Tilstandsrapport

Enebolig

Sletten 18 , 8475 STRAUMSJØEN

BØ kommune

gnr. 68, bnr. 7

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²

Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1763 **Referansenummer:** VM3592

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

TakstTeam VESTERÅLEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.

Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Hoveddel er tekket med med aluminiumsplater fra 1970-tallet.
Tilbygget er tekket med papp.
Takrenne og taknedløp av plast på hoveddel på fasade mot øst.
Pipe er sannsynligvis pusset og med malt overlate over tak.
Hoveddel e er oppført i pløyd tømmerplank i utførelse iht. byggeår.
Tilbygg har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har liggende bordkledning.
Saltak med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Pulttakkonstruksjon i tilbygg med ukjent utførelse.
Bygningen har trevinduer med enkle eller koblet glass i 2. etasje og i kjeller.
Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje.
Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate, sannsynligvis fra 1970-tallet.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2019.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue. Rekkverk på deler av terrassen av metall.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med behandlede tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, panel, plater og malte plater i tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i kjeller.
Kjellergulv er vesentlig av betong og stedvis løse masser. Veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.
Boligen har malte slette dører og enkelte malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 1970-tallet.
Overflater er utført med belegg på gulv, malt panel og tapet på vegg og malte plater i tak.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.
Oppvarming med stråleovn.
Mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt fra i underliggende rom ved sluk i åpent bjelkelag. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, innredningen er ombygget/flyttet etter byggeår. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøle-/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast. Metallsluk i kjeller. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår.
Ventilering av boligen med vindu som kan åpnes i opphholdsrom.
Varmtvannsbereder er ca. 120 liter.
Enkel normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer er montert i gang i 1. etasje.
Røykvarslere i 1. og 2. etasje.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Det er utført tiltak med bygingens drenerende system på fasade mot nord i 2024 iht. eier.
Murt grunnmur av betongstein i eldste del.
Ringmur av betong i tilbygg.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden.
Vannledning av plast fra privat brønn.
Utvendig avløpssystem er ukjent iht. eier.
Utløp på avløp er ikke kjent.
Eier kjenner ikke til at det er septiktank på eiendommen.
Eier opplyser at oljeinstallajon er fjernet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	139 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

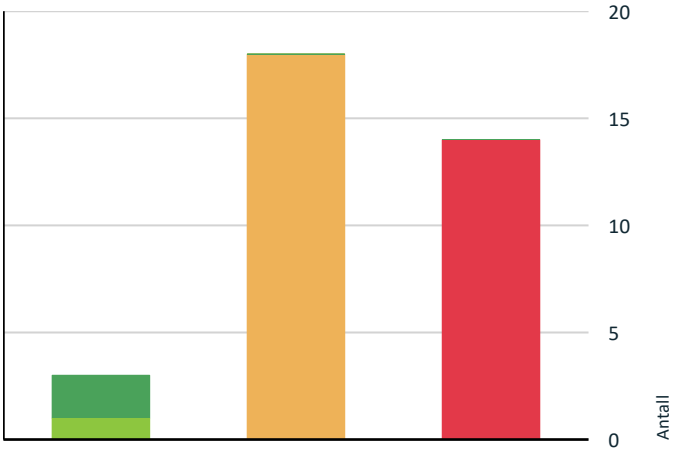
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.
Det foreligger ingen tegninger i mottatt informasjon fra kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sletten 18 , 8475 STRAUMSJØEN
Gnr 68 - Bnr 7
1867 BØ

Sammendrag av boligens tilstand

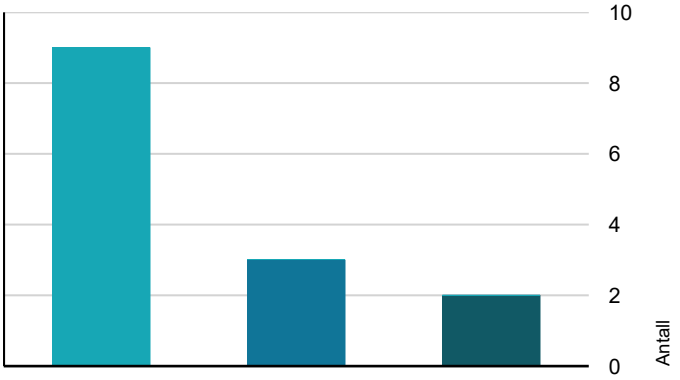
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - 2 Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov også hensyntatt type og formål. Det er i tillegg påbegynte og gjenstående arbeid i flere rom i boligen.

