





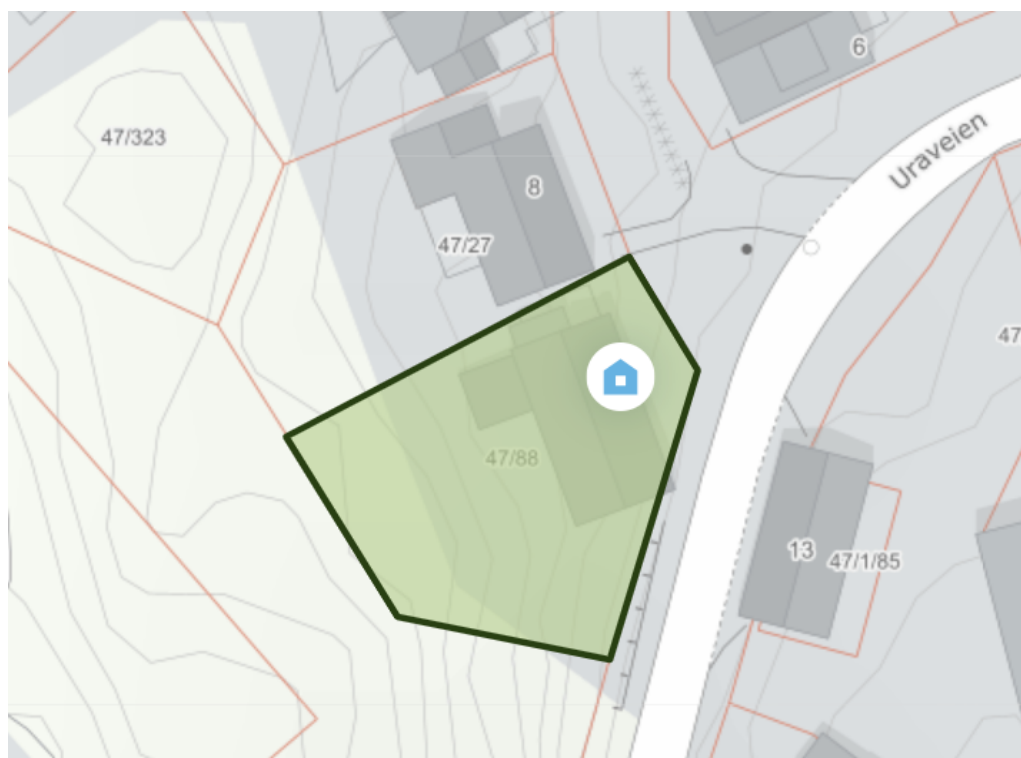
Tilstandsrapport

 Enebolig
 Uraveien 10, 8320 SKROVA
 VÅGAN kommune
 # gnr. 47, bnr. 88

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.06.2026

Rapportdato: 01.07.2026

Oppdragsnr.: 19917-1504

Eiendomsverdi ref nr: VZ1897

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen

Vår ref: Anstein Rune Paulsen



 **LOFOTEN
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

LOFOTEN TAKST AS - VESTERÅLEN - www.lofotentakst.no

Din lokale ekspert på eiendom

Vi tilbyr profesjonelle og grundige takst tjenester på alle typer bolig- og næringseiendommer i Lofoten og Vesterålen, med kontorer i Svolvær og Stokmarknes.

Daglig leder, Takstingeniør og Byggmester Anstein Rune Paulsen har vært sertifisert siden 2014, og er godkjent/sertifisert gjennom både NITO-systemet og Norsk Takst. Med oss får du trygghet, kvalitet og lokalkunnskap i hvert oppdrag. Og vi er profesjonsansvarsforsikret i Frende forsikring AS

Våre tjenester:

Bolig og fritidseiendom: verdivurdering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussings planer, budsjetter og boligsalgsrapporter.

Næring: Verditaakster, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og budsjetter for næringseiendommer, borettslag, sameier og verneverdige bygg.

Skadetakst, skjønn og reklamasjon: naturskader, inventar og løvsøre, samt energi attester.



Rapportansvarlig

Anstein Rune Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
ap@lofotentakst.no
922 57 930



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygg fra ca. 1850/1950 med alder, slitasje og tidstypiske (ikke dagens) løsninger. Det er registrert noe ufagmessig arbeid/på nyere utførelser, og bygningsdelene har generelt vedlikeholds- og moderniseringsbehov. Hele rapporten må leses grundig, og nærmere undersøkelser må gjøres der det oppfordres til det.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtak har taktekkning av stålplater. Undertaks tekkning forutsatt av papp ol. Inngangspartiet har taktekkning av asfaltshingel. Ukjent undertaks tekkning.

Tilbygg har taktekkning av stålplater. Undertaks tekkning av papp. Inngangsparti har montert takrenner og nedløp av plast. Ellers ingen montert.

Boligen har saltak med sperre/tre-konstruksjon og undertak av rupanel. Type undertaksjikt forutsatt papp ol.

Inngangspartiet har flatt tak. Av trekonstruksjoner. Tilbygget bad har flatt tak. Av skjult trekonstruksjon/skråhimling. Undertak av rupanel/ol.

Yttervegger består av tømmerkonstruksjon i hoveddelen og trekonstruksjon på tilbygget (1950/60 tall) del mot vest, kledd med stående bordkledning.

Veggen på tilbygg er oppført i mur/betongkonstruksjon ol. med pussede murfasader.

Det er malte trevinduer med isoler-glass og koblet glass. Varierende dels nyere og eldre alder.

Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.

Utvendig betongtrapp og inngangsplatt ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført i furu/tre, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malt strie og tømmervegger. Himlingene har malte plater og trepanel.

Etasjeskillet av trebjelkelag og gulv mot grunn delvis av betong er ikke obligatoriske i tilstandsanalyse etter forskrift til Avhendingslova og er derfor ikke vurdert. Bygningsdelene har vedlikeholds- og moderniseringsbehov, og kjøper bør gjøre nærmere undersøkelser.

Ingen radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre mot grunn. Det er stålpipe, fra ca. 2020. Vedovn montert i stue. Ikke fremlagt opplysninger fra feiervesen.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Under tilbygg mot vest kan det være betongdekke over krypkjeller.

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp. Innvendige dører består av finerdører og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Vegger har keramiske fliser og kryssfinerplater. Innvendig tak/himling av membranplater.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i malt tre/ol. Komfyrvakt opplyses montert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har overflater av veggstrie malt/pusset mur. Gulv av vinylbelegg. Og malt tak/himlingsflate. Innredet med gulvmontert wc. Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte.

Opplyses oppusset 2018 tallet. Denne bygningsdelen tilstandsvurdert da dette ikke er et forskriftskrav, men har ufagmessig overflateutførelser/gliper og vedlikeholds/påkostbehov. Kjøpere bør gjøre nærmere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av plast. Det er i krypkjeller innvendige avløpsrør av ABS-plast fra ca.1970- og 1980-tallet.

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg med automatsikrede kurser og med dels åpne strømledninger. Montert røykvarsler og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen opplyses av fjell. Det er ikke registrert spesifikk drenering eller drenerende masser under eller rundt boligens krypkjeller.

Grunnmuren er i natursteins mur - type tørrmur. Tilbygget på baksiden har betonggrunnmur ol. og støpt plate.

Utvendig forstøtningsmurer av naturstein er ikke tilstandsvurdert, da den ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse etter forskrift til Avhendingslova. Gitt alder må vedlikehold eller påkostning påregnes, og nærmere undersøkelser anbefales.

Terrengforhold rundt boligen er skrånet. Avløpsledningen er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ikke gitt opplysninger om svekket effekt eller andre problemer med vann og avløp.

På kart vedlagt kan det se ut som om deler av huset er bygget på nabogrunn. Samt at det ikke foreligger tinglyst rett til adkomst over nabolomt i bakkant. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

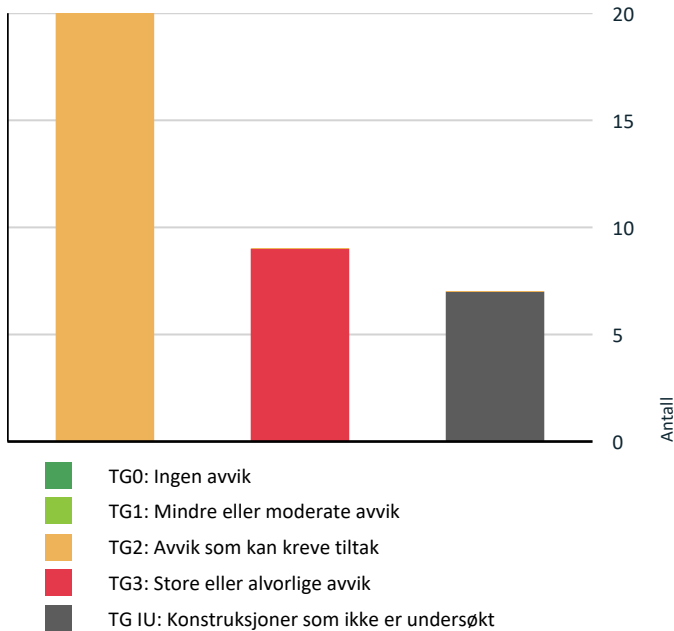
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Byggetegninger fra kommunen er ikke fremlagt/gjennomgått.

