

Tilstandsrapport - NS 3600

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr: 115 Bnr: 13



Bygningssakkyndig

Thor Friis

Rapport kode: 051567

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025



Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Thor Friis

Bygningsansvarlig

Thor Einar Friis
Byggmester og Takstmann
Medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF)

Thor Einar Friis er utdannet byggmester med tilleggssertifisering som takstmann gjennom Mesterskolen og Norges Eiendomsakademi. Han utfører uavhengige og faglig forankrede vurderinger av bygningers tekniske tilstand og markedsverdi.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Rapporten bygger på visuell befaring uten destruktive inngrep, supplert med opplysninger fra rekvisit og dokumentasjon innhentet fra offentlige registre per 27.07.2025.

Undersøkt eiendom er registrert som grunneiendom gnr. 115, bnr. 13 i Bodø kommune

. Det er tinglyst en festekontrakt datert 22.11.1949 med festetid på 99 år

. Eiendommen har tilknyttet festerett under festenummer 1 (fnr. 1) med hjemmel til festerett for Martha Margrete Karlsen, tinglyst 11.10.1995

Forutsetninger

Eiendommen er registrert som landbrukseiendom, men rapporten omfatter kun en teknisk vurdering av bolighuset i tråd med oppdragets mandat. Den eldre driftsbygningen på eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten gjelder altså bygningen som er befart, og ikke tomtegrenser, rettigheter eller servitutter. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser eller annen kontroll av grunnforhold. Videre er det lagt til grunn at boligen er oppført og brukt i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet, med mindre noe annet fremgår av rapporten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
7 stk**Yttervegg**

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Loft (kaldloft)

TG 2
40 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Kjellerbod med varmtvannsbereder og vaskemaskin

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Gulv overflater

Himling overflater

Vegg overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Septiktank

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3 11 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring 300 000,-

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) 250 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv 100 000,-

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Helhetsvurdering av badet 200 000,-

Rom for varig opphold

Kjellerstue: 500 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) 200 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget 3 000,-

Estimerte kostnader på TG3 1 553 000,-

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Håkon Hansen

Rekvirert dato: 25.07.2025

Besiktigelse

Til stede: Håkon Hansen

Besiktigelsesdato: 27.07.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdraget er rekvirert av broren til hjemmelshaver. Eiendommen inngår i et dødsbo, og rapporten er bestilt i den forbindelse.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Bodøveien 2071, 8050 Tverlandet

Kommunnr: 1804

Kommune: Bodø

Gnr	Bnr
115	13

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): JOHN ÅGE CHARLES HANSEN

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er registrert som gnr. 115, bnr. 13 i Bodø kommune, med tilhørende festerett (fnr. 1). Grunnbokskriften viser tinglyst festekontrakt fra 1949 med festetid på 99 år, samt påfølgende hjemmelsopplysninger og pant. For øvrig er det ikke registrert spesielle forhold utover de historiske heftelsene knyttet til vei og ledningsrett.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	29.08.2025	

Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider de siste fem årene. Eneste tilgjengelige dokument er egenerklæringsskjemaet, som er lagt til grunn i analysen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Laser avstandsmåler	Avstandsmåler: Bosch GLM165-40 – funksjonstestet før befaring, og målingene ga stabile og pålitelige resultater. Instrumentet er egnet for innvendig bruk ved kontroll av rommål og avstander.
Protimeter fuktmåler	Fuktmåler: Protimeter MMS3 med tilbehør – funksjonstestet med kontrollmåling før bruk. Instrumentet ble benyttet både med ikke-destruktiv modus (søkehodet) og punktmåling ved behov. Det ble ikke registrert avvik i kalibrering. Målingene er brukt som støtte til visuelle observasjoner.

Kommentar til utstyrskontroll

Begge instrumentene er i god stand og vurderes som egnet for tilstandsanalyse iht. NS 3600. Måleresultater er tolket i lys av alder, konstruksjonstype og ventilasjonsforhold.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	329 000
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Areal hentet fra Kartverket.no

Tomtebeskrivelse

Byggetomta ligger på flatt terreng og fremstår ikke som utsatt for problemer med overflatevann under normale nedbørsmengder. Det ble ikke observert tegn til vannansamling i tilknytning til boligen. Befaringen ble imidlertid gjennomført etter en lengre periode med tørt vær, og vurderingen er derfor gjort med dette forbeholdet.

Kommentar til tomteopplysninger

Tomten består av både dyrket mark, utmark og arealet rundt boligen. En nærmere klassifisering av jord- og skogarealer inngår ikke i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1978	Ukjent	Eldre driftsbygning med begrenset verdi og uten teknisk vurdering i denne rapporten.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	95	8
kjeller	87	
Sum:	182	8
Sum BRA:	182	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, sov1, sov2, sov3, sov4, gang, badrom, vindfang1, toalett, vindfang2, trapp TBA: Balkong
kjeller	BRA-i: Kjellerstue, bod1, bod2, bod3, bod4, trappegang, utvendig tildekket kjellertrapp

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmur

Ikke aktuelt

TG 2

Terrengforhold

Fallforholdene gir tilfredsstillende avrenning bort fra bygget. Terreng rundt muren var på befaringsdagen dekket av gress, uten busker eller annen tett vegetasjon. Alle takrennenedløp synes tilkoblet dreneringsrør, men funksjonen til dreneringssystemet er ikke verifisert.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller synlig bekreftelse på drensplate/knotteplast og dreneringssystemets funksjon.

Anbefalt tiltak:

Uavklart dreneringsløsning kan føre til fukt- og drensproblemer over tid dersom systemet er mangelfullt eller har redusert funksjon.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Boligen har tilkobling til kommunalt vann via privat tilknytningsledning fra bygning til kommunal tilkoblingspunkt. Avløp føres til privat septiktank (se eget punkt). Stikkledningen for vann ligger i grunn, antatt alder ca. 45 år, materiale ukjent.

Årsak / Konsekvens:

Ingen lekkasjetegn ble observert på befaringsdagen. Ledningens alder tilsier at den er nær forventet teknisk levetid, og funksjon/tilstand er ikke dokumentert eller kontrollert. Manglende dokumentasjon gir avvik iht. NS 3600.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon på ledningens materiale og utførelse. Vurder trykkprøving eller utskifting ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

TG 2

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Avløpsvannet føres til privat septiktank, to-kamret løsning, plassert på tomten. Systemet er av eldre type, installert ved byggeåret (ca. 45 år gammelt).

Årsak / Konsekvens:

Høy alder (fra byggeåret) og teknisk løsning som ikke oppfyller dagens renskrav. Ved pålegg om oppgradering eller utskifting kan kostnaden bli betydelig, og tiltaket vil kreve prosjektering og godkjenning fra kommunen.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon på anlegget. Følg kommunale tømmings- og kontrollrutiner. Forbered plan for oppgradering eller utskifting dersom krav stilles.

Levetider

Tekniske installasjoner og konstruksjoner har begrenset levetid. Eldre løsninger kan fungere tilfredsstillende, men kan på kort varsel kreve utskifting for å oppfylle dagens krav.