Tilbygg / modernisering	
Tilbygg	Boligen er tilbygget med bad og inngangsparti. Eier opplyser at dette sannsynligvis er utført på 1970- tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hoveddel er tekket med med aluminiumsplater fra 1970-tallet.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilbygget er tekket med papp. Besiktiget fra vindu i 2. etasje.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygget er tekket med papp. Besiktiget fra vindu i 2. etasje.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Papptekkingen er betydelig mosegrodd og det er tegn til utetthet i tekkingen i underliggende rom.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenne og taknedløp av plast på hoveddel på fasade mot øst.
Pipe er sannsynligvis pusset og med malt overlate over tak.

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

Det er ikke montert takfotbeslag og det mangler takrenner på takflate mot vest og tilbygg.

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

Manglende takrenne og takfotbeslag medfører nedsatt levetid og økt vedlikeholdsbehov på veggkonstruksjonen. Det bør monteres takfotbeslag, takrenner og nedløp der dette mangler.

Det bør monteres heldekkende pipebeslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Hoveddel er oppført i pløyd tømmerplank i utførelse iht. byggeår.
Fasade mot øst er utvendig tilleggsisolert med sydde matter. Opplysning iht. eier.
Tilbygg har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er åpninger i konstruksjonen som muliggjør adkomst for skadedyr.

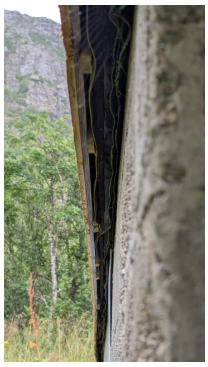
Eldre bordkledning er ikke revet før ny kledning er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

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

Museband bør monteres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen og tegn til utetthet i undertak, spesielt i området rundt pipe.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft samt begrenset adkomst grunnet innbo/løsøre og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertak og råteskader må utbedres. Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende undertak.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon i tilbygg med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Det er fuktskade i panel over vindu i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fuktigheten kan være høy i slike konstruksjoner ved feil i utførelsen. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre skader i konstruksjonen, og vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med enkle eller koblet glass i 2. etasje og i kjeller.

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

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

Det må påregnes utskifting av alle vindu i 2. etasje og i kjeller.
Tiltak med vinduer bør også ses i sammenheng med modernisering av hele fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrett over vindu og belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført.
Det mangler beslag over og under enkelte vindu og det er avvik i tettedetaljer på enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik ved innsettingsdetaljer medfører øket risiko for fuktskade. Fagmessig utførelse av innsettingsdetaljer bør etableres, herunder tetting, beslag og omramming.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate, sannsynligvis fra 1970-tallet.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Hovedinngangsdøren er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ved de påviste forhold er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader.
Fagmessig utførelse av tettedetaljer må etableres.

TG 3 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue. Rekkverk på deler av terrassen av metall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innfesting og utførelse av bjelkelag mot yttervegg har ikke fagmessig utførelse og vurderes som svak.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må ferdigstilles på alle kanter.

Utførelse av terrasse direkte anlagt mot bordkledning uten beslagsløsning medfører nedsatt levetid.
Innfesting av terrasse må forsterkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Fundamentering er utført med jordspyd og avviker fra fagmessig god utførelse.

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

Fundamentering bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Tettesjikt i gulv ved hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent utførelse av tettesjikt foran hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med behandlede tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, panel, plater og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skader i veggoverflater, stedvis oppsvulming og skade i gulvlaminat, stedvis skade/ løse gulvbeleggskjøter.
Fuktskjolder i himling og vegg ved pipe i 2. etasje.
Det er pågående og gjenstående oppussingsarbeid i de fleste oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater, samt ferdigstilling av påbegynte arbeider.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast stein har sprekker.

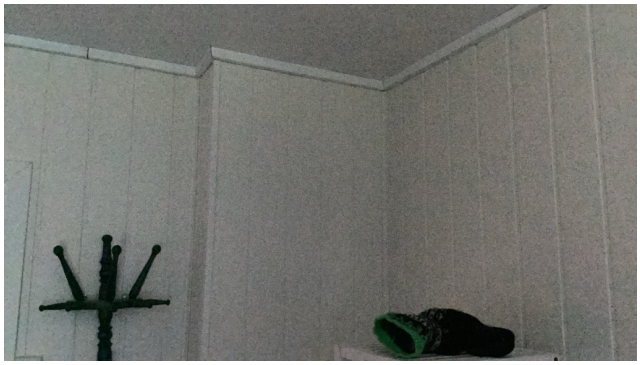
Det er en del rust på sotluke og rennemerker etter sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes.
Pipeløp/pipe/ildsted bør undersøkes nærmere av kommunal myndighet.

