

Tilstandsrapport

📍 Liaveien 286 , 9357 TENNEVOLL

📖 LAVANGEN kommune

Gnr. 56, Bnr. 10

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 73 m², Anneks 12 m², Naust 21 m², Grillhus med platting 10 m²



Befaringsdato: 28.06.2022

Rapportdato: 30.06.2022

Oppdragsnr: 21570-1009

Referansenummer: LQ2111

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per
A. Opshaug AS



TROMS TAKSTFORRETNING AS

Gyldig rapport
30.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

TROMS TAKSTFORRETNING AS

Harry Andreas Eidstø
Uavhengig Takstmann
30.06.2022 | NARVIK

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Rapportansvarlig

Tore Hundsgate 7
76 94 66 13

Harry Andreas Eidstø
Uavhengig Takstmann
harry@ofotentakst.net
992 05 567

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med jevnlig oppgraderinger fra 2009 - 2022.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:
Pappshingel

NEDLØP OG BESLAG:
Takrenner og nedløp i stål.

VEGGKONSTRUKSJON:
Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår, 10 cm
isolasjon.
Liggende bordkledning.

TAKKONSTRUKSJON:
Sperrkonstruksjon i tre.
Isolasjon i tak 20 cm.

VINDUER:
Fabrikk malte vinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:
Malt hovedytterdør
Malt balkongdør i tre.

VERANDA:
Veranda med trykkimpregnert dekke.
Rekkverk med stående stakitt.
ca. 55 m2

INNSENDIG

[Gå til side](#)

GULV:
Laminat

VEGGER:
Trepanel

HIMLING:
Panel i himling.

ETASJESKILLE:
Trebjelkelag.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Fritidsboligen ligger i et område fra moderat til lav aksomhetsgrad.
Det er god lufting under bygningen og faren for skadelige nivåer i bygningen anses som minimal.

KRYPKJELLER:
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbelofts gulv.

INNSENDIGE DØRER:
Heltre lakket fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

VEGGER:
Panel på vegger

HIMLING:
Panel i himling

OVERFLATER GULV:
Vinylbelgg, med elektriske varmekabler.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Innredning med nedfelt servant, forbrennings toalett og dusjkabinett.

VENTILASJON:
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKENINNREDNING:

Profilerte fronter
Benkeplate i laminat.

HVITEVARER:

Kjøleskap, innbygd komfyr og plate topp.

AVTREKK:

Kjøkkenventilator med avrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

BADSTUE:

VEGGER:

Panel på vegger

HIMLING:

Panel i himling

GULV:

Belegg på gulv.

TEKNISK ANLEGG:

Badstuovn 6 KW

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER:

Plast og forkrommet rør.

AVLØPSRØR:

Avløpsrør til gråvann i plast.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon.

VARMTVANNSTANK:

Ca. 200 liters varmtvannstank.

VARMEPUMPE:

Luft til luft.

ELEKTRISK ANLEGG:

Skult anlegg med automatsikringer.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Brann slukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN:

Byggegrunn av fjell.

DRENERING:

Det er ikke etablert drenering.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT:

Stripe fundamenter av betong.
Søyler på fjell.

AVLØPSLEDNING:

Gråvanns rør i plast.

VANNLEDNING.

Plast

TILLKNYTTING:

Privat brønn, i tillegg ligger det plastrør til bekk.

VANN OG AVLØP fra 2009.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	73	73	0
Sum	73	73	0
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	12	0
Sum	12	12	0
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	21	0	21
Sum	21	0	21
Grillhus med platting			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