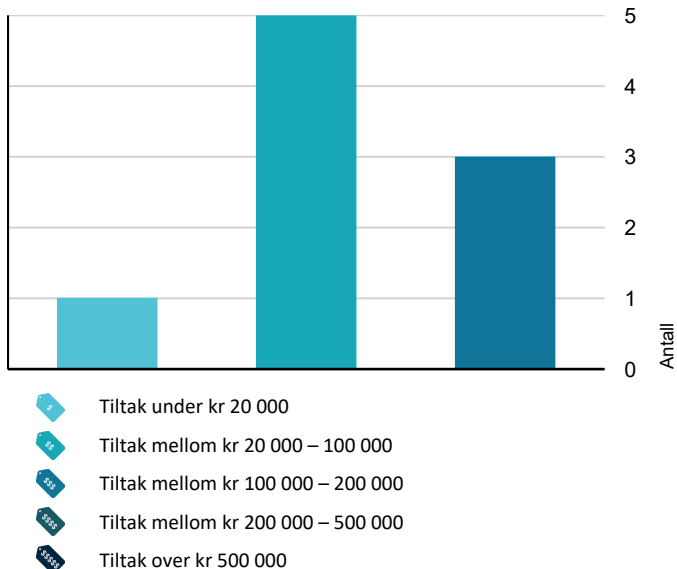
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking tilbygg - bad [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/tilbygg bad [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg 1 etasje mot sør	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur - fundament tilbygg bakside	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

- ! Avvik: Tekke er nært terreng og dermed lett for barn å komme seg opp på. [Gå til side](#)
- ! Vinduer i de fleste rom (untatt loftsgang) er for smale (under 50 cm bredde) til å kunne benyttes som rømningsvei.
- ! Døråpningen er for smal til å kvalifisere som rømningsvei etter dagens krav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Avvik: Det er påvist mugg- og råteskader, noe som kan medføre dårlig inneklime.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Avvik: Det er lav takhøyde i deler av trappeløpet.
- ! Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- ! Avvik: Det er ikke montert rekkverk på natursteinsmuren, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Kilde: Rekvirent, som er usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Enkel etter dagens krav

Vedlikehold
Ordinær

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Opplyses boligen oppgradert med ny utvendig kledning/vindetting/ etterisolert. Montert inn nyere brukte vinduer i 1 etasje og helt nye vinduer på hems. Oppusset bad og en del innvendige overflater. Samt innvendige vannledninger og avløp.
1950	Tilbygg	Opplyses tilbygget mot sør med mur/betongkonstruksjon 1950/60 tall bakover i 1 etasje.
1950	Tilbygg	Opplyses tilbygget mot vest med trekonstruksjon på 1950/60 tall i 1 etasje og hems.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedtak har takteking av stålplater. Undertaks tekking forutsatt av papp ol. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det mangler renner og nedløp.

- Vanntett sjikt på taket har høy alder og er betydelig eldre enn 18 år. Det er rusttæring, enkelte skader og noe deformasjon/skjevhet på taktekingen. Undertaksbelegget ser ikke ut til å være klemt eller tettet med sløyfer.
- Taktekke er montert med betydelig overheng utover takutstikket. Utførelsen avviker fra normal detaljering for gesims.
- Adkomst til taket var ikke sikret, og inspeksjon ble derfor kun utført fra bakkenivå og delvis fra avstand på grunn av skrånende terreng. Dette medførte begrenset mulighet for nærmere vurdering av taktekingen.
- Kostnadskonsekvensen er usikker da tekking har betydelig alder og bemerket avvik. I beregningen er kun montering av renner og nedløp samt kutting av takoverheng medtatt.
- Deler av taktekket mangler undertaksjikt og tilhørende sjiktoppbygging. Utførelsen avviker fra normal krav til undertak som skal sikre vannavledning og beskyttelse av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Etablere takrenner og nedløp for å sikre kontrollert bortledning av takvann, og redusere risiko for vannskader på vegg, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Slitasje og skader på taktekingen samt ufagmessige utførelser bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales at takteking og undertak vurderes og eventuelt utbedres eller skiftes av fagperson, da dagens tilstand gir økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader på bygningen.

- Platene bør kuttes og redusere overhengen, og/eller øke takutstikket for å oppnå korrekt detaljering.
- Forhold/skader/feil som krever nærkontroll kan være oversett og ikke beskrevet. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare eventuelle tilleggskostnader.
- Manglende undertaksjikt må utbedres ved etablering av korrekt sjiktoppbygging. Dagens utførelse gir økt risiko for vanninntrenging, fuktpåvirkning og skader på underliggende konstruksjoner, særlig i værharde forhold som i Lofoten.

I kostnadskonsekvens er det kun hensyntatt kutting av takoverheng samt montering av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Takteking inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Inngangspartiet har takteking av asfaltshingel. Ukjent undertaks tekking. Besiktiget fra bakkenivå og fra hemsvindue.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utettheter i tekkingen som krever strakstiltak. Tekkingen har ikke tilstrekkelig helning, og det vanntette sjiktet er betydelig eldre enn 18 år.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

Tilstandsrapport

- Taktekingen må utbedres eller skiftes snarest for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende helning og eldre vanntett sjikt øker risikoen for lekkasjer og skader på bygget.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 3 Takteking tilbygg - bad

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbygg har takteking av stålplater. Undertaks teking av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er større rust, hull og åpninger i tekingen. Taket har lite helning i forhold til valgt teketypen. Det er også registrert alder og råte på vindskibord.
- Avvik: Tekke er nært terreng og dermed lett for barn å komme seg opp på.

Konsekvens/tiltak

- Skifte tekke med undertak for å hindre akutt risiko for videre skader, lekkasjer eller svikt i konstruksjonen.
- Tak/konstruksjon bør vurderes endret til takterrasse med rekkverk og sikker adkomst for å etablere nødvendig fallsikring. Dagens løsning innebærer fallrisiko, særlig for barn, da området ikke er sikret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Inngangsparti har montert takrenner og nedløp av plast. Ellers ingen montert.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsningene. Det mangler takrenner, takfotbeslag og nedløp på mesteparten av taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres takrenner, takfotbeslag og nedløp på hele taket for å sikre korrekt bortledning av vann og beskytte bygningen mot fuktskader. Manglende beslag og nedløp øker risikoen for vanninntrengning, råteskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst kan medføre at feiing og tilsyn ikke blir utført, noe som øker risikoen for brann og skader på skorsteinen.

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Type undertaksjikt forutsatt papp ol. Hems er oppvarmet. Hoveddelen av bygget er fra ca. 1850, og boligen opplyses senere tilbygget mot vest på 1950/60-tallet.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at området rundt pipegjennomføringen mangler undertak.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er rennemerker i trepanel på loftet, noe som kan indikere tidligere eller nåværende fuktinntrengning eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Området rundt pipegjennomføringen bør utbedres med nytt undertak for å hindre inntrengning av vann og snø til loftet. Manglende undertak medfører økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen, samt mulige følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og redusere fuktbelastning.
- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrengning, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

⚠ TG 3 Takkonstruksjon/Loft - inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Inngangspartiet har flatt tak. Av trekonstruksjoner.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ TG 3 Takkonstruksjon/tilbygg bad

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilbygget bad har flatt tak. Av skjult trekonstruksjon/skråhimling. Undertak av rupanel/ol.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen, og det er påvist råte i vindskiene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting/ventilering må etableres i takkonstruksjonen for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til ytterligere råteskader. Råte i vindskiene må utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og sikre byggets levetid. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader og redusert holdbarhet på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av tømmerkonstruksjon i hoveddelen og trekonstruksjon på tilbygget (1950/60 tall) del mot vest, kledd med stående bordkledning.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Vindtetting mellom mur og trevegg er ikke klemt/tettet og utett.
- Kontrollen var begrenset på grunn av overgrodd vegetasjon og at kledningen gikk helt ned til terreng. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil og skader. Stikkprøvekontroll ble utført i fremkant av bygget.
- Spiker er slått for langt inn i treverket, noe som kan føre til vannansamling (vannfelle) og økt risiko for fuktskader over tid.
- Kledningen er avsluttet helt ned til og i terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på trekonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Vindtetting mellom mur og trevegg bør tettes og klemmes forsvarlig for å hindre luft- og fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader, råte og varmetap i konstruksjonen.
- Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Spikerhullene bør tettes og overflatebehandles for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader og råte i treverket over tid.
- Kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i trekonstruksjonen. Dagens løsning kan føre til økt fuktbelastning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen over tid.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg 1 etasje mot sør

Beskrivelse

Veggen er oppført i mur/betongkonstruksjon ol. med pussede murfasader.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Ytterveggen er ikke montert helt på eller utenfor fundamentbæringen.
- Det er påvist skjevheter samt luftlommer i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at ytterveggen er korrekt plassert på eller utenfor fundamentbæringen, for å unngå risiko for setningskader, redusert bæreevne og fremtidige konstruksjonsskader.