Bilder



Terrenget heller jevnt bort fra grunnmuren på denne siden, noe som bidrar til god avrenning av overflatevann og reduserer risikoen for fuktskader.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Bygningen er oppført på betongfundament med grunnmur av Leca-blokker, synlig over terreng rundt hele bygget. Fundamentet antas etablert på stedlige masser. Kjellervegger er helt eller delvis pusset innvendig og utvendig, og det er ventilasjonsluker i grunnmur.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av antatt stedlige masser. Ingen dokumentasjon på grunnundersøkelser foreligger. Tomten fremstår stabil uten synlige tegn til setninger i terreng eller nærliggende konstruksjoner.

TG 2

Fundamenter

Fundamentet antas utført som ringmur i støpt betong under ytterveggene, med støpt såle i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Ingen synlige setninger eller skjevheter ble registrert på befaringsdagen. Fundamentets nøyaktige oppbygning og dimensjonering er ikke dokumentert.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur oppført i Leca-blokker (lettklinker), synlig over terreng rundt hele bygget. Kjellervegger er delvis pusset både innvendig og utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Muren fremstod i god stand på befaringsdagen, men et horisontalt riss ble observert på innsiden av grunnmuren i kjeller. Risset vurderes som mindre avvik. Muren har høy alder (fra byggeåret), og restlevetid for enkelte deler av konstruksjonen er begrenset.

Anbefalt tiltak:

Følg med på rissutviklingen. Dersom rissene øker i omfang eller det oppstår fuktinntrengning, anbefales vurdering av fagkyndig. Utbedring kan omfatte injeksjon med egnet epoxybasert masse, kombinert med eventuelle tiltak for å redusere jordtrykk/fukt mot muren.

Bilder**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ikke gjort inngrep som gir grunnlag for å vurdere dreneringens utførelse eller tilstand. Alder og observasjoner tilsier at dreneringen antas å være fra byggeåret.

Vurdering / Avvik**TG 3****Drenering og fuktsikring**

Det er registrert fukt i tilfarergulvet i kjeller. Dreneringssystemet antas å være fra byggeåret (ca. 45 år gammelt), hvilket overstiger forventet brukstid for denne typen løsning. Alder i kombinasjon med observerte symptomer tilsier at systemet har vesentlig redusert funksjon.

Årsak / Konsekvens:

Komplett utskifting av dreneringssystemet rundt boligen, inkludert fuktsikring av grunnmur og kontroll av grunnforhold.

Estimert kostnad:**300 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

kostnaden basert på lett tilkomst og normale grunnforhold

Levetider

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i 10cm bindingsverk som var normen på 1970-tallet og er isolert med 100mm mineralull. Utvendig kledning består av 15×130mm trykkimpregnert trepanel, montert både stående og liggende avhengig av fasade. Overflatebehandling er beis i grønn farge.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Bindingsverk av tre med 100 mm isolasjon, utvendig vindsperre og trekledning. Konstruksjonen fremstår stabil og uten synlige deformasjoner.

TG 2**Kledning**

Svekket overflatebehandling, vedlikehold nødvendig.

Årsak / Konsekvens:

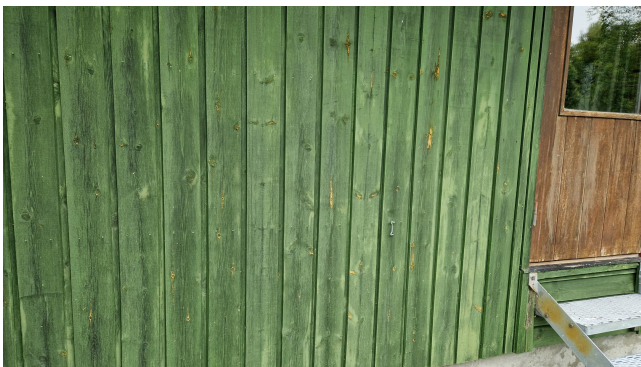
Ytterkledningen lot til å være fri for råteskader siden den var i trykkimpregnert furu. Den var imidlertid meget værbitte fra mangel på vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Mekanisk fjerning av løs maling/beis. Rengjøring og nytt strøk med beis eller maling innen 1–2 år.

Levetider

Levetid for trekledning (generelt): 30–60 år avhengig av trevirke kvalitet, klima og vedlikehold.

Bilder

Vertikal kledning, trykkimpregnert furu. Overflatebehandling sterkt nedbrutt, bart tre synlig, ingen råteskader observert.



Liggende kledning i gavl. Kraftig avflassing og værslitasje, men konstruksjonen fremstår intakt.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer fra 1978 med slitasje på karm og rammer, ingen opplagte punkteringer synlig på befaringsdagen. Ytterdører i tre med tydelig værslitasje og mangelfull overflatebehandling.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Komponentene er godt forbi forventet levetid iht. Byggforskserien 700.320 (20–30 år for isolerglass, ca. 40 år for tredører). Eldre isolerglass har typisk U-verdi på 2,6–3,0 W/m²K, noe som gir betydelig høyere varmetap sammenlignet med dagens krav (≤1,2 W/m²K). Dette påvirker byggets energieffektivitet negativt.

Årsak / Konsekvens:

Alder og naturlig slitasje over tid. Mangelfull isoleringsevne fører til unødvendig energitap og økte oppvarmingskostnader. Risiko for punktering øker med alderen, noe som vil gi dugg/fuktdannelse mellom glassene og redusert sikt/estetikk.

Anbefalt tiltak:

Full utskiftning av vinduer og ytterdører ved neste større vedlikehold for å oppnå dagens krav til energieffektivitet og funksjon, samt redusere risiko for fremtidige skader.

Levetider

20–30 år for isolerglass, ca. 40 år for tredører.

Bilder



Tolags vindu fra 1978. Slitasje på karm og ramme, ingen opplagte punktering, men høyt varmetap pga. høy U-verdi.



Tolags vindu som bærer preg av værslitasje. Dugg mellom glass var ikke observert på befaringen.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



BØRTIND
BYGG og TAKSERING AS
Org. nr. 932 853 523



Ytterdør i tre med avflasket maling og eksponert treverk, godt forbi forventet levetid.



Balkongdør med slitasje på karm og beslag, redusert isoleringsevne. Døra lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkongen er bygd i trekonstruksjon med liggende rekkverk, trelemmer i gulvet og åpen spalteavstand for drenering av regnvann. Adkomst er via dør fra stue/oppholdsrom. Rekkverket er malt i avvikende farge fra fasaden, og gulv og rekkverk viser tegn til slitasje og begroing.

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Balkongen har rekkverk av trekonstruksjon med høyde som fremstår lavere enn gjeldende krav i TEK17 §12-17 (minimum 1,0 m for balkonger med fallhøyde over 0,5 m). Åpne horisontale elementer kan gi klatremulighet, og lysåpninger bør vurderes opp mot barnesikringskrav (<0,10 m). Konstruksjonen viser normal vær- og bruksslitasje for alder, med begroing og misfarging på både gulv og rekkverk. Ingen tegn til alvorlige konstruksjonsskader observert, men overflatebehandling bør fornyes for å hindre fuktopptak.

Anbefalt tiltak:

Heve rekkverkshøyden til minst 1,0 m for å oppfylle krav i dagens TEK17 §12-17.

Utforme rekkverket uten klatremuligheter og med lysåpninger på maks 0,10 m for å ivareta barnesikring.

Fjerne begroing og rengjøre alle flater.

Påføre ny overflatebehandling (maling eller beis) for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.

