsel til statlig vei/E10

Vann

Avløp

Forhold vedrørende pipe/ildsted fås ved henvendelse Vestvågøy kommune, som drifter dette for oss.

Med vennlig hilsen

Gøril Larsen

Sekretær Servicetorg/Teknisk

Tlf. 957 63 545 / Servicetorg 760 52201

Flakstad kommune

Returneres til:
SCANTEC JOHN ARNTZEN
SØRLIGT. 46
0577 OSLO

TINGLYST
15 MARS 2004
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 867

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	FLAKSTAD	37	34			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 630.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 630.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
280747 [redacted]	TOVE KILDAHL	1/2
110448 [redacted]	SVERRE KILDAHL	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
240144 [redacted]	JOHN ARNTZEN	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

MOTTATT
28 DES 2001
Sorenskriveren i Lofoten

Doknr: 867 Tinglyst: 15.03.2004 Emb. 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

INNKOMMET
15 MARS 2004
LOFOTEN TINGRETT

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
John S. Arntsen	JOHN S. ARNTSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Moss 12/12 - 2001

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svere Kildahl.	TOVE KILDAHL SVERRE KILDAHL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
12/12-01	Tove Kildahl	TOVE KILDAHL

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

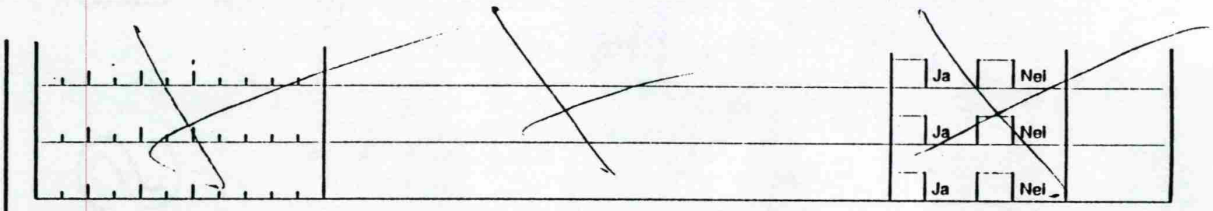
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tor Egil Syvertsen	TOR EGIL SYVERTSEN
Adresse: Nesveien 44A	1513 MOSS
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
KARIN ROSØ	KARIN ROSØ
Adresse: NESV. 44c	1513 MOSS.

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TINGLYST
15 MARS 2004
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.:

ERKLÆRING

Undertegnede Børre Kristensen fnr. 290369-[redacted] som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 37 bnr. 197 i Flakstad kommune bekrefter at rubrikk "6 Særskilte avtaler" i skjøte gnr. 37 bnr. 197 er/blir utfylt og vil bli tinglyst slik ordlyden er i kopiutdrag av skjøte vist nedenfor.