• Skjevheter og luftlommer i betongkonstruksjonen bør utbedres for å sikre veggens stabilitet og redusere risiko for svekket bæreevne, fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med isoler-glass og koblet glass. Varierende dels nyere og eldre alder.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er råte på vindu på bad.

Noen vinduer var stedvis vanskelige å åpne og lukke. Eldre vinduer har slitasje, og det er sprekker i trevirket.

- Det mangler vannbortledningsbeslag under vinduene.

Vinduene er også montert helt ut i veggen, uten isolasjon i dette området (glassruten er montert utenfor vindspærren).

- Vinduer i de fleste rom (untatt loftsgang) er for smale (under 50 cm bredde) til å kunne benyttes som rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Råteskader på vindu på bad må utbedres eller vinduet må byttes for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Eldre vinduer med sprekker og slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere skader.

- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettsdetaljer for å hindre videre fuktinntrengning, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Det bør etableres godkjente rømningsveier fra alle rom som krever dette, for å ivareta personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon.

Manglende rømningsmulighet medfører økt risiko for at personer ikke kan evakuere bygningen på en trygg måte.

I kostnadskonsekvens har jeg hensyntatt montering av vannbrettbeslag på alle vinduer samt skifte av de minste vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer - utett vannbrettbaslag under dør.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dørbladet tar også i karmen.

Tilstandsrapport

- Døråpningen er for smal til å kvalifisere som rømningsvei etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje.
- Utetthet mellom dørbblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Døråpningen bør utvides eller tilpasses slik at den oppfyller dagens krav til rømningsvei, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende tilpasning medfører økt risiko for at rømningsveien ikke kan benyttes effektivt ved behov.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp og inngangsplatt ved inngangsparti er ikke tilstandsvurdert, men har alder, slitasje og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført i furu/tre, teppe og belegg.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger/myke flekker på kjøkkengulv - betong ol
- Det er påvist knirk på deler av gulvet.
- Det er registrert større skjevheter og nivåforskjeller på gulv mellom rom. Det mangler også belasting enkelte steder.
- Boligen var fullt møblert med en del tunge og uhåndterlige møbler og løsøre som ikke lot seg enkelt flytte. Dette medførte begrenset kontroll av gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av kjøkkengulvet for å avdekke årsaken til setninger og myke flekker. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere svekkelse av gulvkonstruksjonen, økt risiko for skader og redusert brukssikkerhet.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i gulvet for å sikre tilfredsstillende bruk og redusere risiko for videre deformasjon eller ujevn slitasje. Skjevheter kan medføre ujevn belastning, redusert komfort og økt risiko for skader på inventar eller personer.
- Det bør vurderes utbedring av skjevheter og nivåforskjeller for å sikre tilfredsstillende bruk og redusere risiko for snublefare og videre skjevutvikling. Manglende belasting bør kompletteres for å oppnå et ferdig og funksjonelt resultat.
- Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av gulvoverflatene når boligen er tømmt for møbler, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Begrenset kontroll gir økt risiko for at feil eller mangler ikke blir oppdaget.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malt strie og tømmervegger. Himlingene har malte plater og trepanel.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss, sprekker og rennemerker og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss, sprekker, rennemerker og svelling i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere skader på konstruksjonen.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet av trebjelkelag og gulv mot grunn delvis av betong er ikke obligatoriske i tilstandsanalyse etter forskrift til Avhendingslova og er derfor ikke vurdert. Bygningsdelene har vedlikeholds- og moderniseringsbehov, og kjøper bør gjøre nærmere undersøkelser.

Årstall: 1850



Radon

Beskrivelse

Ingen radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er stålpipe, fra ca. 2020. Vedovn montert i stue. Ikke fremlagt opplysninger fra feiervesen.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Under tilbygg mot vest kan det være betongdekke over kryp Kjeller.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp Kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.
- Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av kryp Kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- I kryp Kjelleren var det lagret mye materialer, noe som medførte at jeg kun hadde mulighet til å foreta inspeksjon fra inngangsluken.
- Det er lagret treverk og annet organisk materiale i kryp Kjelleren. Dette kan bidra til økt risiko for fukt- og råteskader, og bør fjernes for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.
- Det er påvist dårlige understøttelser i kryp Kjelleren. Dette medfører økt risiko for setningsskader og redusert bæreevne, og tiltak anbefales for å utbedre forholdet.
- Avvik: Det er påvist mugg- og råteskader, noe som kan medføre dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig innelima.
 - Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i kryp Kjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.
 - Ventilering må etableres.
 - Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
 - Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
 - Det anbefales at kryp Kjelleren ryddes slik at hele arealet blir tilgjengelig for inspeksjon.
- Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan skjule seg skader eller fuktproblemer i utilgjengelige områder, noe som øker risikoen for uoppdagede feil og fremtidige skader.
- Alt organisk materiale og treverk bør fjernes fra kryp Kjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader på konstruksjonen. Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til utvikling av sopp og råte, noe som kan skade både bygningen og innelimaet.
 - Understøttelsene i kryp Kjelleren bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risikoen for setningsskader og fremtidige konstruksjonsskader. Manglende utbedring kan føre til alvorlige skader på bygningen.
 - Mugg- og råteskader bør utbedres, og årsaken til skadene må kartlegges og fjernes for å hindre videre utvikling.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for dårlig innelima, helseskader og ytterligere skade på konstruksjonen.

Satt kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik: Det er lav takhøyde i deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
 - Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
 - Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
 - Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav takhøyde kan medføre økt risiko for personskader.
- Tiltak for å øke sikkerheten, som tydelig merking eller ombygging, bør vurderes for å redusere faren for ulykker.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finerdører og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- HMS: Ingen av de innvendige dørene har tilstrekkelig lysåpning til å kvalifisere som rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
 - Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut dører slik at de oppfyller krav til rømningsvei og tilstrekkelig lysåpning.
- Konsekvensen av manglende rømningsmulighet er økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.



Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at da de renoverte tilbygg i bakkant så oppdaget de noen biller, men disse ble fjernet og etter det har de ikke observert noe.

Vurdering av avvik:

- Eier har opplyst at det tidligere har vært registrert fuktrevende insekter/biller o.l. på tilbygg i bakkant. Dette ble fjernet i forbindelse med rehabilitering.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere i kryp Kjeller og bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet har vinylbelegg. Vegger har keramiske fliser og kryssfinerplater. Innvendig tak/himling av membranplater. Innre

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtsoner.

Utett membran i dusjnise og ved servant/våte soner gir risiko for vanninntrenging og fuktskader, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og behov for kostbare utbedringer.

Utett membran i dusjnise og ved servant/våte soner gir risiko for vanninntrenging og fuktskader. Kostnadskonsekvens er usikker, og nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Innredningen er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen bør etterstrammes eller festes bedre for å sikre stabilitet, for å unngå risiko for at innredningen løsner eller faller ned, noe som kan føre til skade på innredning eller personskaade.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet fysiske hindringer som yttervegger og mur. Samt wc rom som var trangt - ikke plass.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i malt tre/ol. Komfyrvakt opplyses montert.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Innredningen viser tegn til alder og slitasje på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Hengslene bør vurderes skiftet for å forhindre ytterligere slitasje og funksjonssvikt.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

! TG 1U Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har overflater av veggstrie malt/pusset mur. Gulv av vinylbelegg. Og malt tak/himlingsflate.

Innredet med gulvmontert wc. Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte.

Opplyses oppusset 2018 tallet. Denne bygningsdelen tilstandsvurdert da dette ikke er et forskriftskrav, men har ufagmessig overflateutførelser/gliper og vedlikeholds/påkostbehov. Kjøpere bør gjøre nærmere undersøkelser.

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

innvendige vannledninger av plast.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene.

Det er opplyst at vannledningene kan være utsatt for frost. Varmekabel er nylig montert på vannledningene for å redusere risikoen for frostskafer.

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Deler av vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Stoppekran i krypkjeller var ganske rustet.
- Rapportansvarlig har ikke rørlegger-faglig kompetanse/utdannelse. Og det kan dermed være feil, skader og mangler på el. anlegget som ikke er nevnt i rapporten. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at vannledningene vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, fremtidige skader og redusert levetid på anlegget.

Vannledningene bør også isoleres eller beskyttes ytterligere mot frost, da varmekabel alene ikke nødvendigvis gir tilstrekkelig beskyttelse.

- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.
- Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og utskifting av vannledningene for å sikre videre driftssikkerhet.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er i krypkjeller innvendige avløpsrør av ABS-plast fra ca.1970- og 1980-tallet.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Rørene er i liten grad festet, noe som kan medføre økt risiko for bevegelser og lekkasjer over tid.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- På kjøkkenet mangler det ventilgjennomføring/bak bilde.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres ventilgjennomføring på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kontrollen av varmtvannstanken har vært begrenset/mangelfull på grunn av at den delvis er innebygd og det er lagret løsløse foran. Det anbefales nærmere undersøkelser for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
- Det anbefales å fjerne løssøre og åpne tilkomst slik at varmtvannstanken kan inspiseres grundig. Konsekvensen av mangelfull kontroll er at eventuelle feil eller skader ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

⚠ 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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikrede kurser og med dels åpne strømledninger.

