

Tilstandsrapport

📍 Gjerøyveien 61, 8195 GJERØY

📖 RØDØY kommune

gnr. 77, bnr. 58

Markedsverdi

900 000

Areal (BRA): Enebolig 168 m²



Befaringsdato: 26.04.2023

Rapportdato: 15.09.2023

Oppdragsnr.: 12310-1106

Referansenummer: FJ6665

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



Gyldig rapport
15.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Rapportansvarlig



Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstingeniør
svein@nymo-tbk.no
952 88 718

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



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

Bolig med byggeår 1998 oppført etter byggeårets standard og kvaliteter.

Hovedetasjen er preget av tregulv og vegger med "villmarkspanel". Bad i begge etasjer har belegg på gulv og tapet på vegger. Overflater tilfredsstillende ikke krav til membran i våtrom og oppgradering må påregnes.

Sokkeletasjen har støpt gulv på grunn med teppegulv og belegg og malte plater på vegger. Gulv og del av vegg i boligens nordøstre hjørne er fuktskadet der renovering er påkrevet.

Boligen framstår som god brukt og har en del synlig bruksslitasje og har et generelt behov for oppgraderinger og moderniseringer.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein og takrenner i lakkert aluminium fra byggeår.

Vegger over mur utført i bindingsverk fra byggeåret. Vegger utvendig kledd med liggende, malt trekledning. Merk at vegg mot sørvest har en del tørkesprekk i kledningen.

Tak utført med sperrekonstruksjon med I- bjelker.

Sperrer har fritt spenn i byggets bredde.

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Hovedinngang til 1. etasje har finert overflate.

Balkongdører i 1 etasje i tre med glass.

I sokkel er dør i vindfang med profilert, hvitmalt overflate.

Balkong foran stue har dekke i betong. Rekkverk ikke montert.

Terrasse foran hovedinngang oppført i impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen preges innvendig av ubehandlet treverk.

Det er gulv med lakkerte gulvbord i stue, kjøkken og gang. Vegger med villmarkspanel i stue og kjøkken. I stue er synlige søyler og bjelker i limtre.

Vegger i gang og soverom med malte plater/ tapet.

Gulv i sokkel utført av støpt gulv på grunn.

Bygg uten radonsperre

Elementpipe fra byggeår. Peis med dør i stue.

Vedovn med glassdør i gang, sokkeletasjen.

Vegger i sokkeletasjen utført med isolert bindingsverk innvendig kledd med plater/ panel.

Lakkert trapp i tre mellom etasjene. Rekkverk med stående balustre.

Boligen har heltre fyllingsdører i begge etasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje har belegg på gulv og tapet på vegger. Bad innredet med standard gulvmontert toalett, innredning med hvitmalt fronter og laminat benkeplate. Servant nedfelt i plate. dusj på vegg med glassvegg mot innredning/ skap. Vegger med tapet.

Gulv er tilnærmet flatt med et lite lokalt fall rundt sluk i dusj.

Badet har innredning med hvitmalt, profilerte fronter, laminat benkeplate. Servant nedfelt i platetopp. Garderobeskap, 2 stk med slette, hvitmalt dører.

Badet har åpningsbart vindu med ventil i karm. Tilluft via spalte under dør.

Hulltak foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Bad/ vaskerom i sokkel har vegger med våtromstapet og malte plater i tak.

Gulvet utført som flatt gulv i betong med lokalt fall i område ved sluk.

Gulv i betong med gulvbelegg som membran.

Bad/ vaskerom har dusj på vegg, innredning med hvitmalt, profilerte fronter og servant nedfelt i laminat benkeplate. Skyllekar på vegg og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Vaskerom/ bad ventilert via to ventiler i yttervegg. Tilluft via spalte i dør.

Hulltak ikke foretatt da svill i rom under trapp er synlig. Måling her viser ca 11%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår med profilerte, hvitmalt fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum nedfelt i benk. Frittstående komfyr innpasset i innredning. Avtrekk over komfyr. Kjøleskap i benk. Fliser lagt på vegg i sprutsone over benk. Kjøkkenventilator montert i skap i innredning. Avtrekk over himling med rørføring til himling over balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsledninger fra byggeår.

Boligen ventilert via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Bereder 200 liter plassert i vaskerom sokkeletasjen.

Varmepumpe montert i rom i sokkeletasjen.

El-anlegg fra byggeår.

Brannslukningsapparat i gang 1 etasje.

Røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Drenering fra byggeår.
Grunnmur i murt leca eller tilsvarende.
Fundamentering under mur er ukjent. Mur er delvis utvendig forblendet med naturstein, delvis ikke pusset.
Boligen ligger i flatt terreng mot lav åsrygg med tilsådd hage rundt boligen.
Boligen har vann og avløpsledninger fra byggeår.
Merk at utvendig stoppekran ikke er påvist ved befaring.
Septiktank fra byggeår i plen foran boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	88	88	0
Kjeller	80	80	0
Sum	168	168	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

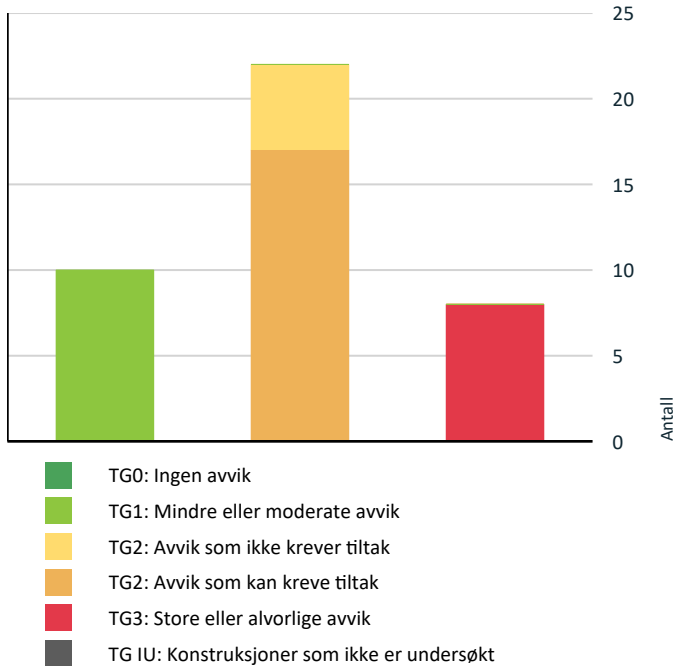
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje på tegning er ombygget til soverom. Etter opplysning ved befaring er dette utført ved oppføring av boligen men er ikke registrert i søknaden. Hall med trapp i begge etasjer noe endret fra byggemeldte tegninger.

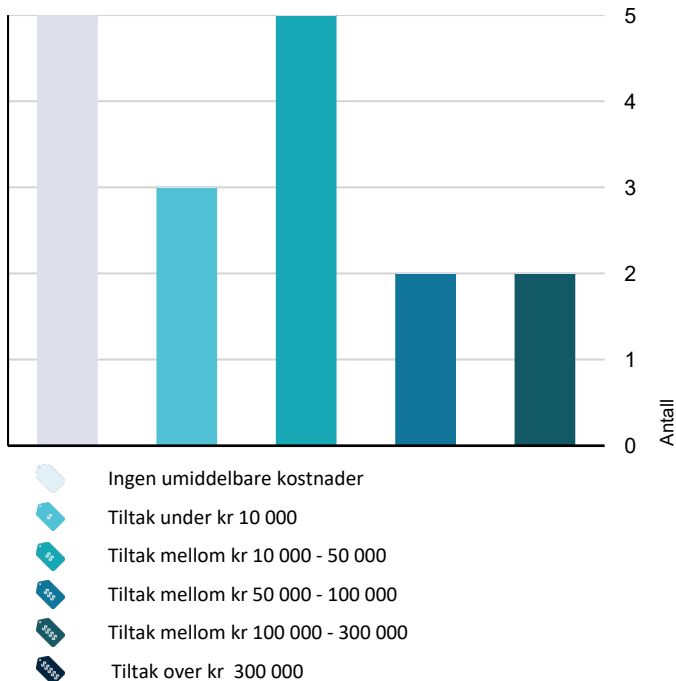
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensynstas således ikke forhold/ opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig framgår av takst dokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > ytterdør sokkel [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør i underetasjen har fuktskade/svelling i overflaten

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong ved stue har ikke rekkverk. Dekke i betong på del av balkongen er defekt. Tredekke på bakre del av balkongen er defekt.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Merkbar svikt i dekke i terrasse foran inngang. Søylor utført uten fundamentering i grunn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Overflater - sokkel- nord-øst [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Parkettgulv er synlig fukt/ råteskadet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gulv har sprekkdannelse i belegget, Gulv uten fall. Våtsoner på vegg har åpne hull og skader i membran/ våtroms- belegget. Stoppekran i vegg bak vaskemaskinen. Belegg/ membran har skade i våtsonen ved dusj og skjøt i belegget er ikke sveiset/ limt. Rommet har tilnærmet flatt gulv og tilfredsstillende krav til fall på gulv i våtrom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Gulv uten fall. Åpen skjøt i belegget/ membran på gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Terreng under terrasse og ved inngang har fall inn mot grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak er fra byggeår. Overflaten på taksteinen er slitt.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige for adkomst til pipe er ikke montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer - sokkeletasje

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer i sokkeletasje mot sør har fuktmerker i hjørner. Foringer i bunn er preget av fukt og er ikke tilpasset sideforinger.



Innvendig > Overflater - sokkeletasje

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte gulv i sokkeletasjen har ujevn overflate under belegg.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i gang over 10 mm. Merk at det er sprang i gulv mot dører ut over målt avvik. Mer at en del gulv har ujevn overflate under belegg.