6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

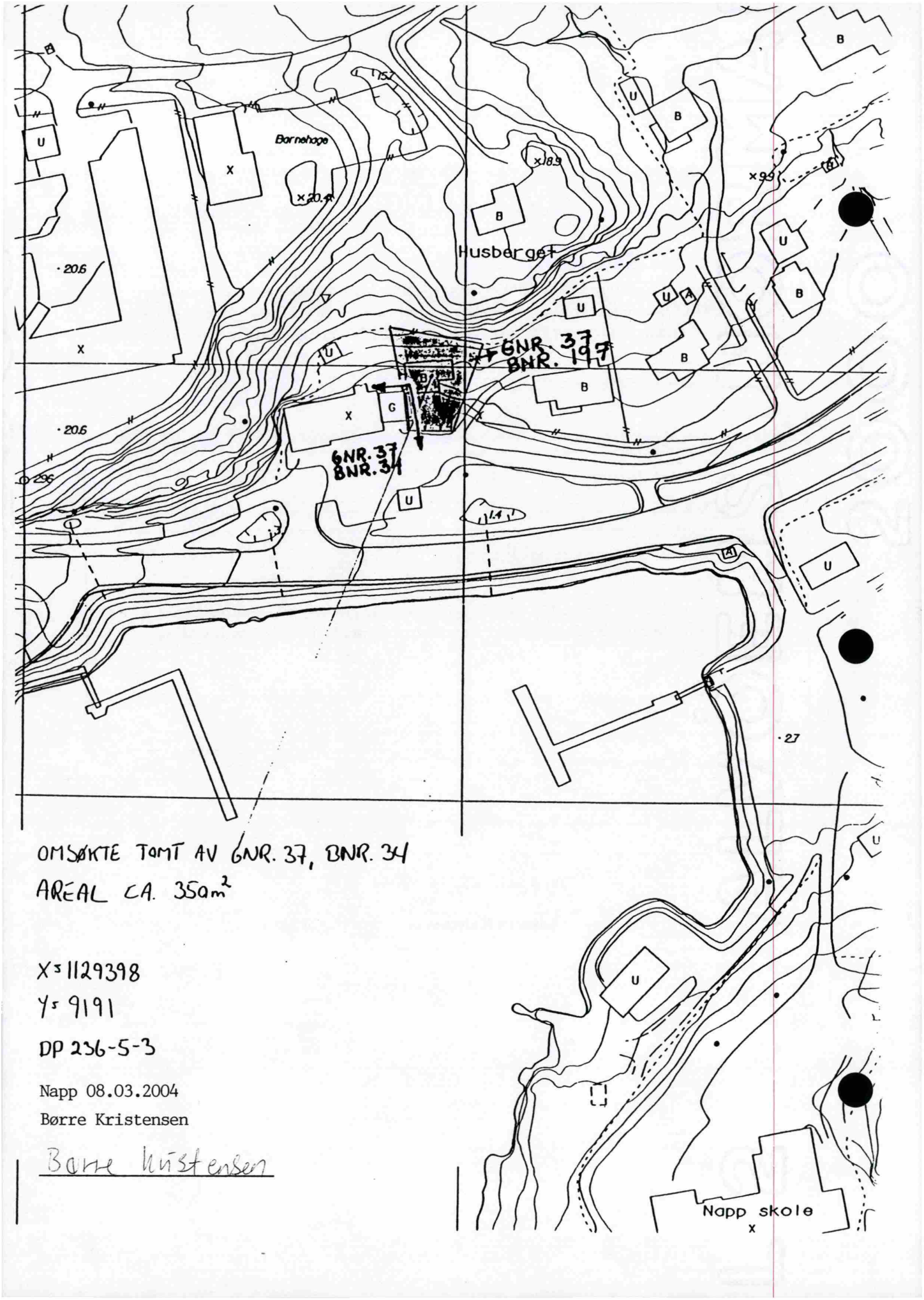
Eiendommen gnr. 37 bnr. 197 i Flakstad kommune gir herved eiendommen gnr. 37 bnr. 34 rett til adkomst over eiendommen gnr. 37 bnr. 197 som vist på vedlagte kart.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Napp dato: 08 Mars 2004

Børre Kristensen

Børre Kristensen



OMSØKTE TOMT AV GNR. 37, BNR. 34
AREAL CA. 350m²

X = 1129398
Y = 9191
DP 236-5-3

Napp 08.03.2004
Børre Kristensen

Børre Kristensen

Returneres til:

TINGLYST
04 NOV. 2003
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR 5068

Skjøte

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell and
1859	FLAKSTAD	37	197			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.000,- (bolig må totalrenoveres fra 1930-årene)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell and
28.07.47 [redacted]	TOVE KILDAL	1/2
11.04.48 [redacted]	SVERRE KILDAL	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell and
29.03.69 [redacted]	BØRRE KRISTENSEN	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 5068 Tinglyst: 04.11.2003 Emb. 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR. 37 BNR 34 SKAL HA RETT TIL BRUK AV EKSISTERENDE ADKOMST (TRAPP) OVER BNR 197. TIL GANG / SYKKELSTI

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rett kopi bekreftes
Sign.: B. Stølen
Lofoten tingrett

INNKOMMET
- 4 FEB. 2004
LOFOTEN TINGRETT

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato: Napp 31/10-03

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Børre-Sigvart Kristensen	BØRRE KRISTENSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Moss 23/1-02

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tove Kildal	TOVE KILDAL
Sverre Kildahl	SVERRE KILDAL