Vurdere utskifting av slitte terrassebord dersom visuell inspeksjon eller stikkprøvekontroll viser tegn til råte.

Levetider

Rekkverk i tre har normalt 20–40 års levetid med overflatebehandling hvert 4–8 år, mens balkonggulv i tre har 15–25 års levetid med behandling hvert 2–6 år avhengig av produkt og eksponering.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Bygget har saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak er utført med sutaksplater/undertaksplater, og det er kaldloft med adkomst via luke. Isolasjonen i loftsbjelkelaget består av mineralull med pålagt vindsperre/papp, men deler av isolasjonen er forskjøvet eller skadet. Lifting ser ut til å være etablert via raft og møne.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Visuell inspeksjon viser at takkonstruksjonen generelt er rett og uten tegn til alvorlige deformasjoner eller råte. Det er noe begroing/mose på yttertak (se fasadebilde), og enkelte steder er vindsperre og isolasjon skadet eller forskjøvet, noe som kan redusere varmeisolasjon og lufttetthet. Ingen tydelige tegn til fuktskader eller lekkasjer observert fra innsiden, men mørke partier i undertaket bør følges opp for å avdekke eventuell fuktpåvirkning.

Bilder

Loft – oversiktsbilde: Kaldloft med plassbygde takstoler, mineralullisolasjon og vindsperre.



Loft – raftområde: God lifting ved raft, isolasjon og undertak i tilfredsstillende stand.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Loft – isolasjon mot yttervegg: Intakt isolasjon og vindsperre, ingen synlige fukttegn.



Det var ingen tegn på vanninntrengning rundt pipa.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med asfaltshingel lagt på undertak av sutaksplater. Takformen er saltak, og det er montert takstige for adkomst til pipe. Nedløp og takrenner er i metall. Det er gjennomføringer for pipe og ventilasjon, samt vindskier og beslag langs gesims og møne.

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Taket er tekket med asfaltshingel lagt på undertak av sutaksplater. Tekkingens alder er over 40 år, og det er kraftig begroing av mose og lav, flere shingelplater er slitt, oppfliset eller løsnet.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og nedbrytning skyldes langtids eksponering for vær og vind, kombinert med manglende vedlikehold. Mose- og lavvekst holder på fukt, som fremskynder nedbrytning av shingel og kan føre til lekkasjer. Løse eller manglende shingelplater gir redusert beskyttelse mot vanninntrengning, særlig ved kraftig nedbør eller vind.

Anbefalt tiltak:

Full omtekkning av yttertak anbefales snarest. Arbeidet bør omfatte fjerning av eksisterende shingel, kontroll og eventuelt utskifting av undertak, montering av ny taktekkning, nye beslag og kontroll/tilpasning av takstige og øvrige taksikringsutstyr.

Estimert kostnad:

250 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

For et tak av denne størrelsen vil kostnadene normalt ligge i størrelsesorden kr 200 000–350 000, avhengig av valgt tekkningstype, tilstand på undertak, og kompleksitet i arbeidet.

TG 2

Utstyr på tak

Standard takstige for tilkomst til skorstein, alder tilsier TG2.

TG 2

Skorstener over tak

Hovedskorstein er trolig oppført i lecablokker og tekket med heldekkende beslag i metall. I tillegg finnes en mindre luftehatt i metall.

Årsak / Konsekvens:

Metallbeslag på skorsteinen har synlig overflaterust, og levetiden er begrenset. Utskifting av beslag bør påregnes samtidig med omtekkning av taket. Det ble ikke observert noen tegn på vedvarende fukt inntrengning rundt hverken pipa eller ventilasjonshatten på kaldloftet.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av pipebeslag og luftehatt ved omtekkning av tak. Kontroll av tetting rundt gjennomføringer.

Levetider

Taktekke av bitumen shingel: Normalt 20–30 år ved normal eksponering. Dette taket er over 40 år gammelt og har passert forventet levetid med god margin.
Pipebeslag i metall: Normalt 20–40 år, avhengig av stålqualität og overflatebehandling. Beslaget her nærmer seg eller har passert forventet levetid.
Takstige i stål: Normalt 20–40 år. Denne har synlig alder, men er funksjonell.
Luftehatter i metall: Normalt 20–30 år. Denne har også nådd høy alder.

Bilder



Hovedskorstein med metallbeslag og hatt, samt standard løstmontert takstige med krok over mønet for adkomst ved feiing og vedlikehold.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner, spillblikk og nedløp av galvanisert stål leder takvann bort fra bygningen via nedløp til terreng, og er i generelt god stand.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av galvanisert stål er i generelt god stand, men alder og mindre skader tilsier oppgradering innen normal levetid.

Årsak / Konsekvens:

Alder og mindre skader.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Rutinemessig rens og årlig kontroll anbefales for å sikre funksjon og forlenge levetiden.

TG 2

Beslag

spillblikk fremstår i generelt god stand, men alderen tilsier TG 2. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men komponentene bør vurderes nærmere i forbindelse med utskifting eller fornyelse av taktekket

Levetider

Takrenner, nedløp og spillblikk av galvanisert stål har normalt en levetid på 30–50 år. Basert på dagens tilstand kan disse komponentene forventes å fungere i mange år fremover, forutsatt at det ikke foreligger skjulte skader som følge av vanninntrengning ved takfoten. Rutinemessig rens og kontroll vil bidra til å forlenge levetiden ytterligere.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



BØRTIND
BYGG og TAKSERING AS
Org. nr. 932 853 523

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjellerstue på ca. 19 m² med veggpanel og gulvteppe over tilfarergulv. Fuktsøk og stikkmålinger indikerer vedvarende forhøyede fuktverdier i treverket. Det foreligger ikke dokumentasjon at kjellerstuen har kommunal godkjenning.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Det er registrert vedvarende forhøyede fuktverdier i undergulvet (målt opp mot 26 %), godt over kritisk grense for råte. Overflatebelegget (vegg-til-vegg-teppe) er i god visuell stand, men tilstanden under overflaten indikerer risiko for etablert råte og svekket konstruksjon. Utbedring er nødvendig.

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Riving/bortkjøring teppe/tilfarere/isolasjon: 8–15 000 kr
Fuktsperre på betong (2-komp. epoksy) eller PE 0,20 mm + priming/sliping ved behov: 10–25 000 kr
Ny oppbygging: trykkfast isolasjon (EPS/XPS) + nye tilfarere eller flytende gulv + gulvspon: 20–35 000 kr
Ny overflate (f.eks. laminat/vinyl) inkl. lister: 10–25 000 kr
Sum innvendig typisk: 60–100 000 kr
(+ 10–30 000 kr hvis det oppdages råte i sviller/underkant panel langs yttervegg.)

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene fremstår i god visuell stand uten synlige tegn til skade. Det er imidlertid risiko for skjulte skader i svill og nedre del av bindingsverket dersom vedvarende fukt i gulvet har trukket opp i konstruksjonen. Slike skader kan gi betydelige merkostnader ved utbedring.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen fremstår i god stand uten synlige tegn til skade. Ingen avvik registrert.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Tilfarergulv: TG 3 – Vedvarende forhøyede fuktverdier (opptil 26 %) i undergulvet indikerer høy risiko for råte. Utbedring nødvendig.

Vegger: TG 2 – God visuell stand, men risiko for skjulte skader i svill/nedre bindingsverk pga. fukt fra gulv.