Ildfast stein bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er vesentlig av betong og stedvis løse masser. Veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Panel i tak er revet flere steder. Det er dermed mulig adkomst for skadedyr inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Himling bør utbedres for å hindre at skadedyr har fri adkomst inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Bjelkelaget er åpent og det er dermed mulig adkomst for skadedyr inn i konstruksjonen.

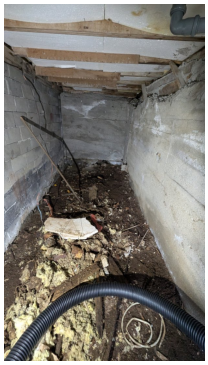
Plastisolasjon i bjelkelag. Plastisolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Himling/stubbeloft bør utbedres for å hindre at skadedyr har fri adkomst inn i konstruksjonen.

Plastisolasjon må tildekkes iht. gjeldende krav.

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon.
Risikokonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Nedre del av kjellertrapp er skåret av og fjernet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må bygges ny kjellertrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører og enkelte malte profilerte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1970-tallet.
Overflater er utført med belegg på gulv, malt panel og tapet på vegg og malte plater i tak.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.
Oppvarming med stråleovn.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er bl.a. registrert manglende tettesjikt/membran og tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i underliggende rom ved sluk i åpent bjelkelag.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Konstruksjonen er åpen og det er derfor ikke nødvendig med hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, innredningen er ombygget/flyttet etter byggeår. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med omluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Metallsluk i kjeller. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpslufting bør etableres og føres over tak.

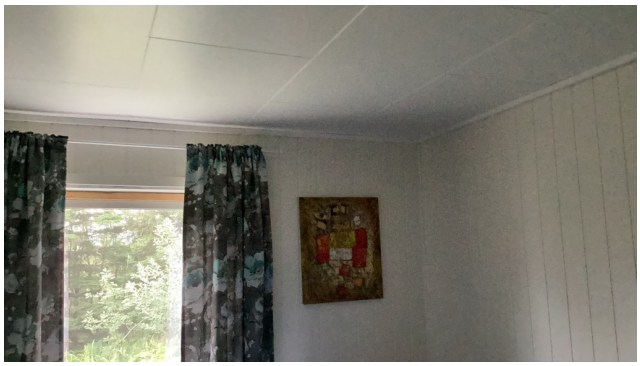
TG 3 Ventilasjon

Ventilering av boligen med vindu som kan åpnes i opphholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 120 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Enkel normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår. Sikringsskap med skrusikringer er montert i gang i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1957

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **På bakgrunn av opplysning om eget arbeid på elektrisk installasjon, registrerte avvik og alder på anlegget anbefales utvidet el-kontroll.**

Generell kommentar

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med innfesting av enkelte koblingspunkt og ledninger. Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

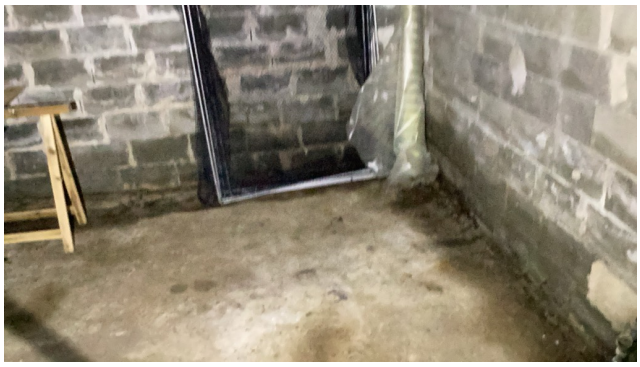
TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Det er utført tiltak med bygingens drenerende system på del av fasade mot nord i 2024 iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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 må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur av betongstein i eldste del.
Ringmur av betong i tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren har stedvis sprekkdannelser.

Ringmuren har tegn til setningskade. Det er åpning mellom ringmur og grunnmur ved murkrone der ringmur ligger mot grunnmur og det er skjevheter i bjelkelag. Avviket vurderes som normal og har sannsynligvis oppstått de første år etter oppføring av tilbygget.

Grunnmuren er ikke utvendig behandlet og er stedvis forvitret i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forsterkning av grunnmur i område med langt spenn tilfylling bør vurderes.