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Brann tekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarsler og brannslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinnndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen opplyses av fjell.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke registrert spesifikk drenering eller drenerende masser under eller rundt boligens krypkjeller.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist symptomer på fukt i krypkjelleren som kan indikere fukt påvirkning.
- Innsiden av muren lot seg ikke kontrollere grunnet lagret materiell i krypkjelleren. Dette medførte svært begrenset inspeksjonsmulighet på denne delen.

Konsekvens/tiltak

- Boligen ligger i en skråning med sigevannsbelastning, og det må påregnes behov for utskifting av drenering rundt tørrmur. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, samt redusert brukstid for bygningsdelen.
- Det anbefales å etablere eller forbedre drenering for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fukt og vurdere behov for tiltak.
- Manglende drenering og drenerende masser øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen, som over tid kan føre til råte, sopp og redusert bæreevne.
- Det anbefales å rydde bort lagret materiell i krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon av innsiden av muren kan gjennomføres. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte eller fremtidige skader på konstruksjonen.

Drenering/fuktsikring skiftes når terrenghelning utbedres.

🔧 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteins mur - type tørrmur.

Årstall: 1850

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse og under dør er det åpning inn.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

- Sprekkdannelse og åpning i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning, varmetap og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Begrenset kontroll på grunn av vegetasjon og lagret materiell gir økt risiko for at skjulte skader ikke oppdages, og det anbefales å rydde området for å muliggjøre grundigere inspeksjon.

! TG 2 Grunnmur - fundament tilbygg bakside

Beskrivelse

Tilbygget på baksiden har betonggrunnmur ol. og støpt plate.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt belastning eller skader på konstruksjonen over tid.

! TG IU Forstøtningsmur

Beskrivelse

Utvendig forstøtningsmur av naturstein er ikke tilstandsvurdert, da den ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse etter forskrift til Avhendingslova. Gitt alder må vedlikehold eller påkostning påregnes, og nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke montert rekkverk på natursteinsmuren, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk på natursteinsmuren for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for personer som oppholder seg i området.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er skrånet

Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Terreng består av fjell, noe som kan medføre økte kostnader ved utbedring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadskonsekvens er nokså usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ikke gitt opplysninger om svekket effekt eller andre problemer med vann og avløp. Bygningsdelene er ikke tilstandsvurdert da det ikke er en obligatorisk del/krav av tilstandsanalyse iht. forskrift til Avhendingslova. Men de har endel alder så påkost/vedlikehold er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

! TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

På kart vedlagt kan det se ut som om deler av huset er bygget på nabogrunn. Samt at det ikke foreligger tinglyst rett til adkomst over nabotomt i bakkant. Anbefaler nærmere undersøkelser. Avvikene er ikke tilstandsvurdert da de ikke er en obligatorisk del av forskrift til avhendingsloven. Anbefaler nærmere undersøkelser.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Tekke er nært terreng og dermed lett for barn å komme seg opp på.
- Vinduer i de fleste rom (untatt loftsgang) er for smale (under 50 cm bredde) til å kunne benyttes som rømningsvei.
- Døråpningen er for smal til å kvalifisere som rømningsvei etter dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik: Det er påvist mugg- og råteskader, noe som kan medføre dårlig innneklima.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik: Det er lav takhøyde i deler av trappeløpet.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Avvik: Det er ikke montert rekkverk på natursteinsmuren, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tak/konstruksjon bør vurderes endret til takterrasse med rekkverk og sikker adkomst for å etablere nødvendig fallsikring. Dagens løsning innebærer fallrisiko, særlig for barn, da området ikke er sikret.
- Det bør etableres godkjente rømningsveier fra alle rom som krever dette, for å ivareta personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon.
- Manglende rømningsmulighet medfører økt risiko for at personer ikke kan evakuere bygningen på en trygg måte.
- Døråpningen bør utvides eller tilpasses slik at den oppfyller dagens krav til rømningsvei, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende tilpasning medfører økt risiko for at rømningsveien ikke kan benyttes effektivt ved behov.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.
- Mugg- og råteskader bør utbedres, og årsaken til skadene må kartlegges og fjernes for å hindre videre utvikling.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for dårlig inneklimate, helseskader og ytterligere skade på konstruksjonen.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav takhøyde kan medføre økt risiko for personskader.
- Tiltak for å øke sikkerheten, som tydelig merking eller ombygging, bør vurderes for å redusere faren for ulykker.
- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det bør monteres rekkverk på natursteinsmuren for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for personer som oppholder seg i området.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Vindfang, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare historiske salg i området via en landsdekkende database. Det er Også gjort en generell økonomisk vurdering med tanke på bankenes utlånsrente, risiko for renteheving i nær fremtid samt en generell vurdering av arbeidsledighet/tilgang til arbeid og kjøps-optimisme i nærområdet.

Verdien er også vurdert ut fra boligens lokale beliggenhet, vedlikehold, standard, areal, planløsning, utleiemuligheter eller andre påvirkende forhold. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Se vedlagt sammenlignbare salgsstatistikk for området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havnegata 9 ,8310 KABELVÅG 75 m ² 1883 2 sov	08-10-2025	2 600 000	2 973 000		2 973 000	39 640
2 Uraveien 42 ,8320 SKROVA 121 m ² 1954 4 sov	07-06-2021	1 790 000	1 790 000		1 790 000	14 793
3 Risholmen 11 ,8320 SKROVA 138 m ² 1972 4 sov	06-11-2025	1 750 000	2 050 000		2 050 000	13 851
4 Ørhaugen 30 ,8320 SKROVA 184 m ² 1984 5 sov	28-08-2022	2 200 000	2 500 000		2 500 000	13 587
5 Osveien 6 ,8320 SKROVA 146 m ² 1950 5 sov	15-05-2023	1 650 000	1 400 000		1 400 000	9 589

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Ikke opplyst om total årlig kostnad for kommunale tjenester. Det er heller ikke opplyst om eiere har noen restanser/skyldig kommunen noe for kommunale tjenester. Kr. 54 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 950 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 800 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 150 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 150 000

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. 700 000

Beregnet tomteverdi Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems	24			24	
Etasje	45			45	
SUM	69				
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Etasje	Bad, kjøkken, stue, entre/trapp opp til loft, gang, toalettrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet. Utvendig trapp og inngangspartier er ikke medregnet som terrasse eller balkongarealer (TBA), da disse ikke har en utpreget funksjon som oppholdsareal, men kun fungerer som adkomst til boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

BOLIG: Det lot seg ikke gjøre å måle opp boligen sammenhengende fra yttervegg til yttervegg nede ved gulv grunnet interne vegger og innbo. Og bygningskroppen var også ganske skjev - noe som var normalt for 1850 byggeåret. Arealmåling ble gjennomført til tross for komplekse/skjeve forhold og manglende tilgang fra yttervegg til yttervegg ved gulv. Det anbefales at selger eller kjøper vurderer 3D-scanning for mer nøyaktig måling i henhold til gjeldende toleransekrav. Uten slik kontroll må avvik/feil i areal oppsettet aksepteres av både selger og kjøper. Les mer under punktet "Arealer, byggetegninger og brannceller" utover i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Byggetegninger fra kommunen er ikke fremlagt/gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Byggetegninger fra kommunen er ikke fremlagt, og lovlighet av alle tiltak kan derfor ikke kontrolleres. Det tas forbehold om eventuelle offentligrettslige feil.

Dører og vinduer i alle oppholdsrom er for smale i forhold til dagens forskriftskrav til å sikre trygg rømming. Dører i boligen er også for smale i forhold til dagens forskriftskrav - til trygg rømming. Boligen er montert nært/under 8 meter unna nabobygg uten brann begrensende tiltak.

Konsekvens:

Forholdene kan være søknadspliktige og medføre kostnader til tegninger, søknad og gebyrer. Manglende rømningsbredder og kort avstand til nabobygg kan kreve branntekniske tiltak, og avklaringer mot nabo kan bli nødvendige. I ytterste fall kan kommunen kreve endringer eller tilbakeføring. Nærmere undersøkelser anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2026	Anstein Rune Paulsen	Takstingeniør
	Aasjordbruket AS v/Mette Bolsøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	47	88		0	266.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Uraveien 10

Hjemmelshaver

Aasjordbruket AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt i tettbebyggelse (boliger og næringsseiendommer), gangavstand til dagligvare, ferjeleie og grunnskole.

Adkomstvei

Lett offentlig. Ingen bilparkering på tomta.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyses tilknyttet offentlig vannforsyning trolig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyses tilknyttet offentlig avløpsnett trolig via private stikkledninger.