Himling: TG 1 – God visuell stand, ingen avvik registrert.

Kommentar til estimert kostnad:

Se estimat ovenfor.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Rommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil. Luftutskiftningen vurderes som utilstrekkelig for å hindre fuktopphopning i gulv- og veggkonstruksjoner over tid. Høye målerverdier i tilfarergulv indikerer vedvarende oppfukting, som kan være relatert til manglende ventilasjonskapasitet.

Anbefalt tiltak:

En enkel veggmontert avtrekksvifte kan monteres i eksisterende ventil. Rimeligste løsning koster ca. 500–1000 kr ved egenmontering, men ved bruk av fagperson må det påregnes en total kostnad på 4 000–8 000 kr.

TG 1**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Veggventil i kjellerstue mot terrengvegg. Ingen synlige tegn til lekkasje eller skade rundt gjennomføringen.

Levetider

40 år

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Bilder



Det ble registrert 26% fuktighet i gulvet i kjellerstuen.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



BØRTIND
BYGG og TAKSERING AS
Org. nr. 932 853 523



Det ble utført fuktmåling med hammer-elektrode i svill mot yttervegg i kjellerstue. Målingen viste 17,5 vekt-%. Dette ligger i området for forhøyet fukttinnhold (15–19 %). Vedvarende fuktnivå i dette sjiktet gir risiko for utvikling av sopp, men målingen ligger under grensen (ca. 20 %) der råtesopp normalt etablerer seg.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater består av vinyl banemembran på gulv og vinylbelegg på vegger i dusjsonen. Gulvet har fall mot sluk, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i svill bak våtsonen. Overflatene og innredningen er imidlertid sterkt preget av alder og slitasje, og løsningen er langt over forventet brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Vinyl banemembran med fall mot sluk. Fra terskel til sluk (ca. 1,6 m) ble det målt ca. 5 mm fall. Belegget er sterkt preget av alder og bruksslitasje, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring. Løsningen er langt over forventet brukstid og vurderes å ha begrenset restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Badet er teknisk og estetisk utdatert, og det anbefales full renovering med nytt tettesjikt og overflater i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 3

Overflater - Vegger

Vegger har vinylbelegg i dusjsone og eldre våtromstapet ellers. Overflatene er teknisk utdaterte og estetisk sterkt preget av alder. Ingen synlige tegn til fuktskader eller avskalling. Løsningen har overskredet forventet brukstid og bør oppgraderes ved neste oppussing for å redusere risiko for fremtidige skader.

Anbefalt tiltak:

Badet er teknisk og estetisk utdatert, og det anbefales full renovering med nytt tettesjikt og overflater i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 2

Overflater - Himling

TakEss plater fra byggeåret. Overflaten fremstår uten synlige skader eller tegn til fukt, men misfarging ble observert.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Badet har vinyl banemembran som tettesjikt, antatt fra byggeår (ca. 45 år). Membranen er langt over forventet levetid, og det foreligger høy risiko for svikt. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av alder, uavhengig av at det ikke er registrert konkrete fuktskader ved befaringen.

Kommentar til estimert kostnad:

Membranen er langt over forventet brukstid, og badet må påregnes full renovering av ny eier.

TG 2

Avløp og vannrør

Røranleggets alder tilsier en vesentlig risiko for skjulte svekkelser og fremtidige lekkasjer. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer under befaringen, bør anlegget betraktes som modent for utskifting ved første anledning eller i forbindelse med renovering.

TG 2**Ventilasjon**

Det er ventilasjon via lufteventil i vindu samt avtrekkskanal ført til yttertak. Mekanisk avtrekksvifte var ikke i drift på befaringstidspunktet og antas å være defekt. Ventilasjonsforholdene vurderes som utilstrekkelige, og tiltak for å etablere tilfredsstillende avtrekk anbefales. TG2.

Anbefalt tiltak:

Mekanisk avtrekksvifte bør skiftes eller settes i stand slik at badet får tilfredsstillende luftutskifting. Det anbefales å etablere et ventilasjonssystem som sikrer tilstrekkelig fukttransport ut av rommet for å redusere risiko for fuktskader og soppevekst.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr i boligen består av standard klosetter og øvrige innredninger av eldre dato. Det ble ikke registrert feilfunksjon ved befaring, men alder tilsier at deler som spyleventiler og pakninger kan være utslitt eller nær slutten av sin funksjonstid. Ifølge Byggforsk 700.320 er forventet levetid for klosetter ca. 50 år, mens enkelte komponenter må skiftes hyppigere. Utstyret vurderes derfor å ha passert normal brukstid, og oppgradering må påregnes ved renovering.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble utført fuktmåling med både hammerelektrode og overflatesensor. Måling med hammerelektrode i tilstøtende konstruksjoner viste ~10 % fuktinnhold i bunnsvilla bak dusjsonen, mens overflatemåling rundt sluket viste verdi 146 (grønt felt, tørrt). Det var derfor ingen indikasjon på forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

TG 3**Helhetsvurdering av badet**

Badet har et areal på ca. 3,5 m² og er oppført med vinylbelegg som banemembran fra byggeåret (ca. 45 år gammelt). Løsningen er klart utlevd og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt eller ventilasjon. Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato med forventet kort restlevetid. Ventilasjonsanlegget fungerer ikke, og rommet har kun naturlig avtrekk via vindu.

Årsak / Konsekvens:

Til tross for at det på befaringsdagen ikke ble registrert fukt i tilstøtende konstruksjoner, vurderes badet som sterkt nedslitt og med klart behov for oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Full renovasjon av baderommet anbefales.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden vil avhenge av materialvalg, utførelse og hvorvidt det oppdages skjulte skader under rivearbeidet.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



BØRTIND
BYGG og TAKSERING AS
Org. nr. 932 853 523

Bilder



Det ble ikke registrert noe fukt med en
hammerelektrode i svilla bak våtsonen .

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er ikke etablert eget vaskerom i boligen. Vaskemaskin er plassert i kjelleren, i samme rom som varmtvannsbereder.

Vurdering / Avvik**TG 2****Kjellerbod med varmtvannsbereder og vaskemaskin**

I kjellerens tekniske rom, hvor varmtvannsbereder og vaskemaskin er plassert, samt i tilstøtende bod, er det registrert tydelige tegn på fuktinnsig.

Fuktmåling i bod ga maksimal verdi på instrumentet (999), noe som indikerer svært høy fuktbelastning.

I teknisk rom ble det observert avflassing av maling og misfarging nederst på vegg.

Rommet er ikke oppført som våtrom, men som en innvendig tilgjengelig del av boligen vurderes forholdet som et vesentlig avvik.

Bilder

Kjellerbod/teknisk rom med varmtvannsbereder og vaskemaskin.



