

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skjoldehamnveien 1458, 8484 RISØYHAMN

 ANDØY kommune

 gnr. 13, bnr. 40

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 10239-1284

Referansenummer: EK2843

Autorisert foretak: Ingeniør Jarle Bergheim



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Jarle Berghei

### Rapportansvarlig

Jarle Bergheim

Uavhengig Takstingeniør

jarle.bergheim@hotmail.com

906 42 312



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Bygget på støpt grunnmur som er malt utvendig. Drenering ble skiftet for 3 år siden med ny grunnmurspapp. Boligen er bygget iht byggeforskrifter pr. byggeår med 4" bindingsverk i yttervegger. Det betyr 10 cm. isolasjon i yttervegger og ca. 10 cm. på loft og i bjelkelag. Det er neppe isolasjon under kjellergulv

Utvendig bordkle er ikke skiftet i sin helhet, men er skiftet delvis i forbindelse med skifte av vinduer, dører og andre utvendige arbeider. Boligen er gjennomgående godt velikeholdt. Derfor er det ingen bygningsdeler som står foran umiddelbar utskifting.

Vanlig saltak med takstoler. Stålplatene på taket er skiftet og det er montert nye snøfangere.

Innvendig er boligen pusset opp med at kjøkken- og baderomsinnredning er skiftet. Alle overflater er skiftet eller oppusset.

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe. Elektrisk anlegg er fornyet og skiftet. Eier skal fremskaffe dokumentasjoner før salg finner sted.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Drenering ble skiftet for 3 år siden med ny grunnmurspapp  
Betong grunnmur som er malt utvendig .

4" bindingsverk i yttervegger som er oppbygget på vanlig måte med vindtetting og 10 cm. isolasjon i yttervegger. Malt bordkle som er delvis skiftet.

Saltak med takstoler. Oppbygget med taktro, papp(undertak) og stålplater som er skiftet. Alt treverk ifm takkonstruksjonen er skiftet. Montert nye takrenner med nedløp. Nedløpene mot veien er tilkoblet avløpet

Terrasse mot sør og over inngangsparti mot øst.

Utvendige vann- og avløpsrør fungerer normalt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak laminat av god boligkvalitet på gulvene. Vinylbelegg av mere varierende kvalitet og utseende. Vegger er oppusset med profilerte ferdig malte plater (såkalt smartpanel) og malte plater. Også noe rupanel.  
Himlinger med malte plater og rupanel.

Innerdører er oppusset og noen er skiftet.  
Original malt tretrapp.

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe. Pipe er renoveret og ny ovn for fast brensel er tilkoblet. Utenom dette vanlige elektriske varmeplater.

Elektrisk anlegg er skiftet med nytt fordelingskapp og automatsikringer.

Plassbygde garderober.

Boligen er brannsikret iht minimumskrav og det er bare naturlig ventilasjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er renoveret, men tidspunkt er uklart. Badet er helt i orden, men det mangler formelt sluk på badegulvet.  
Vinylbelegg med hulkil på gulvet er i orden.  
Baderomsplater på veggene.  
Tett dusjkabinett, WC og servant. Enkel innredning med benkeskap.

Vaskerommet har betonggulv og malte betongvegger og rupanel. Vaskerommet er av original utførelse. Bereder og skyllekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning som kan være skiftet på 1980- tallet. Ventilator. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger innredningen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfilter på vanninntaket.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Åpen beliggenhet med god utsikt. Tomta skrår nedover mot fylkesveien.  
Opparbeidet med plen og beplantet med noen store trær

## Markedsvurdering

Total Bruksareal	159 m <sup>2</sup>
Total Bruksareal for hoveddel	121 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggesaker fra 1950 og delvis 1960- tallet er forsvunnet fra kommunens arkiv.