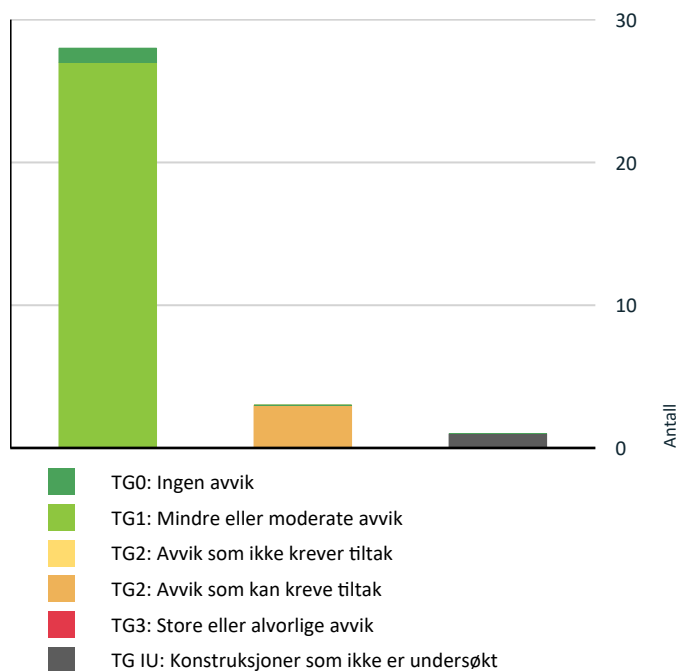
Grillhus med platting

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport, da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etg. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått, og hensyntar ikke det som ligger der.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Veggkonstruksjon

TG 2

VEGGKONSTRUKSJON:

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår, 10 cm isolasjon.
Liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

TAKKONSTRUKSJON:

Sperrekonstruksjon i tre.
Isolasjon i tak 20 cm.

Alder: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 1

VINDUER:

Fabrikk malte vinduer med 2-lags glass.

Alder: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

TAKTEKKING:
Pappshingel

BESIKTIGET FRA:
Bakkenivå



Nedløp og beslag

TG 1

NEDLØP OG BESLAG:

Takrenner og nedløp i stål.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

YTTERDØRER:
Malt hovedytterdør
Malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

VERANDA:
Veranda med trykkimpregnert dekke.
Rekkverk med stående stakitt.
Trinn ned til bakkenivå.
Kvadrat ca. 55 m²



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

GULV:
Laminat

VEGGER:
Trepanel

HIMLING:
panel i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

ETASJESKILLE:
Trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

RADON:

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

Fritidsboligen ligger i et område fra moderat til lav aksomhetsgrad. Det er god lufting under bygningen og faren for skadelige nivåer i bygningen anses som minimal.



Alder: 2009

Kilde: Eier

Krypkjeller

TG 1

KRYPKJELLER:

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbelofts gulv.

Innvendige dører

TG 1

INNVENDIGE DØRER:

Heltre lakkert fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

BAD:

Bad er bygget etter byggeforskrifter fra 1997 - 2010. Ingen fremlagt dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

VEGGER:

Panel på vegger

HIMLING:

Panel i himling

Overflater Gulv

TG 1

OVERFLATER GULV:

Vinylbelgg, med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

SLUK:

Plastsluk

MEMBRAN:

Synlig vinylbelegg.

Alder: 2009

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:

Innredning med nedfelt servant, forbrennings toalett dusjkabinett.

Alder: 2009

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

VENTILASJON:

Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

FUKT I TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Det er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.



Vegg mellom kjøkken og bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

KJØKKENINNREDNING:

Profilerte fronter
Benkeplate laminat.

HVITEVARER:

Kjøleskap, innbygd komfyr og platetopp.



Avtrekk

TG 1

AVTREKK:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

BADSTUE:

VEGGER:

Panel på vegger

HIMLING:

Panel i himling

GULV:

Belegg på gulv.

Teknisk anlegg

TG 1

TEKNISK ANLEGG:

Badstuovn 6 KW

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

VANNLEDNINGER:

Plast og forkrommet rør.

Avløpsrør

TG 1

AVLØPSRØR:

Avløpsrør til gråvann i plast.

Ventilasjon

TG 1

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

VARMTVANNSTANK:

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 1

VARMEPUMPE:
Luft til luft.



Elektrisk anlegg

TG 1

ELEKTRISK ANLEGG:
Skult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
Brann slukker og brannvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

Terrengforhold

Det foreligger ikke kommunedelplan.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

AVLØPSLEDNING:
Gråvanns rør i plast.

VANNLEDNING:
Plast

TILLKNYTTING:
Privat brønn, i tillegg ligger det plastrør til bekk.

VANN OG AVLØP fra 2009.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

BYGGEGRUNN:
Byggegrunn av fjell.

Drenering

Det er ikke drenering.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

GRUNNMUR OG FUNDAMENT:
Stripe fundamenter av betong.
Søyler på fjell.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks:

GULV:

Panel

VEGGER:

Panel

HIMLING:

Panel

VINDUER

Trevinduer med 2-lags glass.

ELANLEGG:

Åpent anlegg med lys og flere stikk kontakter.

Naust



Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Naustet er et enkelt byggverk

VEGGER:

Yttervegger i enkelt stender konstruksjon med utvendig stående kledning, tre vegger er byttet kledning.

TAK:

Plass bygd trekonstruksjon med metallplater til hovedtak tekking, ny i 2005.