Avflassing av maling og misfarging nederst på vegg i teknisk rom indikerer fuktinnsig.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

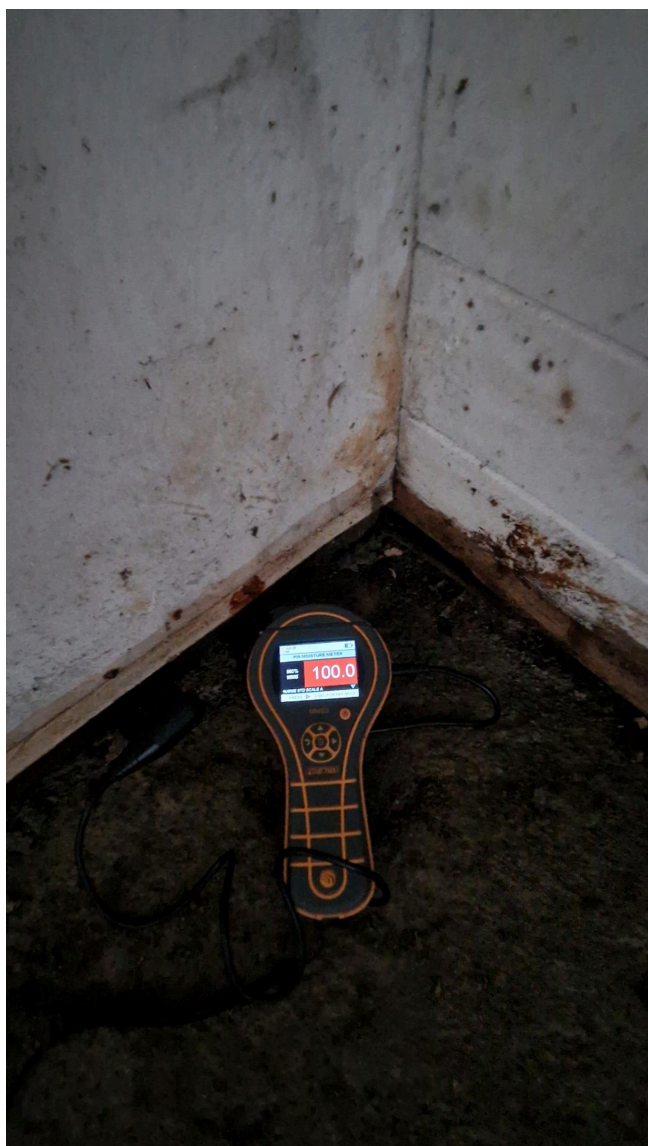
Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Fuktmåling i vegg i tilstøtende bod viste utslag på maksimalverdi på instrumentet, noe som indikerer høy fuktbelastning.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Rommet består av et separat toalett med servant og veggspil. Overflater fremstår som originale med gulvbelegg og vegger kledd i eldre tapet. Himling er enkel platekonstruksjon. Det er naturlig ventilasjon via vindu, ingen mekanisk avtrekk. Sanitærutstyr (toalett og servant) er funksjonelt, men av eldre dato og med begrenset gjenværende levetid.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvbelegg i brukbar stand uten synlige skader. På grunn av alder settes tilstandsgrad TG2.

TG 2**Overflater - Vegger**

Tapetsert overflate med normal bruksslitasje. Fremstår uten fuktskader. Tilstandsgrad TG2 grunnet alder og slitasje.

TG 2**Overflater - Himling**

Takess plater fra byggeåret. Overflaten fremstår uten synlige skader eller tegn til fukt, men misfarging ble observert.

TG 2**Ventilasjon**

Ventilasjon: Naturlig via luftespalte i vindusrammen.

Årsak / Konsekvens:

Det vurderes å være for liten luftmengde eller manglende overstrømning. Det er kun lufteventil i yttervegg / oppdriftsventilasjon.

TG 2**Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har gulvstående toalett og servant. På befaringsdagen ble det ikke registrert synlige sprekker, riss, skjolder, svelling eller merker fra avdrypp. Det ble ikke gjort funksjonstest av armatur eller toalettets flottør, men visuelt fremstod utstyret i orden. Alder tilsier redusert restlevetid, og TG2 settes på bakgrunn av forventet utskifting ved modernisering.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke registrert.

Levetider

Toalettrommet fremstår funksjonelt og i brukbar stand til tross for høy alder. Utstyret er enkelt, men intakt, og det ble ikke registrert skader eller fukt på befaringsdagen. Rommet er modent for oppgradering på sikt, men det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover eventuelt nytt gulvbelegg eller overflateoppussing.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Himlingene består i hovedsak av Takess-plater. Disse fremstod uten skader eller fukttegn, men med stedvis misfarging og behov for oppfriskning. Veggene er utført med sponplater som enten er malt, tapetsert eller kledd med koreapanel (stue). I stuen er det lagt laminatgulv av nyere dato, mens øvrige rom i første etasje har originale vinylbelegg fra byggeåret, preget av alder og slitasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv overflater

Vinylbelegg i øvrige rom er fra byggeåret og bærer tydelig preg av alder og slitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fuktsvikt på befaringsdagen, men beleggenes høye alder tilsier at de er modne for utskifting. Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av alder og estetisk tilstand. Laminatgulvet i stuen er nylig lagt og fremstod i god stand.

TG 2

Himling overflater

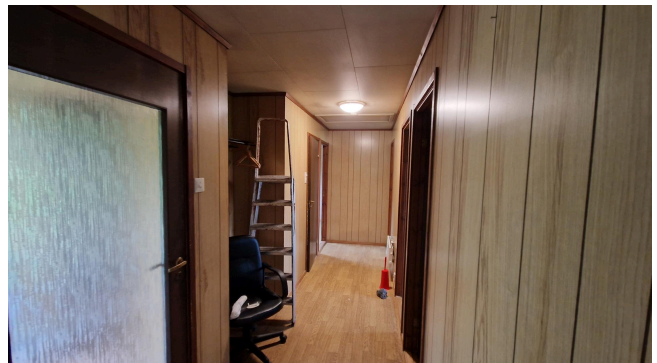
Himlinger i boligen består hovedsakelig av Takess-plater. Det ble ikke registrert skader eller tegn til fukt/svertesopp, men enkelte himlingsflater var tydelig misfarget/skitne. Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av estetisk tilstand.

TG 2

Vegg overflater

Vegger består hovedsakelig av sponplater, dels malt eller tapetsert, dels kledd med koreapanel. Overflatene fremstår i akseptabel stand uten større skader, men er av eldre utførelse og har et tydelig behov for oppgradering ut fra dagens brukskrav og estetiske forventninger.

Bilder



**Kjøkkenen**

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og fremstår som originalt. Innredningen har slitasje og preg av alder, men var funksjonelt på befaringsdagen. Kjøkkenet har ventilator over komfyr, avtrekk ført ut gjennom ventilasjonshatt på taket, og rørføringer i skap under vask.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Originalt vinylbelegg med normal slitasje. Noe misfarging og preget av alder.

TG 2**Overflater - Vegger**

Malte sponplater med noe slitasje og merker.

TG 2**Overflater - Himling**

Takess plater fra byggeåret. Overflaten fremstår uten synlige skader eller tegn til fukt, men misfarging ble observert.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår (1979). Dette innebærer at anlegget har overskredet forventet levetid (ca. 50 år iht. Byggforskserien 700.320). Ingen lekkasjer observert på befaringsdagen, men anlegget vurderes til TG2 grunnet alder og forventet behov for utskifting i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å planlegge full utskifting av vann- og avløpsrør i forbindelse med kommende oppgraderinger/renovering. Dette vil redusere

risiko for lekkasjer og vannskader, samt gi et anlegg med normal forventet levetid.

TG 2**Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert, type eldre, og ført ut via ventilasjonshatt på taket. Anlegget er langt forbi forventet levetid og må påregnes full oppgradering.