## Uthus

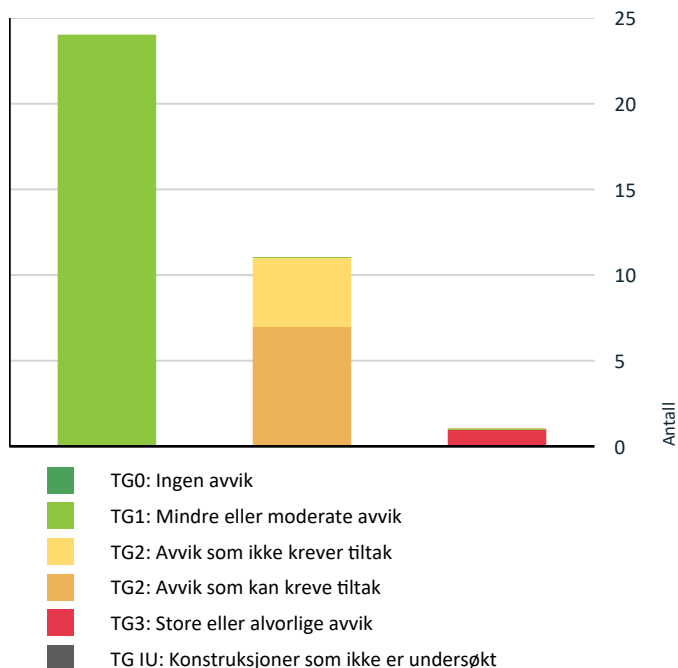
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

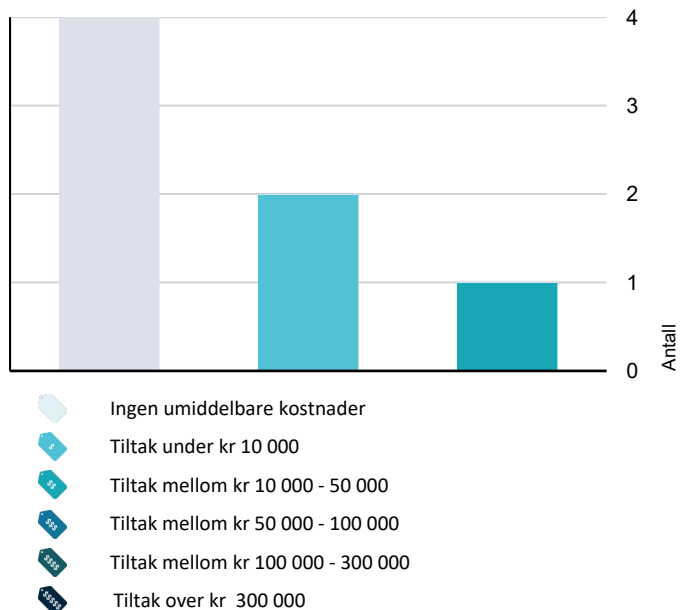
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Underetg. > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

 **Våtrom > Underetg. > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1954

### Anvendelse

Boligen er utleid

### Standard

Rimelig god standard i forhold til byggeår. De fleste bygningsdeler er skiftet inklusive faste innredninger og overflater.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Lagt nye stålplater på taket omkring 2010. Årstall er noe usikkert.

### Nedløp og beslag

Nye takrenner med nedløp lagt samtidig med skifte av takplater

### Veggkonstruksjon

Malt bordkle. Boligen har opprinnelig 10 cm. isolasjon i yttervegger. Forholdsvis nymalt bordkle. Bordkle er delvis skiftet ifm. skifte av vinduer og ytterdører og av andre grunner.

### Takkonstruksjon/Loft

Taket er bygget med taksperrer og taktro. Opprinnelig mest sannsynlig tekket med papp. Senere opplektret med metallplater. Taket er dimensjonert for 150 kg/m<sup>2</sup> snølast.

### Vinduer

Også vinduer med malte karmen og 3 lag glass. 1 stort vindu i stue er skiftet i den senere tid. Øvrige vinduer er fra ca. 1980 tallet. Godt vedlikehold og malt utvendig for ca. 2 år siden. Alle vinduer er i dag i god stand.

### Dører

Terrassedør mot sør er skiftet for få år siden.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Under terrasse er det lagt vanntett undertak med tregulv. Rommet har lav takhøyde.

Dagens terrasse er bygget på 1980 eller 90- tallet med spaltegulv (terrassebord)

### Utvendige trapper

Boligen har såkalt trinnløs adkomst med treplattung utvendig. Inngangen har takoverbygg med vegger og åpning foran inngang. Inngangspartiet ligger godt beskyttet for vær og vind.