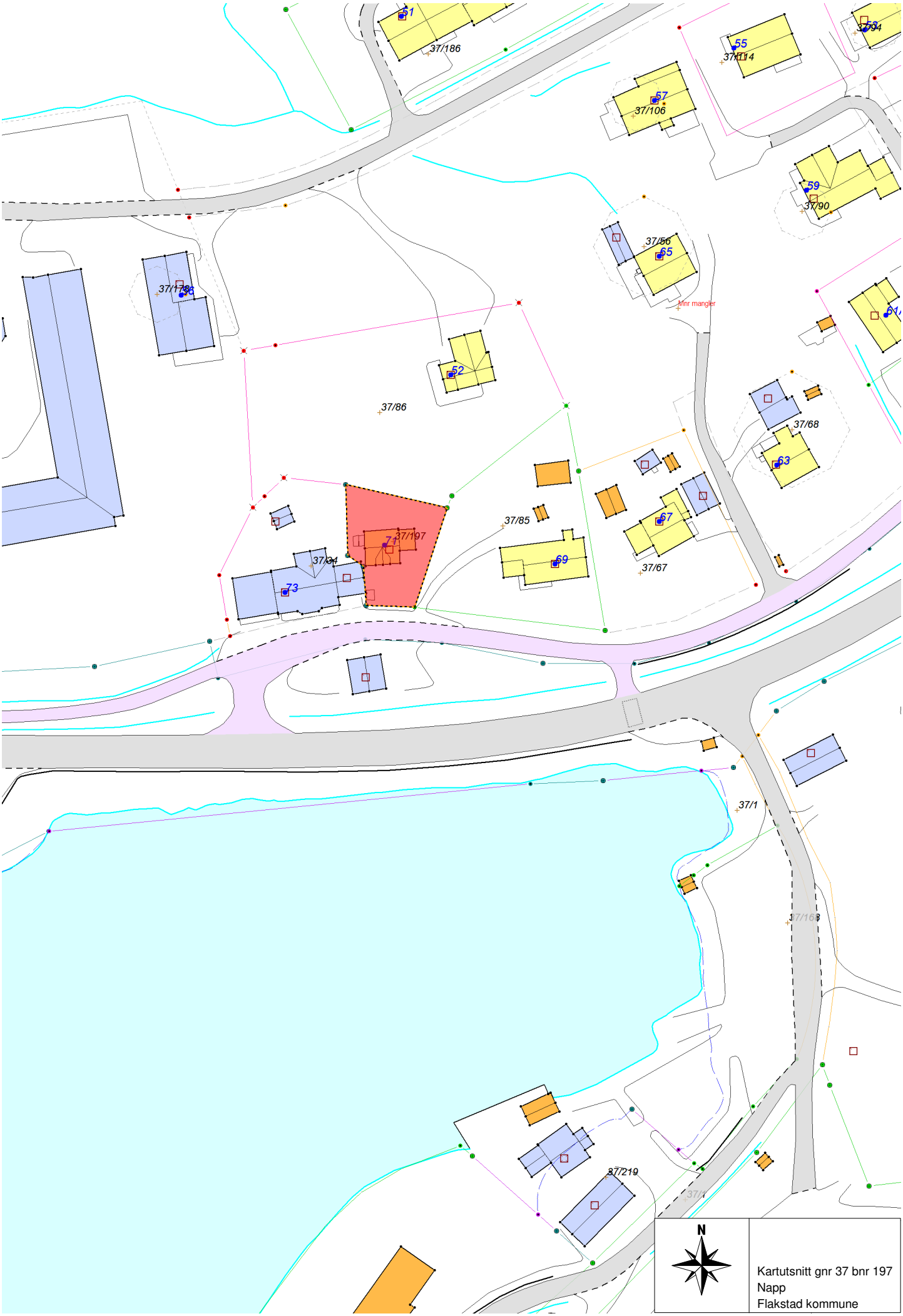
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
1. vitneunderskrift: Jon Larsson	JON LARSSON
Adresse: Kongensgt. 27 B	1530 Moss.
2. vitneunderskrift: Ghazala Kausar	GHAZALA KAUSAR.
Adresse: Villa-vn. 9B	1513 Moss.

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


37/186
37/114
37/106
37/90
37/56
37/86
37/68
37/85
37/197
37/34
37/67
37/1
37/219
Mnr mangler
N
Kartutsnitt gnr 37 bnr 197
Napp
Flakstad kommune