TG 2**Innredning**

Original innredning, betydelig slitasje, enkelte løse/fraværende fronter. Funksjonell, men modent for utskifting.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt kontroll eller nærmere vurdering av denne bygningsdelen. Ingen observasjoner eller indikasjoner tilsier at en vurdering er påkrevd på nåværende tidspunkt.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapp mellom hovedplan og kjeller er i treverk. Ingen vesentlige avvik eller skader registrert ved befaring. Trappen fremstår funksjonell, men er bratt sammenlignet med dagens byggeskikk.

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Det er registrert normal bruksslitasje og merker på trinn og rekkverk. Trappen fremstår ellers funksjonell, men er noe bratt sammenlignet med dagens byggeskikk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Boligen har vedovn i stue tilkoblet skorstein av Leca-elementer. Ildstedet er montert etter datidens byggeskikk. Sideavstand til panelvegger tilfredsstiller muligens ikke dagens krav iht. TEK17.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere godkjent brannmur/varmeskjerm bak og eventuelt på siden av ildstedet, slik at dagens krav til avstand mot brennbart materiale oppfylles.

Skorstein og ildsted følges opp gjennom feiervesenets ordinære tilsyn.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein av Leca-elementer ført gjennom boligen. Overflater fremstår uten synlige skader, sprekker eller sotutslag. Den ene sotluken i kjeller er rustet, men dette vurderes som et mindre avvik som kan utbedres ved utskifting/vedlikehold.

Bilder

Vedovn i stue tilkoblet skorstein av Leca-elementer. Montert etter datidens skikk, men sideavstand til panelvegger tilfredsstiller muligens ikke dagens krav.



Rustangrepet sotluke i kjeller. Bør vurderes å skiftes ut.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

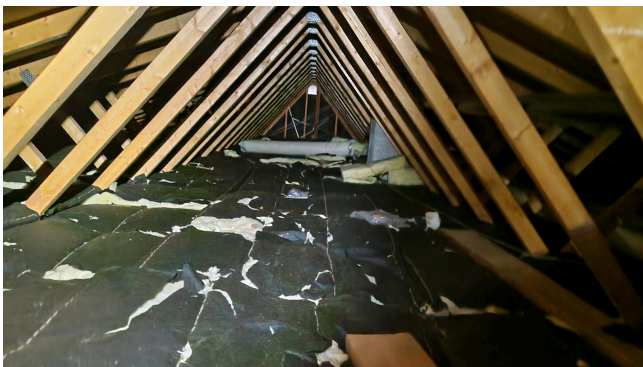
Beskrivelse

Loftet er et kaldloft og uinnredet. Det er mineralullisolasjon i himlingen, og det er god lufting via raft og gavl. Ingen tegn til fuktskader eller andre avvik ble registrert.

Øvrige vurderingspunkter for loft er ikke relevante da rommet ikke er innredet.

Vurdering / Avvik**TG 1****Loft (kaldloft)**

Loftet er et kaldloft og uinnredet. Det er mineralullisolasjon i himlingen og god lufting via raft/gavl. Ingen tegn til fuktskader ble registrert på befaringsdagen.

Bilder

Kaldt loft med W-takstoler og himlingsisolasjo. God lufting.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Første etasje inneholder boligens hovedrom for varig opphold, herunder stue, kjøkken og soverom. Rommene er oppført etter datidens forskriftskrav (1978) og fremstår i hovedsak med tilfredsstillende forhold.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold har tilfredsstillende rømningsvei gjennom dører og vinduer.

Dagslysflate

Tilfredsstillende vindusflater som gir godt dagslys.

Takhøyde

Vurderes som tilfredsstillende.

TG 3**Kjellerstue:**

Kjellerstuen er innredet som rom for varig opphold, men oppfyller ikke dagens forskriftskrav. Rommet har vinduer, men disse er plassert høyt over gulvet, og det er ikke etablert noen tilfredsstillende sekundær rømningsvei. I tillegg er det registrert fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner, og kjellervegger kan ikke betraktes som fuktsikre.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei: Vinduene oppfyller ikke krav til rømningsvei (for små åpninger og for høy plassering over gulv). Dette innebærer en vesentlig sikkerhetsmangel.

Fuktproblematikk: Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjoner, og kjelleren er ikke sikret mot inntrengning av vann. Bruk av rommet som oppholdsrom innebærer risiko for både byggskader og helsemessige ulemper.

Årsak / Konsekvens:

Rommet er uegnet som rom for varig opphold. Manglende rømningsvei kan medføre fare for liv og helse ved brann. Fuktinntrenging gir økt risiko for skader på konstruksjoner, muggvekst og dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:

Tiltak for å oppgradere rommet til forskriftsmessig standard vil være omfattende og kostnadskreven, herunder etablering av godkjent rømningsvei (utvidelse av vindu eller montering av rømningsløsning), samt grunnleggende utbedring av fuktsikring. Alternativt bør rommet ikke benyttes som oppholdsrom eller soverom.

Estimert kostnad:**500 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

1. Utvendig fuktsikring/drenering
Grave opp rundt grunnmur.
Montere ny drenering med drenerør og pukk.
Påføre grunnmursplate og ny fuktsikring.
Vurdere utvendig isolasjon (XPS eller tilsvarende).
Sørge for bortledning av overflatevann (taknedløp/kummer).
2. Rømningsvei
Utvide eksisterende vindu eller etablere nytt rømningsvindu iht. krav:
Minst 0,5 m bredde og 0,6 m høyde, bredde + høyde $\geq$ 1,5 m.
Underkant vindu maks 1,0 m over gulv.
Etablere lysgrav med drenering om nødvendig.
3. Innvendig rehabilitering
Rive eksisterende overflater (vegger, gulvbelegg, listverk) ned til mur/betong.
Fjerne alt fuktskadet materiale.
Nytt innvendig puss eller fuktsikre plater på yttervegger.
Alternativ A – Tilfarergulv:
Legge plast/fuktsperre på betong.
Tilfarere (impregnert tre/stål) med isolasjon imellom.
Fuktbestandig sponplategulv som underlag.
Kan kombineres med varmekabler eller lavtbyggende varmekabler.
Alternativ B – Ny støpt løsning med varmekabler:
Pigge opp eksisterende gulvbelegg.

Avrette/påstøp med lavtbyggende varmekabler.
Overflate med flis, vinyl eller parkett på godkjent underlag.
Gjenoppbygging med uorganiske materialer (gipsfiber, stålstendere).
4. Ventilasjon og inneklime
Vurdere mekanisk ventilasjon eller avtrekksvifte for bedre luftskifte.
Sjekke avfukter som midlertidig løsning.
5. Overflatefinish
Male vegger med diffusionsåpen maling.
Nytt listverk og pen overflate.
Oppgradere belysning og el-punkter etter behov (elektriker).