Regulering

Nei, men i kommuneplanens arealdel er eiendom og nærområde satt av til bebyggelse og anlegg, fremtidig. Ikrafttredelsesdato 13.12.2017. Se vedlagte kart, lastet med fra kommunens nettsider.

Om tomten

Østvendt, hjørnetomt, trekantformet liten tomt, skrånet terreng og uopparbeidet. Gode utsikts og sommersol-forhold. Deler av boligen er bebygget på nabotomt.

Tinglyste/andre forhold

Iflg. vedlagt ubekreftet grunnboksutskrift er det tinglyst boretter, men det opplyses at disse personene er døde. Det er heller ikke opplyst om andre forhold.

Konsesjonsplikt

Ja, boplikt. les lenke under.

<https://vagan.kommune.no/samfunn/naring-skatt-og-havn/landbruk/landbrukseiendom/boplikt/>

Forsikring

Selskap Tryg forsikring	Avtalenr 8882139	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Opplyst fullverdi				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2026		Ikke gjennomgått	10	Ja
Oversendt samsvarserklæring	25.06.2021		Gjennomgått	3	Ja
Matrikkel og ubekreftet grunnboksutskrift	26.06.2026		Gjennomgått	3	Ja
Kart lastet ned fra https://kommunekart.com/klient/lofotekart/	26.06.2026		Gjennomgått	6	Ja
Oppdragsbekreftelse	25.06.2026		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi	26.06.2026		Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): **BOLIG - FRITIDSBOLIG. BRUKT I NÆRING TIL UTLEIE**

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
47	88				
Adresse	URAVEIEN 10		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen	2018	
Postnr.	8320		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

TRYG

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 8882139

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	AASJORDBRUKET AS	Fornavn	
Ny adresse	ENGELØYVEIEN 738	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	8289	Sted	ENGELØYA
		Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VARMEKABLER, RØRARBEID OG EL-INSTALLASJONER ER UTFØRT AV FAGLÆRT. FLATER ER EGENINNSATS.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

DET ER LAGT NYE RØR IFM NYTT BADOPPLEGG OG MONTERING AV VASKEMASKON. DET ER OGSÅ MONTERTE VARMEKABEL I VANNINNTAK FOR Å UNNGÅ AT VANNET FRYSER/VED BEHOV FOR OPPTINING. I KJELLER UNDER HUSET.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VI HAR IKKE GJORT ARBEID PÅ TAKET ETTER AT VI KJØPTE DET, MEN DET BLE MONTERT NY PIPE IFM FLYTTING AV ILDSTED UNDER RENOVERINGA. DETTE ARBEIDET BLE UTFØRT AV FAGLÆRT.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VI REV DEN GAMLE PIPA OG MONTERTE NY STÅLRØRSPIPE

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

HUSET ER GAMMELT OG SKAKT. VI RETTET UT GULVET I STUA MED AVRETNINGSMASSE F

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VI SKIFTET UT NESTEN ALLE VINDUENE I HUSET IFM TOTALRENOVERING UTVENDIG (UTENOM TAKET) DET ER BRUKTE VINDUER I 1.ETG - STUE OG KJØKKEN. DET ER NYE VINDUER I 2.ETG, SOVEROM OG GANG.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

HELE ANLEGGET ER NYTT IFM RENOVERINGA, 2021. FIRMA: EL JON 987 877 103

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når?

SE VEDLEGG

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

DET ER ÅPEN KRYPKJELLER UNDER HUSET, VANNINNTAKET HAR VÆRT FROSSET EN GANG

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

HELE HUSET ER RENOVERT UTVENDIG, OG ETTERISOLERT. ETERNITT BLE FJERNET, NY ISOLASJON OG PANEL BLE MONTERT. ALLE ROM ER PUSSET OPP INNVEDIG.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrappport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

FAGLÆRT HAR GJOR ALT ARBEID UTENDØRS OG INNENDØRS RUNDT VINDUER SOM ER SKIFTET, RØRARBEID, PIPEARBEID, EL-ARBEID. VI HAR ELLERS PUSSET OPP OG INNREDET ROM FOR ROM SOM EGENINNSATS. TAPETSERING, MALERARBEID, GULVBELEGG.....

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei JaHvis ja, beskriv:

VI FIKK ETTER OPPUSSING BRUKSENDRET FRA BOLIG TIL NÆRING FOR Å KUNNE BRUKE S

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

DETTE ER ET GAMMELT HUS MED USIKKERT BYGGEÅR OPPRINNELIG, MEN SANNSYNLIGVIS FRA CA 1850. Huset er del av en bebyggelse som er registrert i kulturminneplan for Lofoten. Da vi kjøpte det var det i dårlig forfatning og måtte totalrenoveres. Omfattende arbeid er gjort. Det som gjenstår er å ferdigstille uteområde bak huset, og skifte tak.

Sted / dato

ENGELØYA 26.JUNI 2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Bolsøy, Mette
Kontaktperson	
Adresse	Engeløyveien 738
Postboks	
Postnr/Sted	8289 / Engeløya
Telefon	/ 90769837
Epost	aasjordbruket@gmail.com
Kundenr	33539

Anleggsadresse	
Firma/Navn	
Adresse	
Postnr/Sted	
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
9439	27.05.21	27.05.21

Utarbeidet av	
Firma/Navn	El Jon AS
Kontaktperson	Oddbjørn Larsen
Adresse	Klubbholmen 6c
Postnr/Sted	9409 / HARSTAD
Telefon	95 76 10 27
Epost	oddbjorn@eljon.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	NO 987 877 103 MVA
Elvirksomhets-ID	



Anleggsbeskrivelse				
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Prosjektering	<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave): 2018	Annet: <input type="checkbox"/> (Beskriv norm):		
Måler nr:	Type installasjon: Bolighus			


Beskrivelse/Kommentar
<p>Åpentanlegg i enebolig Stue: 6 stk dobbelstikk ved gulv Kjøkken: 1 stk enkelstikk ventilator 2 stk dobbelstikk over benk 1 stk dobbelstikk oppvaskmaskin 1 stk servicebryter varmtvannsbereder 1 stk komfyrvakt 2 stk montering av benkebelysning (lys levert av kunde) 3 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk 1+1p bryter til belysning 1 stk tilkobling av taklys (lys levert av kunde) Vindfang/utvendig: 1 stk dobbel ip44 stikk ved inngangsdør 1 stk tilkobling av utelys ved ytterdør (lys levert av kunde) 2 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk taklys 1 stk 2+1p bryter til lys 1 stk termostat 1 stk varmekabel forlagt i gulv Gang: 1 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk taklys 1 stk 1polet bryter 1 stk termostat 1 stk varmekabel forlagt i gulv Wc: 1 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk lys i tak (lys levert av kunde) 1 stk 1polet bryter 1 stk 2+1p bryter til vifte 1 stk avtrekksvifte Bad: 1 stk dobbelstikk over vask 1 stk dobbelstikk vaskemaskin 1 stk avtrekksvifte 2 stk lys på vegg (lys levert av kunde) 1 stk 2p bryter 1 stk 2+1p bryter 1 stk termostat Varmekabel er tilkoblet men er lagt av andre.</p> <p>Trappegang: 2 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk dimmer 3 stk zip spotter Sov 1: 3 stk dobbelstikk ved gulv Sov 2: 3 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk 1p bryter 1 stk taklys Sov 3: 4 stk dobbelstikk ved gulv 1 stk 1p bryter 1 stk taklys Sikringskap: 1 stk Overspenningsvern 1 stk 20A jordfeilautomat 7 stk 16A jordfeilautomat 1 stk 10A jordfeilautomat</p>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Andre Fredheim
Dato	25.06-2021
Signatur	

**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk.
Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å
gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den
faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