## INNENDIG

### Overflater

Alle overflater er skiftet eller oppusset. Laminatbelegg og øvrige overflater er i god stand

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Ca. 10 cm. isolasjon mot kaldloftet. Isolasjon mot underetg. er uklart. Betonggulv i kjeller. Gulvbelegg ligger på betonggulvet på badet, vaskerom har ubehandlet betong. Øvrige rom er oppforet med tregulv av ukjent utførelse

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Radon

I Andøy kommune er det ikke målt radonkonsentrasjoner over tillatte verdier etter takstmannens kunnskaper.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinpipe har innsatt nytt foringsrør og kan i dag betraktes som isolert. Lokal myndighet har kontrollert pipe og ildsted for ikke lenge siden. Det foreligger ingen rapport. Sotluke er i vaskerom hvor det er betong på vegg og gulv.  
Tidligere oljefyrt ovn er utskiftet til ovn med fast brensel (ved)

### TG 1 Rom Under Terreng

Ikke målt fuktighet utover normal innvendig fuktighet. Det er lagt ny drenering rundt huset med ny grunnmurspapp for 2 år siden.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Innvendige dører

Dørene er pusset opp eller skiftet i forhold til byggeår.

## VÅTROM

### UNDERETG. > BAD

#### TG 3 Generell

Badet har tett vinylbelegg på gulvet med hulkil hvor gulvbelegget går oppunder baderomsplater på veggene. Badet har fungert godt i alle år, men rommet har ikke sluk. Avløpet fra dusjkabinett og servant er trolig påkoblet rør som går via sluk på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet må hugges opp for å montere sluk. Det kan samtidig tilføres at badet har fingert i alle år til tross for at det ikke er sluk på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### UNDERETG. > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke målt fuktighet utover det vanlige. Kostnader for å montere sluk på badet er medtatt på badet.

### UNDERETG. > VASKEROM

#### Generell

Gulv og yttervegger på vaskerommet er i malt betong fra byggeår

### UNDERETG. > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Gulv og yttervegger er i malt betong. Innvendige vegger kledd med rupanel til ca. 15 cm. over gulv.

### UNDERETG. > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med godt fall mot sluken slik det ble gjort i forhold til byggeår.

### UNDERETG. > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet består av ubehandlet betonggulv med fuktsperre, men uten tettesjikt slik det var vanlig ved byggeår. Det er lagt nytt avløp (bunnledning) fra kjeller.

### UNDERETG. > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tett dusjkabinett, EC og servant nedfelt i benkeplate. Enkel baderomsinnredning.  
200 l. bereder og utslagsvask på vaskerommet.

### UNDERETG. > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Tilluft via ventiler og vinduer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kan med fordel monteres avtrekksvifte fra badet.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende avtrekksvifte kan skape unødig stor fuktighet, avhengig av hvor mye badet er i bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETG. > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi det ikke kan komme vann fra vaskerommet til tilstøtende rom.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som er pent brukt og i rimelig god stand. Ventilator

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Vanlig kjøkkenventilator.

## Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobberrør, delvis montert som åpen og skjult installasjon.

## Vurdering av avvik:

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

Det er montert ny stoppekran utvendig.

#### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast. Bunnledning fra sluk på vaskerom er skiftet innvendig og utvendig til septikkumme.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler.

#### TG 1 Varmesentral

Luftvarmepumpe, montert for 5-6 år siden

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

#### TG 2 Varmtvannstank

Berederen kan være ca. 20 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen må skiftes når den slutter å fungere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elektrisk anlegg er fornyet med delvis nye kursopplegg og nytt fordelingskap. Det finnes i dag ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på når anlegget ble skiftet

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.  
**Det er i dag ukjent når det elektriske anlegget ble skiftet. Eieren skal fremskaffe dokumentasjon før salg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Eier skal fremskaffe opplysninger.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Manglende dokumentasjon tilsier at anlegget bør kontrolleres.**

## Generell kommentar

Eieren skal fremskaffe nødvendige opplysninger og skal få anlegget kontrollert av lokal myndighet og til slutt få samsvarserklæring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Branntekniske forhold

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen er brannsikret iht forskriftene med røykvarslere og brannslukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Røykvarslere og brannslukkeapparater fungerer.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Eier skal undersøke og eventuelt skaffe nye.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Røykvarslerne fungerer.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent

**Årstall:** 1954

### TG 1 Drenering

Drenssystemet ble utskiftet for 3 år siden med skifte av grunnmurspapp.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stripefundamenter av betong kan være erstattet med selve grunnmuren uten utvidelse.