Bilder



Stue med store vindusflater som gir rikelig dagslys.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke registrert dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre i boligen. Radontiltak var ikke påkrevd da huset ble oppført i 1978. Det anbefales likevel å gjennomføre en enkel radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier, da radon kan forekomme lokalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, og det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger. Radontiltak var ikke påkrevd da boligen ble oppført i 1978. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell forhøyet konsentrasjon og vurdere behov for tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen er ikke registrert innenfor kvikkleiresone eller annen faresone for skred eller flom i NVEs kartverk eller kommuneplan. Det er derfor ikke grunnlag for å anta særskilt risiko for ras- eller flomfare på eiendommen.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Ikke aktuelt

Flomfare

Ikke aktuelt

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vannverk. Avløp føres til privat to-kamret septiktank. Stoppekran er lokalisert i kjeller (se bilde). Varmtvannsbereder av typen OSO RS 200 (198 liter, 2 kW) produsert i 2005 er plassert i kjeller. Ingen vannbåren varme, fyrkjel, gassanlegg eller andre spesielle VVS-tekniske installasjoner ble registrert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran er lokalisert i kjeller og fungerer. Den er original fra byggeåret (1978), altså 45 år gammel. Ifølge levetidsintervallene i Byggforsk 700.320 ligger forventet teknisk levetid for denne typen ventil er på 25–50 år.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte ut stoppekranen ved første anledning. Utskifting bør utføres av rørlegger og vil normalt være et enkelt og rimelig tiltak som gir bedre driftssikkerhet og reduserer risikoen for lekkasje eller svikt ved behov for stenging av vannet.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige avløpsrør er i plast (soil), ført åpent i kjeller. Det er etablert stakeluke for rens og vedlikehold. Avløpet er tilknyttet septiktank.

Årsak / Konsekvens:

De synlige delene fremstår i god stand uten synlige lekkasjer eller skader. Røranlegget er imidlertid opprinnelig fra byggeåret (1978), og den tekniske levetiden for innvendige avløpsrør er normalt vurdert til 40–50 år. Alder tilsier derfor at det kan forventes behov for tiltak/utsifting innen overskuelig tid, selv om anlegget fungerer i dag.

Anbefalt tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å følge med på bygningsdelen med jevnlig inspeksjoner, og være forberedt på utskifting ved behov.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder: 20 år gammel, passert forventet levetid (10–20 år).

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for driftsstans og lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Varmtvannsbereder må påregnes å måtte skiftes ut innen rimelig tid.

Vannbåren varme

Ikke aktuelt.

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Ikke aktuelt.

Gassinstallasjoner /anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)

Ikke aktuelt.

TG 3**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Boligen har kun naturlig ventilasjon og enkel mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som er dagens standard. Løsningen har passert sin forventede brukstid og tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til luftskifte og energieffektivitet.

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjonsløsningen er av eldre type med funksjonssvikt i forhold til gjeldende krav.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonsløsningen vurderes å være av eldre type med funksjonssvikt i forhold til gjeldende krav. Det er klart behov for modernisering. Det må installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning for å oppnå tilfredsstillende inneklima.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Rive/stenge eksisterende avtrekk der det er aktuelt. Prosjektet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Montere aggregat (typisk på kaldloft eller i bod/teknisk rom). Legge nytt kanalnett for tilluft og avtrekk til alle oppholdsrom. Innregulere anlegget og sikre dokumentasjon iht. TEK17.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Ikke aktuelt.

TG 2**Septiktank**

Septiktanken er av eldre type. Selv om tradisjonelle krav til 2–3 kamre ikke lenger gjelder, er det essensielt at tanken har dokumentasjon i henhold til NS-EN 12566-1 og VA/Miljø-Blad 48. Det er også viktig å merke seg at septik kan medføre høy restforurensning (10–20 % rensing sammenlignet med ca. 90 % for minirensesanlegg).

Eiendommen er en landbrukseiendom som ligger utenfor tettbygd strøk. Dette trekker i retning av at dagens løsning kan være tilstrekkelig dersom det ikke er risiko for utslipp til sårbare vassdrag. Likevel bør eier være oppmerksom på at ved salg eller bruksendring kan det stilles strengere krav fra kommunen.

Anbefalt tiltak:

Anlegget bør på sikt vurderes oppgradert til moderne minirensesanlegg, særlig dersom myndighetene krever dokumentasjon på renseløsning.



Bilder



VVB er fra 2005.



Stengekran i nærheten av varmtvannsberederen.



Avløpsrør med stakeluke ved siden av pipa i kjelleren.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har et eldre sikringsskap med skrusikringer (flere kurser med topolette sikringer) samt nyere automatsikring på enkelte kurser. Det foreligger kursfortegnelse som ser ut til å være i samsvar med antall sikringer.

Samsvarserklæring ble ikke fremlagt eller besiktiget på befaringsdagen.

Anleggets alder og utførelse tilsier at det bør vurderes nærmere av autorisert elektroinstallatør.

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og gir derfor ingen teknisk vurdering av anleggets sikkerhet eller tilstand.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	Det ble ikke observert synlige termiske skader eller defekter på kabler, stikkontakter eller brytere ved befaring. Anlegget er imidlertid av eldre dato, og alderen alene tilsier økt risiko for varmgang og tekniske svakheter som ikke nødvendigvis er synlige. På dette grunnlag settes TG2, og det anbefales vurdering av autorisert elektroinstallatør.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det er ukjent når anlegget sist hadde en el-kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Helhetsvurderingen settes til TG2 basert på anleggets alder, manglende samsvarserklæring, samt at det er ukjent når det sist ble gjennomført el-kontroll. Det anbefales vurdering av autorisert elektroinstallatør for å avklare anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgraderinger.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

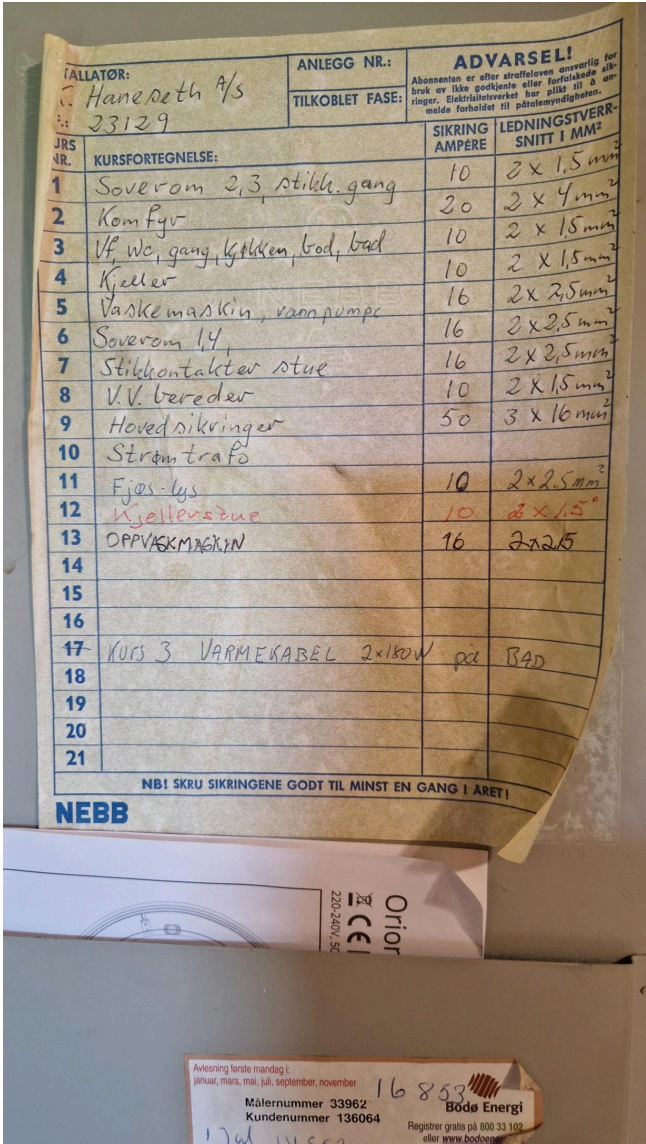
E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