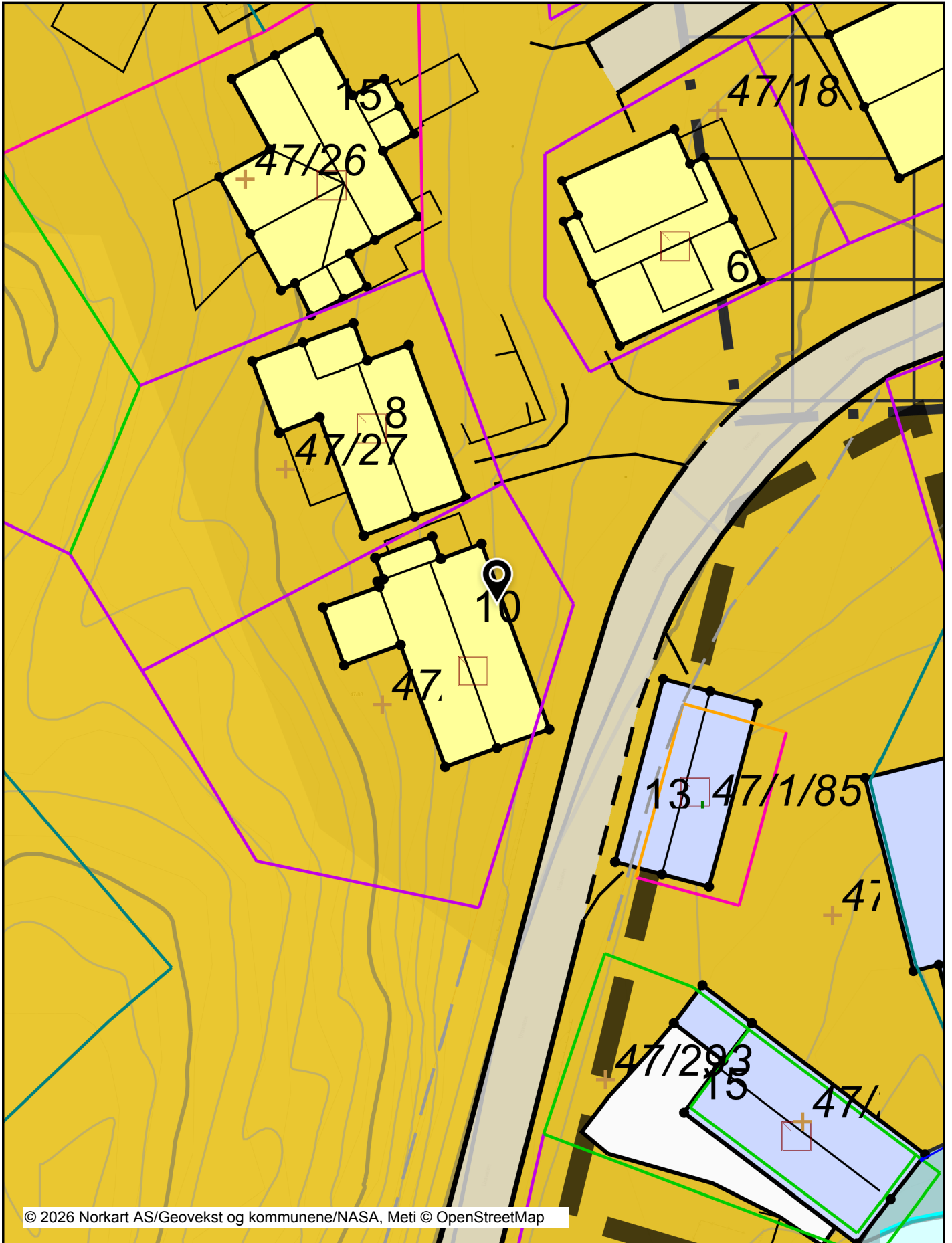


Uraveien 10, Vågan

Dato: 26.06.2026

Målestokk: 1:250









Koordinatsystem: UTM 33N







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

Tegnforklaring



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Sone for militær virksomhet
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg - nytt
-  Havn - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m



Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Festegrund
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje vannkart
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkkant
-  Veg

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg








Bygningsmessige anlegg

-  Kai/Brygge
-  Kai/Brygge kant
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

- Abc Gateadresse
- Abc Adresspunkt tekst

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

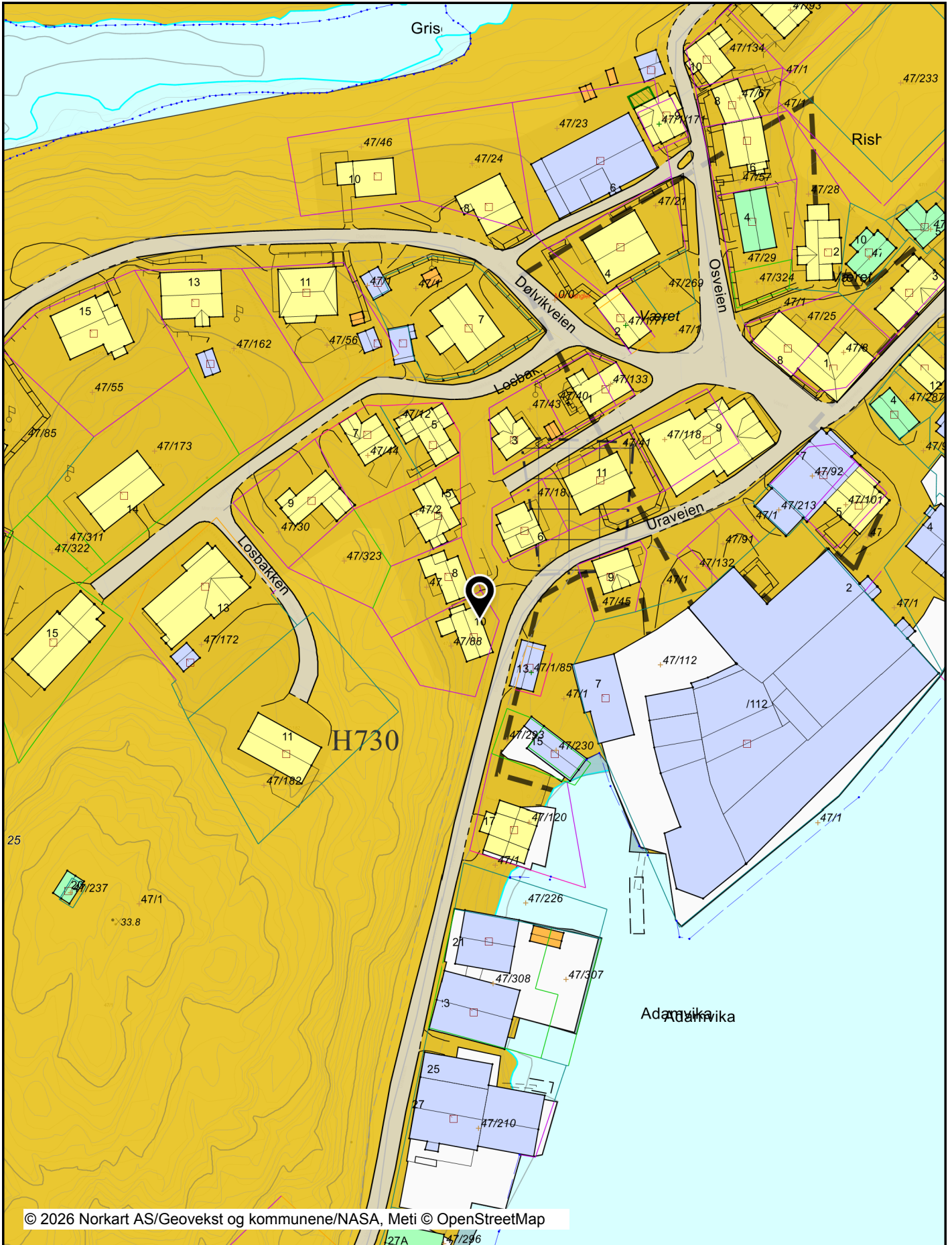


Uraveien 10, Vågan

Dato: 26.06.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>		<i>Adresser</i>	
	Faresone grense	Abc	Gateadresse
	Faresone - Sone for militær virksomhet	Abc	Adresspunkttekst
	Sikringsonegrense	<i>Bygninger</i>	
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Bygningsdelelinje
	Båndlegginggrense		Tak sprang Bunn
	Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende		Takriss
	Bebyggelse og anlegg - nytt		Trapp inntil bygg, kant
	Havn - eksisterende		Veranda
	LNFR-areal - eksisterende		Bygningslinje
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Tak sprang
	Kraftledning, energinett - eksisterende		Mønelinje
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			Bygningsbru
	Planområde	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Grense for arealformål	Abc	Navn på terrengform, liten skrift
	Adkomstveg - eksisterende	Abc	Navn på kyst, liten skrift
	Farled - eksisterende	Abc	Navn på landobjekter i vann, høyrehellende
Abc	Påskrift områdenavn	Abc	Navn på samferdsel
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
<i>Kyst</i>			
	Havflate		
	Kystkontur		
	Kystkontur tekniske anlegg		
<i>Høydeinformasjon</i>			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
•	Terrengpunkt		
x	Toppunkt		
<i>Matrikkelkart</i>			
•	Grunneiendom		
•	Festegrunn		
	Hjelpelinje veg		
	Hjelpelinje fiktiv		
	Hjelpelinje vannkant		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
	Grense >= 500 cm		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Bygningsending		
<i>VEG</i>			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Vegdekkkant		
	Veg		
<i>Matrikkel Bygning</i>			
■	Bygning, Boligbygg		
■	Bygning, Fritidsbygg		
■	Bygning, Fritidsbygg		
■	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
<i>Høydeinformasjon</i>			
Ahc	Høydetall på tellekurve		
Abc	Terrengpunkt tekst		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Grunnriss/Hjelpelinje		
†	Flaggstang		
	Flytebrygge		
	Frittstående trapp kant		
	Kai/Brygge		
	Kai/Brygge kant		
	Frittstående mur		
	Lodrett forstøtningsmur		
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
Abc	Gårds- og bruksnummer		