### TG 2 Terrengforhold

Terrengen skrår jevnt nedover mot fylkesveien. Det er gravet en avskjærende dreneringsgrøft ca. 10 m. ovenfor boligen for å drenerer borte overflatevann.

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat brønn felles med naboer. Vannledning er lagt av forrige eier. Alder er ukjent. Avløpsrør ble skiftet fra vaskerom og til septikkum og videre til grøft.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendig vannledning er ukjent.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## ! TG 2 Septiktank

Alder på septikkum er ukjent. Kan være fra 1960- tallet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Dersom det oppstår lekkasje på septikkum , må den skiftes.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

1956

**Kommentar**

Byggeår er antatt

**Standard**

Noe dårlig standard. Plassbygde dører.

**Vedlikehold**

Noen vedlikeholdsmangler. Stedvis dårlig bordkle.

**Beskrivelse**

Fundamentert på trepeler og betongsøyler med tregulv. Gulvet har lufting, men er vanskelig å inspisere. Det ser ikke ut til å være råteskader, men kan ikke utelukkes.

Uisolert bindingsverk med malt bordkle. Pulttak med Onduline takplater ( bølgepapplater ) som ble lagt i fjor med delvis ny opplektring uten undertak.

2 stk. plassbygde dører og 1 vindu.

Bordkle, spesielt på baksiden som ligger tett på terrenget kan ha råteskader, men kan skiftes ut enkeltvis.

## Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

1960

**Kommentar**

Byggeår er antatt

**Standard**

Vanlig garasjestandard, byggeår tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

Noe manglende vedlikehold.

**Beskrivelse**

Bygget på grunnmur med støpt gulv. Uisolert bindingsverk med malt bordkle som kan ha mindre råteskader.

Pulttak med stålplater på taket. Takkonstruksjonen kan være noe underdimensjonert.

Vippeport som begynner å bli gammel.

Garasjen har noe mangelfullt vedlikehold.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m<sup>2</sup>/121 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Entré, Trapperom, Bad, Vaskerom, Bod

*Andre bygg:* Uthus, Garasje

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 2 600 000

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

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

## Markedsverdi

1 450 000

## Konklusjon markedsverdi

1 450 000

---

## Markedsvurdering

Markedsprisene for boliger har steget i hele Andøy de siste årene , men mest på Andenes og Bleik. Dette kommer i hovedsak at at Andøya Space AS har ansatt ca. 100 personer de siste 3 årene. Ved den nye satellittbasen som ble overlevert i fjor høst er det dessuten tilknyttet selskaper med egne ansatte som skal forbli på Andøya så lenge basen er i drift. Denne basen ligger bare ca. 25 km. fra Skjøldehamn.

Andfjord Salmon AS er nå kommet skikkelig i gang med sitt store landbaserte lakseoppdrett på Kvalnes og det arbeider i dag ca. 300 mann på anlegget . Virksomhet ved dette anlegget setter også sitt preg på omgivelsene inntil det skal ansettes folk i selskapet når produksjonen kommer i gang.

Kommuneadministrasjonen er også betydelig utvidet.

Alle boliger omsettes på privatmarkedet . Både kommunen og lokale bedrifter arbeider med å klargjøre byggeklare tomter. Etter hvert som det blir færre boliger til salgs vil prisene holde seg stabile eller stige.

I disse dager er det også besluttet at Andøya Flystasjon ikke skal legges ned , men drives videre av forsvaret med ny virksomhet. Ingen ansatte skal sies opp og ingen ledige boenheter skal selges.

Like ved boligen er kai og et privat flytebryggeanlegg hvor man eventuelt kan leie båt plass.

Den takserte bolig kan brukes både som fast bolig og som fritidshus. Det må søkes om eventuell bruksendring.

Lekestue er medtatt under bolig. Selv om den i enkelte tilfeller kan betegnes som løssøre, er den fast forankret med fundamenter. Taket er tekket med stålplater.