Sprekker i grunnmur bør utbedres og grunnmuren bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og i aktsomhetsområde for snøskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. beliggenhet i aktsomhetsområde, men ved arbeid på eiendommen bør forholdet hensyntas og ved endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser og evt. tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast fra privat brønn.
Utvendig avløpssystem er ukjent iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forventet brukstid er overskredet på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Utvendige vann- og avløpsinstallasjon bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 3 Septiktank

Utløp på avløp er ikke kjent.
Eier kjenner ikke til at det er septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oljetank

Eier opplyser at oljeinstallasjon er fjernet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
139 m²/139 m²	Kr 1 350 000
Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, Bod, Entré, Bad, Stue/kjøkken, 2 Uinnredet kjellerrom *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	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 2 350 000

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	**1 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 350 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 3,0 da., med påstående enebolig i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Møkland i Bø.
Solåpen beliggenhet med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.

Boligen fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov også hensyntatt type og formål.

Eiendommen har potensiale både som eiendom for fast beboelse og som fritidseiendom.
Eier opplyser at det foreligger naustrett og rett til adkomst til sjø på tilstøtende eiendom.
Rettigheter er hensyntatt ved vurdering av markedsverdi.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utskorveien 18 ,8475 STRAUMSJØEN 111 m² 1954 4 sov	20-09-2021	1 500 000	**1 575 000**		1 575 000	**14 189**
2	Utskorveien 19 ,8475 STRAUMSJØEN 84 m² 1954 3 sov	22-10-2020	1 000 000	**1 000 000**		1 000 000	**11 905**
3	Bøveien 1172 ,8475 STRAUMSJØEN 75 m² 1968 3 sov	22-08-2024	840 000	**780 000**		780 000	**10 400**
4	Jørlandsveien 12 ,8475 STRAUMSJØEN 89 m² 1938 1 sov	20-02-2025	850 000	**750 000**		750 000	**8 427**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.		1 750
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.		10 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		18 000
Slamtømming. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		1 900
Vannavgift, privat vannverk. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 350 000**

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

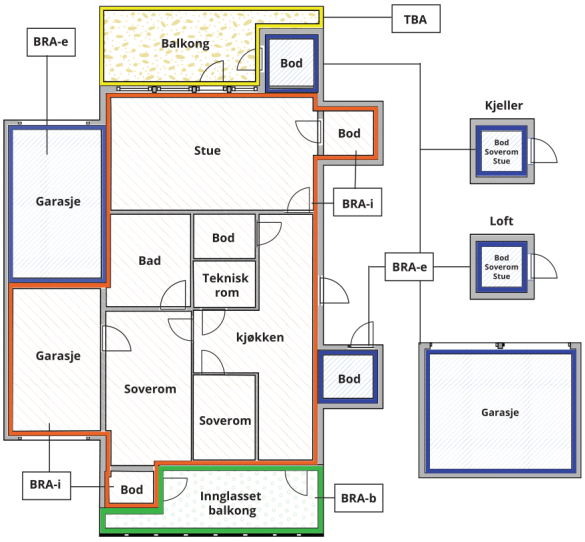
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	40			40		6	46
1. etasje	57			57			57
Kjeller	42			42			42
SUM	**139**					**6**	**145**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bod		
1. etasje	Entré, Bad, Gang, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom	Uinnredet kjellerrom med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.
Det foreligger ingen tegninger i mottatt informasjon fra kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	97	42

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Frank Oskar Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	68	7		0	3004.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sletten 18

Hjemmelshaver
Kristoffersen Frank Oskar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med påstående bolig er beliggende i lett hellende terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse ved veis ende på Møkland, som er på den nordre del av Bø.
Solåpen beliggenhet på overside av offentlig vei, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.

Ca. 11 km til Eidet hvor det bl.a. er skole og forretningstilbud.
Ca. 17 km. til kommunesenteret Straume hvor det bl.a. er div. service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.
Ca. 45 km. til regionsenteret Sortland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eier opplyser at vedlikehold dekkes av tilstøtende eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Ukjent avløpsløsning. Sannsynligvis avløp til terreng.

Regulering

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 201712
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 14.01.2018
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Arealformål
Planidentifikasjon: KP201712
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende

Faresone
Planidentifikasjon: KP201712
Fare: Ras- og skredfare
Hensynsonenavn: H310

Om tomten

Opparbeidet tomt ved boligen, busker og trær, del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Eier opplyser at det foreligger naustrett og rett til adkomst til sjø på annen eiendom.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.
Bolig er i offentlige register registrert som "Helårsb.benyttes som fritidsb.".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
60 000	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.06.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	09.07.2025		Gjennomgått	13	Nei
Tegninger		Kommunal informasjon inneholder ingen tegninger av bygninger på eiendommen.	Eksisterer Ikke		Nei
Statens Kartverk	26.06.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	26.06.2025		Innhentet	1	Nei
Norges Eiendommer	26.06.2025		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.