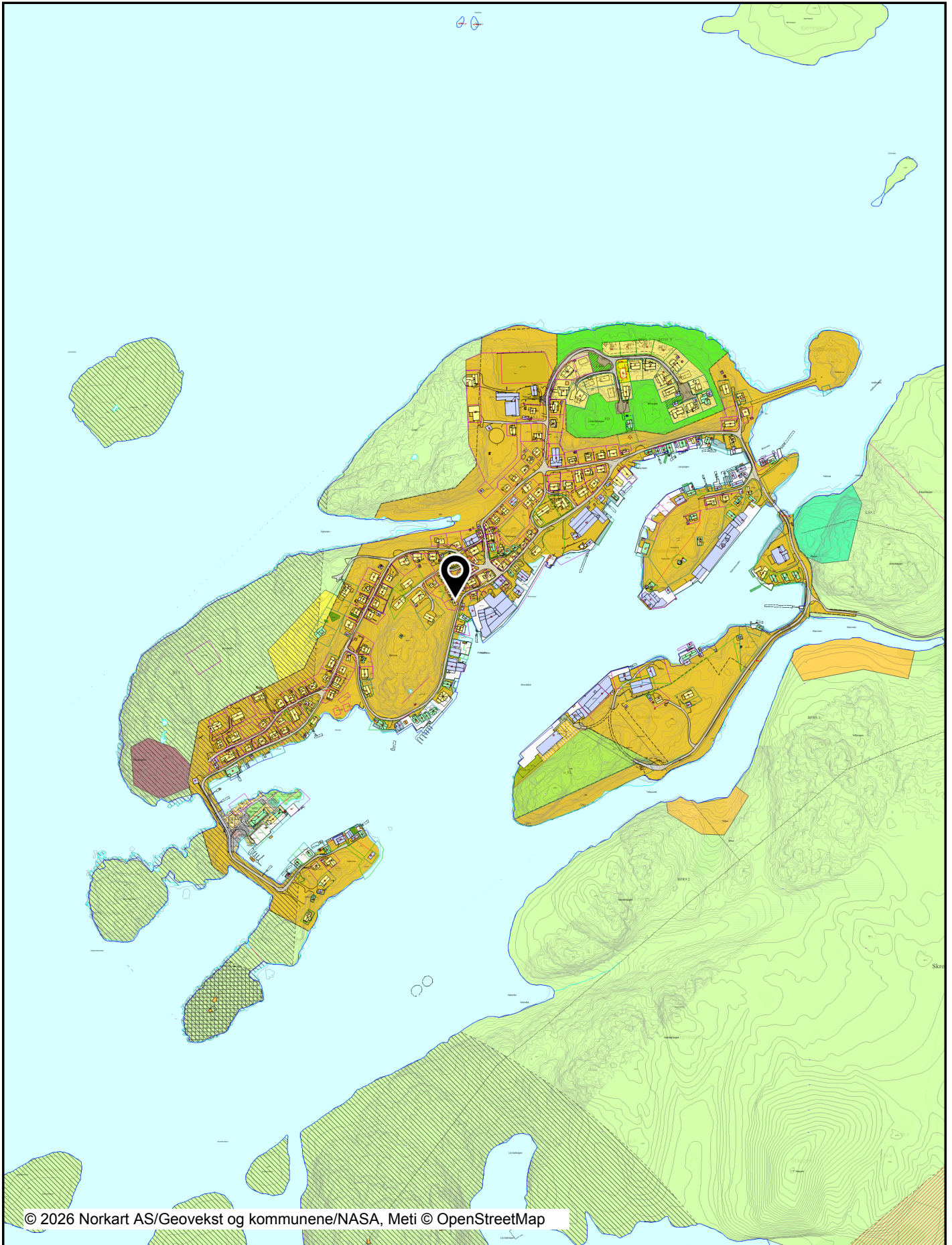


Uraveien 10, Vågan

Dato: 26.06.2026

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			Planlagt bebyggelse
	Faresone grense		Bebyggelse som inngår i planen
	Faresone - Sone for militær virksomhet		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Sikringsonegrense		Regulert senterlinje
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Frisiktslinje
	Båndlegginggrense		Regulert kant kjørebane
	Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende		Regulert parkeringsfelt
	Detaljeringsgrense		Målelinje/Avstandslinje
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Avkjørsel
	Bebyggelse og anlegg - nytt		Tunnelåpning
	Boligbebyggelse - nytt	Abc	Påskrift feltnavn
	Fritidsbebyggelse - nytt	Abc	Påskrift utnyttning
	Råstoffutvinning - nytt	Abc	Påskrift bredde
	Havn - eksisterende	Abc	Påskrift radius
	LNFR-areal - eksisterende	Abc	Påskrift plantilbehør
	LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:	<i>Kyst</i>	Havflate
	Vannforsyningsnett - eksisterende		Kystkontur
	Kraftledning, energinett - eksisterende		Kystkontur tekniske anlegg
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Planområde		Innsjø
	Grense for arealformål		Innsjøkant
	Adkomstveg - eksisterende		Elv/Bekk
	Adkomstveg - framtidig		Veggroft åpen
	Farled - eksisterende	<i>Høydeinformasjon</i>	
Abc	Påskrift områdenavn		Høydekurve 5m
Abc	Kommune(del)plan - påskrift		Høydekurve 1m
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Forsenkningkurve 5m
	Frittliggende småhusbebyggelse		Forsenkningkurve 1m
	Konsentrert småhusbebyggelse		Terrangepunkt
	Kjøreveg		Toppunkt
	Annen veggrunn	<i>Matrikkelkart</i>	
	Parkeringsplass		Grunneiendom
	Annet friområde		Festegrund
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Hjelpelinje veg
	Felles lekeareal for barn		Hjelpelinje fiktiv
	Område med flomfare		Hjelpelinje vannkant
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Sikringsonegrense		Grense <= 10 cm
	Angitthensyngrense		Grense <= 30 cm
	Regulerthøyde		Grense < 200 cm
	Idrettsanlegg		Grense < 500 cm
	Energianlegg		Grense >= 500 cm
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Lekeplass		Godkj. Nybygg
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt		Godkj. Bygningsendring
	Veg	Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Kjøreveg	<i>VEG</i>	
	Gangveg, gangareal eller gågate		Veg bru
	Annen veggrunn, grøntarea		Annet vegareal
	Kai		Avgrensning mot annet vegareal
	Parkeringsplasser		Vegdekkekant på bro
	Friluftformål		Vegdekkekant i tunnel
	Havneområde i sjø		Vegdekkekant
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Autovern
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Vegbom
	Sikringsone - Frisikt		Veg
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø	<i>Matrikkel Bygning</i>	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			Bygning, Boligbygg
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Bygning, Boligbygg
	Planens begrensning		Bygning, Fritidsbygg
	Formålsgrense		Bygning, Fritidsbygg
	Faresonegrense		Bygning, Fritidsbygg
	Regulert tomtegrense		Bygning, Fritidsbygg
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		Bygning, Andre bygg
	Byggegrense		Bygning, Andre bygg
	Byggelinje		Bygning, Andre bygg

PRISTILBUD/OPPDRAGSBEKREFTELSE
TILSTANDSARPPORT BOLIG iht. forskrift til
avhendingsloven tryggere bolighandel

Uraveien 10, Skrova

Vågan

Honorar: Kr 21 800,-

Vil bli utført av:

Anstein R. Paulsen – Byggmester i Lofoten Takst AS Vesterålen org. nr 821 696 232.
Ørnveien 71, 8300 Svolvær.

Tlf. 92257930 epost/web: post@lofotentakst.no www.lofotentakst.no

OBS: Rapporten følger forskrift og norm, så noen vurderinger blir naturlig nok konservative. Dette er helt normalt og gjelder alle eiendommer som selges etter dagens regelverk.

Ved befaring bør følgende opplysninger foreligge hvis dette finnes:

- Oversikt forsikringssum, årspremie og polisenr.
- Gamle takster – tilstandsrapporter – skadetakster ol
- Og liste over innvendige eventuelle feil, skader og bilder hvis dere har.
- Kvitteringer for oppussinger hvis dette finnes.
- Det må sørges for adkomst til alle rom i bygningen(e)

- Honorar forutsettes betalt i sin helhet etter rapportutkast er sendt, men før rapport sendes til rekvirent for bruk.
- Ønskes verditakst/markredsverdivurdering i rapporten tilkommer det 2000kr ekstra.
- Hvis rekvirent velger å trekke seg fra oppdraget mindre 1 dag før befaring vil det tilkomme gebyr på kr 1500,-
- Befaringstid på eiendommen på rundt en dag er påregnelig. Tid for levering av rapportutkast er påregnelig ca. 2 virkedager etter befaring, men er det andre avklaringer ol. som må gjøres er det er påregnelig med en god del tid.
- Energimerking av boligen kan du gjøre hos <https://enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig>
- Du må fylle ut egenerklæring <https://www.norsktakst.no/forbruker/egenerklaering/>
- Offentligrettslige forhold over eiendommen kan du bestille hos kommunen på Ambita infoland. <https://infoland.ambita.com/#/product?cadastre=1865-47-88-0-0&address=1865-1203-10>

Betaling av oppdraget:

Faktura/betales i 2 stk - 50% deler **nr 1:** Før befaring. **Og nr 2** ved endt oppdrag/takst levert.