BØRTIND
BYGG og TAKSERING AS
Org. nr. 932 853 523

Bilder



Sikringsskap – Kursoversikt med plassering

Kurs 1: Soverom 2,3 + gang (10A)	Kurs 2: Kjøttfry (20A)	Kurs 3: VF, WC, kjøkken, bad (10A)	Kurs 4: Kjeller (10A)	Kurs 5: Vaskemaskin, pumpe (16A)	Kurs 6: Soverom 1,4 (16A)	Kurs 7: Stue stikk (16A)	Kurs 8: VVB (10A)
Kurs 1: Soverom 2,3 + gang (10A)	Kurs 2: Kjøttfry (20A)	Kurs 3: VF, WC, kjøkken, bad (10A)	Kurs 4: Kjeller (10A)	Kurs 5: Vaskemaskin, pumpe (16A)	Kurs 6: Soverom 1,4 (16A)	Kurs 7: Stue stikk (16A)	Kurs 8: VVB (10A)
Kurs 9: Hovedsikring 50A	Kurs 9: Hovedsikring 50A	Kurs 9: Hovedsikring 50A				Kurs 10: Strømtrafo 230V – 24V, 35A	
Kurs 11: Fjøs-lys (10A)	Kurs 11: Fjøs-lys (10A)	Kurs 12: Kjellerstue (10A)	Kurs 12: Kjellerstue (10A)			Kurs 13: Oppvaskmaskin (16A, automatsikring)	

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er kun observert røykvarsler i stue, men ingen røykvarslere i gangareale tilknyttet soverom, noe som er avvik fra forskriftskrav og svekker personsikkerheten. Brannslukningsapparat er observert i kjeller, men alder og tilstand er ukjent, og må antas å være modent for utskiftning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av seriekoblede røykvarslere i samsvar med gjeldende krav, samt utskifting av brannslukningsutstyr.

Estimert kostnad:

3 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Bilder

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	4 100 000,-	3 200 000,-	1 553 000,-	-653 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Beregningen av teknisk verdi tar utgangspunkt i gjenanskaffelseskostnaden for boligen, vurdert etter dagens byggeforskrifter (TEK17) og normal standard. I tråd med vanlig takstpraksis benyttes P-rom som grunnlag. For en enebolig tilsvarende denne legges en sats på 43 000 kr/m² P-rom til grunn.

Med et P-rom areal på ca. 95 m² gir dette en beregnet nybyggverdi på omtrent 4,1 mill. kr.

Fra denne verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsetterslep, utidsmessigheter og registrerte avvik, samt kostnadsestimer i tilstandsgrad 3. Med en fradragsfaktor på 0,2 for et bygg på rundt 40 år med svakt vedlikehold, reduseres den tekniske verdien betydelig.

Det understrekes at dette er en teknisk beregning basert på bygningens tilstand alene. Tomteverdien er ikke inkludert, og landbruksmessige forhold som jord- og skogarealer eller festevilkår håndteres i egne vurderinger. Teknisk verdi kan dermed bli lav eller til og med negativ, uten at dette nødvendigvis reflekterer eiendommens faktiske markedsverdi. Markedsverdi fastsettes gjennom en separat verditakst, der beliggenhet, tomt og brukspotensial inngår i helhetsvurderingen.

En negativ teknisk verdi er derfor kun et utslag av beregningsmodellen. Den må ikke tolkes som at eiendommen er uten verdi, og kan ikke brukes som uttrykk for markedsverdi.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Kjellerstue – mulig manglende bruksendring: Et rom i kjelleren er innredet og ble benyttet som kjellerstue. Det forelå på befaringstidspunktet ingen dokumentasjon som viste at rommet var godkjent til varig opphold. Bruksendring fra bod/sekundærdel til oppholdsrom/hoveddel er søknadspliktig (jf. pbl. 1985 § 93 bokstav d / pbl. 2008 § 20-1 bokstav d). Dersom tiltaket ikke var omsøkt og godkjent, er det mulig at rommet ikke regnes som lovlig oppholdsrom, og bruken/markedsføringen kan være i strid med regelverket. Det anbefales at eventuell kjøper/involverte parter fremskaffer kommunal dokumentasjon (søknad, vedtak og eventuelt ferdigattest/MBT) for å avklare lovligheten.

Festetomt

Festeopplysninger

Bortfesters navn	John Åge Charles Hansen
Festers navn	Martha Margrete Karlsen
Årlig oppjustert festeavgift	15
Festetidens utløpsår	2048

Fradrag for festetomt

Vurdering / forklaring

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten festeavtale (Selveiertomt) vurderes til kr.: 0
Det blir derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Per i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift. Dette er det samme grunnlaget som ved beregning av innløsningssum av festetomt iht. Tomtefesteloven §37.

Beregning av fradrag

Årlig oppjustert festeavgift		Faktor	
15	x	25	
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift utgjør kr.:		=	375

Beregning av markedsverdi

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten feste:	=	0
Fradragnet for årlig oppjustert festeavgift:	=	375
Sum markedsverdi med fradrag for feste	=	-375

Kommentar til festetomt

Den negative verdien fremkommer som følge av beregningsmodellen, men har ingen praktisk betydning. Ifølge grunnboken er bortfester John Åge Charles Hansen (f. 1959). Han er avdød, og festeforholdet inngår derfor i dødsboet.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

En vurdering av eiendommens markedsverdi inngår ikke i denne tilstandsanalysen. Eventuell markedsfastsettelse bør foretas av en autorisert landbrukstakstmann eller megler.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse, beliggende inntil riksvei 80. Området har sporadisk bussforbindelse som kollektivtilbud. Nærmeste tettsted er Tverlandet, hvor det finnes dagligvarebutikker, skoler, barnehager, legesenter, bensinstasjon og øvrige servicetilbud.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Tverlandet	7,0 km
Bodø sentrum	24,0 km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av Bodø kommuneplanens arealdel 2022–2034 (vedtatt 16.06.2022). Eiendommen ligger utenfor detaljregulert område og synes avsatt til LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Tiltak utover ordinær landbruksdrift må påregnes å kreve dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Endelig planstatus og arealavgrensning bør verifiseres ved planutskrift fra Bodø kommunes kartportal for Gnr. 115, Bnr. 13

Rettigheter

I grunnboken er det registrert flere servitutter/erklæringer knyttet til veg, vannledning og grensegang. Disse vurderes å være av normal karakter for eiendom av denne typen. Det er ikke gjort nærmere vurdering av det rettslige innholdet.

Bodøveien 2071

8050 Tverlandet

Gnr.: 115 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Thor Friis

Opprettet: 10.08.2025

Utskrift: 15.09.2025

Børtind bygg og taksering AS

Foretaksnr.:

Adresse: Bodøveien 2126
8050 Tverlandet

E-post: post@bbt-as.no

Telefon: +47 47659555



Signatur

Signatur

Tverlandet - 15.09.2025

Sted - Dato

THOR FRIIS