Takhøyde er 1,75 m. Utvendig "laftet" tykke bord. Innvendig kledd med trepanel.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring ( normal premie beregnet av takstmannen)	Kr.	9 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	4 000
Renovasjon ( for bolig)	Kr.	7 000
Vedlikeholdsutgifter.	Kr.	16 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>36 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Lekestue , 5,5 m2 ( ikke måleverdi mht areal). Fundamentert på btg. søyler	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 440 000**

## 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. 180 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 180 000**



## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

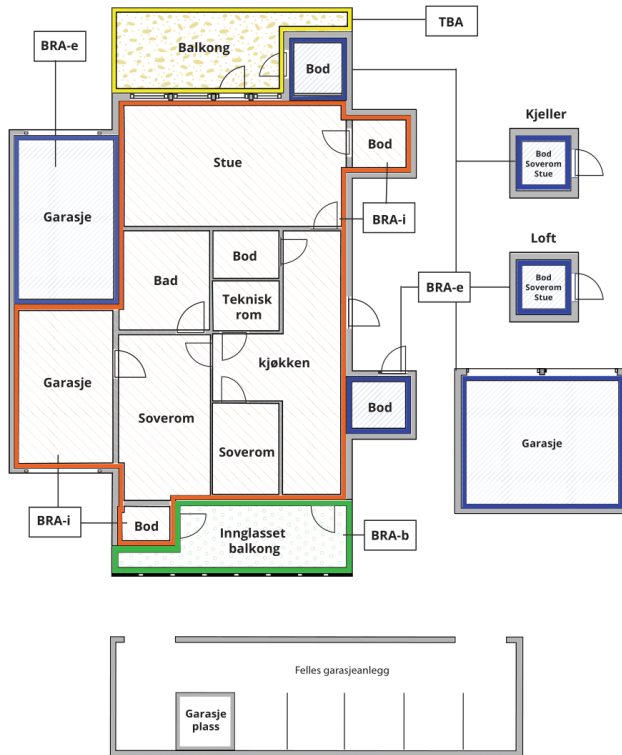
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	64			64			64
Underetg.	57			57			57
<b>SUM</b>	<b>121</b>						<b>121</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Gang /trapperom , 2 Soverom		
Underetg.	Entré , Trapperom , Bad , Vaskerom , 2 Soverom , Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggesaker fra 1950 og delvis 1960- tallet er forsvunnet fra kommunens arkiv.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeider utført av eieren selv.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	17			17			17
<b>SUM</b>	<b>17</b>						<b>17</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	2 adskilte rom.		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeider er utført av eieren

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	21			21			21
<b>SUM</b>	<b>21</b>						<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	115	6
Uthus	0	17
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Jarle Bergheim	Takstingeniør
	Emil Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	13	40		0	2583.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skjoldehamnveien 1458

### Hjemmelshaver

Johansen Emil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger i bygda Skjoldehamn, på sørøstsiden av Andøya. Ca. 25 km fra Risøyhamn og 75 km. fra kommunesenteret Andenes og Sortland. Skjoldehamn var tidligere et aktivt landbruksområde. Nå er landbruket avviklet og det omsettes både boliger og landbrukseiendommer til private. Hele området på sørøstsiden av Andøy er blitt et populært område for fritidsfolk.

Fra Andenes er 2 flyavganger til Tromsø og Bodø daglig, og om sommeren 2 direkteruter til Oslo. I Skjoldehamn er et privat turistanlegg med muligheter for leie av båtplass.

Skjoldehamn har ingen offentlig tilbud. Nærmeste butikk er i Risøyhamn hvor det også er skole, barnehage, legekantor og småbåthavn.

### Adkomstvei

Fylkesvei går gjennom bygda.

### Tilknytning vann

Privat brønn sammen med naboer.

### Tilknytning avløp

Privat avløp. Septikkumme som normalt tømmer hvert 2. år. Avløp fra kummen til grøft.

### Regulering

Ikke regulert. Området er et såkalt LNF- område. Rein er ikke tillatt på Andøya.

### Om tomten

Tomten skrår nedover mot fylkesveien. Gruset stikkvei og parkeringsplass.

Området rundt boligen er godt vedlikehold med plen og beplantet med noen trær

### Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold

### Kommuneplan

Ja. Kommuneplanens arealplan.

### Konsesjonsplikt

Nei

### Bebyggelsen

Enebolig, garasje, uthus og lekehus

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Skal være 35 - 40 % av markedsverdi ved eget bruk. 100 % av markedspris ved urleie

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebanken NN				9 000
<b>Kommentar</b>				
Normal premie beregnet av takstmannen				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonsplan	03.06.2024		Gjennomgått	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EK2843>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