Hvis du ønsker å benytte deg av tilbudet er det bare å svare ja på denne eposten. Da går dette tilbudet til å bli en oppdragsbekreftelse.

Rekvirent (er):

Aasgardbruket AS v/Mette Bolsøy tlf. 907 69 837 epost: aasjordbruket@gmail.com

Dersom ovennevnte aksepteres og omtalte dokumenter i hovedsak foreligger vil tidligste befaring kunne foretas **27.06.26 eller 17.07.26**

Tilbudets vedståelsesfrist: 3 dager fra epostdato.

Svolvær, 25.06.2026

Lofoten Takst AS



 **Uraveien 10, 8320 SKROVA**Selveier enebolig: 1865-47/88/0/0  Grunnkrets:  Skrova Kommune:  Vågan **Nøkkelforo**Selveier tomt 267 m²

Byggeår -

BRA-i  -BRA-e  -BRA-b  -BRA 86 m²Terrasse/åpent areal (TBA)  -

Soverom -

 **Energibruk** Ukjent  **Spesielle forhold**

Livsvarig borett

Områdescore
Fra 0 - 20 Kommunescore
Fra 0 - 20  **Egenskaper**

Peis/Ildsted

 **Hjemmelshaver**

Aasjordbruket As

Verdihistorikk 

2

VISER

Velg fra listen 

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste 

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS Tinglyst 06.08.2018 - 360 000  - 360 000 Tinglyst 03.08.1990 - 15 000  - 15 000 Nøkkelforo 

Nøkkelforo


Selveier tomt 267 m²

Byggeår -

Soverom -

Etasjer 1

Arealer

BRA-i: Internt bruksareal  -BRA-e: Eksternt bruksareal  -

BRA-b: Innglasset balkong i	-
BRA	86 m ²
ALH: Areal med lav himlingshøyde i	-
GUA: Gulvareal i	-
TBA: Åpent areal i	-
P-ROM	-
BTA	-

Nabolagsprofil

Offentlig transport	150 m
Dagligvare	80 m
Barnehager1.0 km	1
Barnefamilier i grunnkrets	27 %

Egenskaper

Meter over havet	8 m
Avstand til vei	7 m
Sol ned	kl 22:28
Peis/Ildsted	

Eiendom

Kilde: Kartverket per 25.06.2026



Bruksnavn	HØYGÅRD	Areal	267 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	22.10.1951	Sist omsatt	06.08.2018
Antall teiger	1	Kjøpesum	360 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 25.06.2026



Uraveien 10, 8320 SKROVA



Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Skrova
Alternativ adresse		Valgkrets	SKROVA
Tetthet	Spredt	Skolekrets	SKROVA

Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 25.06.2026



BYGNING

Enebolig



Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	86 m ²
Antall etasjer	2	Primært bruksareal	86 m ²
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	86 m ²
Vannforsyning		Bruksareal annet	-
Oppvarming	Annen oppvarming, Elektrisk	Bygningsnummer	189749996
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter

1



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	57618955	Bolig

Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 26.06.2026



Aasjordbruket As

[Se eiendommer](#)[Se kunngjøringer](#) Haug
8289 Engeløya

Hjemmelshaver

1/1



Regnskap



Aksjonærer

2



TYPE	AKSJONÆR	IDENTIFIKASJON	ANDEL
	HUGO AASJORD	f.1955	50,0 % <input type="range" value="50"/>
	METTE BOLSØY	f.1970	50,0 % <input type="range" value="50"/>

Historikk

2 

NAVN	BELØP	PERIODE
AASJORDBRUKET AS	360 000	06.08.2018 > -
NILSEN MAGNAR JOHANNES	15 000	03.08.1990 > 06.08.2018

Pengeheftelser

1



Pengeheftelser

3038 03.08.1990 Livsvarig borett 

3038: 03.08.1990: Livsvarig borett:
RETTIGHETSHAVER: DØLVIK ARNOLDA OG MARTIN

Fysisk risiko

Kilde: Kartverket, NVE og NGI



Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

Spesielle forhold

1



Livsvarig borett

1

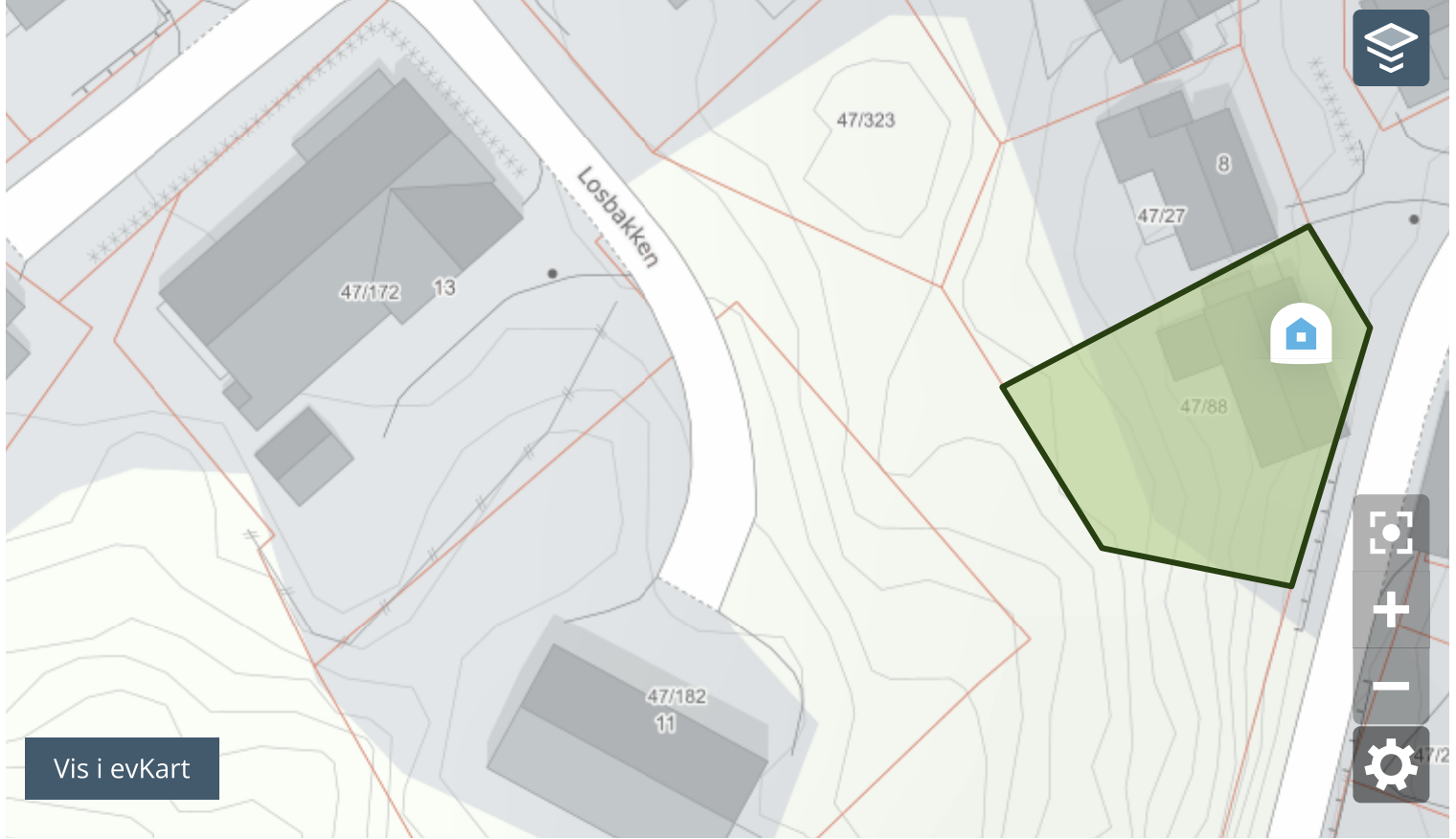
Antatt påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.
Se [Grunnboksutskrift](#) for en oversikt over alle servitutter.

Kart





 Eiendomsverdi®

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1102505-1/200
06.08.2018 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 360.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
AASJORDBRUKET AS
ORG.NR: 994858955

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1990/3038-2/77
03.08.1990

LIVSVARIG BORETT
RETTIGHETSHAVER: DØLVIK ARNOLDA OG MARTIN

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1951/3221-1/77
22.10.1951

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1865 GNR:47 BNR:1

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HØYGÅRD	Beregnet areal	266.8
Etablert dato	22.10.1951	Historisk oppgitt areal	267
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	22.10.1951			47/1, 47/88

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7561473.33	485859.51	0	Ja	266.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASJORDBRUKET AS S994858955	Hjemmelshaver (H) 1/1	Haug 8289 ENGELØYA	

Adresse

Vegadresse: Uraveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8320 SKROVA	Kirkesogn	10070101 Svolvær
Grunnkrets	106 Skrova	Tettsted	
Valgkrets	9 SKROVA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189749996		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189749996: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	86
---------------	---	-----------	----

Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Uraveien 10	H0101	47/88	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0