GULV:

Enkel tre gulv.



Tilbygg / modernisering

2005 Modernisering Nye metall plater på tak.

2018 Modernisering Ny kledning på 3 vegger.

Grillhus med platting



Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Normal god standard på bygget.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

GRILLHUS:

VEGGER:
Tømmervegger

TAK:
Pappshingel
trepanel i himling.

GULV:
Treplattinger på betong gulv.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

73 m²/73 m²

Fritidsbolig: Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad , Badstue

Andre bygg: Anneks, Naust, Grillhus med platting
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 3 200 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Med bakgrunn i foranstående oppgaver og vurderinger, samt bakgrunn i dagens markedssituasjon og tilsvarende salg i område, ansettes eiendommen til den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liaveien 349 ,9357 TENNEVOLL 78 m ² 1920 3 sov	13-09-2021	1 490 000	1 600 000	0	1 600 000	20 513
2 Liaveien 380 ,9357 TENNEVOLL 110 m ² 1942 4 sov	13-06-2021	1 790 000	1 840 000	0	1 840 000	16 727
3 Liaveien 168 ,9357 TENNEVOLL 162 m ² 1957 3 sov	21-06-2022	1 350 000	1 380 000	0	1 380 000	8 519

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (renovasjon).	Kr.	1 300
Forsikring inkl. aneks, grillbu og naust.	Kr.	2 857
Vedlikehold	Kr.	7 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 300 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	180 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	70 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	120 000

Grillhus med platting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	20 000
Sum teknisk verdi - Grillhus med platting	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 730 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Kommentar

Tomteverdi

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	73	73	0		Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad , Badstue	
Sum	73	73	0			

Kommentar

Bygningene er målt på stedet og er kontrollert mot tegninger.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	12	12	0		Soverom	
Sum	12	12	0			

Kommentar

Bygningene er målt på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	21	0	21			
Sum	21	0	21			

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Grillhus med plattning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	10	0	10		
Sum	10	0	10		

Kommentar

Arealene er opplyst av eier.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Godkjent i følge eier, nærmere undersøkelse må gjøres.

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
28.6.2022	Harry Andreas Eidstø Dagfinn Eriksen	Takstmann Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5415 LAVANGEN	56	10		0	49979.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaveien 286

Hjemmelshaver

Eriksen Janne Marit

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5415 LAVANGEN	54	16		0	55911.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lavangen

Hjemmelshaver

Janne Marit Eriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Lavangen, med utsikt over fjorden.

Adkomstvei

God adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannkilde.

Tilknytning avløp

Gråvann ledes til grunn. Det er installert Cinderella forbrenningstoalett på strøm.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Ligger i et LNF område.

Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i arealplaner for eiendommen.

Om tomten

Tomtene er eiendoms tomter.

Tomta er svakt skrånende og opparbeidet med gressplen, busker og trær.

Begge tomtene gir mulighet for elgjakt. (Grunneier i begge elgvald).

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det ikke er feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig.

Forsikring

Selskap

IF

Avtalenr

4055172

Type

Forsikringssum

Årlig premie

2 857

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2022		Fremvist	0	Ja
Ordrebekreftelse	22.06.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger	28.06.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ2111>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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): _____

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalg rapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse Byggeår

Postnr. Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalg rapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

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

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv.

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?
 Ja Nei _____
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei _____
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei _____
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei _____
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei _____
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei _____
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 Ja Nei _____
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei _____
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei _____
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei _____
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei _____
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei _____
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei _____
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei _____
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei _____
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei _____
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Ja Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
 Ja Nei

TILLEGGSKOMMENTARER

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

På oversiden av hytta kan det forekomme is-svelling når det er kaldt om vinteren og lite sne.
Dette er løst ved å ha en varmekabel lagt i bakken langs overveggen og ned under hytta!

Sted / dato

Moen 28/6-22

Sign. selger 1

for Janne Marit E. Hagfjell Eilisen

Sign. selger 2

Hagfjell Eilisen

Elsjekk

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Svar:

19.02.2009

Er alle elektrisk arbeider/elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallatør-virksomhet?

Svar:

Ja.

Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Svar:

Ja.

Når ble det sist gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)

Svar:

Ikke gjennomført.

Foreligger det kontrollrapport fra det offentlig myndighet. Det Lokale Eltilsyn (DLE) eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.

Svar: _____

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Svar:

Nei.

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

Svar:

Nei.

Sign. _____

Harjinn Eilisen