Innvendig > Etasjeskille 1. etasje

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ovn i sokkeletasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Høyt fuktnivå i svill i kontrollert område/ boret hull.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning mellom trinn er over 10 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Stoppekran i luke i vegg bak vaskemaskin. Eventuell lekkasje kan medføre fukt/ råteskade i vegg uten at dette oppdages.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

ingen stakepunkter på avløp avdekket ved befaring.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Forskrift ved byggeår tilsa mekanisk avtrekk.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Spor av lekkasje ved rørboblinger til tanken.

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

El-anlegg fra byggeår.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Murplast utført uten topplast/ feste til mur på deler av sokkeletasjen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av mur er ubehandlet. Sprekkdannelse i mur under balkong.

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

Det er avvik:

Innvendig stoppekran ikke påvist. Utvendig kran (stolpekran) i terreng er i dårlig tilstand.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Dampsperre er punktert ved gjennomføringer. Isolasjonen er stedvis ikke lagt ned tilstrekkelig. Lufting ved takfot delvis stengt av isolasjon.

Utvendig > Balkong foran soverom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongen oppført med stort overheng i bærende konstruksjoner/ bjelkelag.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er merkbart skjev og tar i terskel/karm.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vifte har ved befaring mye fett og fungerer dårlig.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1998

Kommentar

Byggeår fra godkjente tegninger.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bolig i normal standard byggeåret tatt i betraktning. Boligens innredninger og overflater i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er preget av manglende vedlikehold de senere år. Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens standard. Generell oppgradering av boligens innredninger og overflater må påregnes.

Ut fra visuell observasjon ved befaring ble følgende registrert:

- Fuktskade i soverom mot nord. Gulv (parkett) er defekt og det er merker etter fukt i nedre del av vegger.
- Balkong foran stue er uten membran i betong gulv over bod og det er ikke rekkverk. Betong er forvitret og må oppgraderes før videre bruk. Gulv i impregnerte materialer er råteskadet og denne del av balkong kan ikke brukes før reparasjon er utført. Rekkverk mangler på balkongen.
- Tak: synlige merker etter fukt ved pipe og ved luftelyr. Må undersøkes nærmere.
- Balkong ved inngangsparti: Merkbar svikt i deler av balkong tilsier at det bør gjøres nærmere undersøkelse av bærekonstruksjon. Merk: Liste over registrerte mangler er ikke utfyllende og må ikke sees på som en tilstandsvurdering.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Boligen har betongtakstein fra byggeår. Undertak av Brettex.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak er fra byggeår. Overflaten på taksteinen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak er påkrevet men det anbefales at det gjennomføres en grundigere sjekk av taket.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner i lakkert aluminium fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige for adkomst til pipe er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige må monteres etter dagens krav for adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

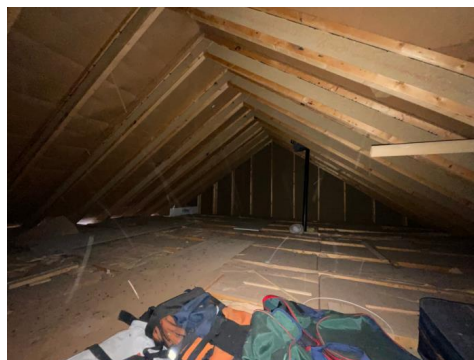
TG 1

Vegger over mur utført i bindingsverk fra byggeåret. Vegger utvendig kledd med liggende, malt trekledning. Merk at vegg mot sørvest har en del tørkesprekk i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Tak utført med sperrekonstruksjon utført av I- bjelker. Sperrer har fritt spenn i byggets bredde.



Fritt bærende sperrekonstruksjon i I-tre

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Dampsperre er punktert ved gjennomføringer. Isolasjonen er stedvis ikke lagt ned tilstrekkelig. Lufting ved takfot delvis stengt av isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punktering av dampsperre kan utbedres ved oppgradering av hovedetasjen der ny himling skal monteres. Isolasjon i tak bør overgås og kontrolleres. Lufting ved sperrefot må etableres.

Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduer - sokkeletasje

TG 2

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.



Merker av fukt i vinduer. Sprekk mellom bunnforing og sideforing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i sokkeletasje mot sør har fuktmerker i hjørner. Foringer i bunn er preget av fukt og er ikke tilpasset sideforinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring av vinduer bør utføres. Foringer bør skiftes. Utskifting av vinduer bør vurderes.

Ytterdør sokkel

TG 3

I sokkel er dør i vindfang med profilert, hvitmalt overflate.



Ytterdør er defekt av fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør i underetasjen har fuktskade/svelling i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dør til kjeller må utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Hovedinngang til 1. etasje har finert overflate. Balkongdører i 1 etasje i tre med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong foran stue: Dekke i betong. Rekkverk ikke montert.



Balkong har ikke rekkverk.



I rom under del av balkong med tregulv er tak og dekke defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong ved stue har ikke rekkverk. Dekke i betong på del av balkongen er defekt. Tredekke på bakre del av balkongen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Nytt dekke med bærekonstruksjon må etableres i bakre del av balkongen. Eksisterende betongdekke må kontrolleres nærmere. Del av betongkonstruksjon/ gulv på fremre del må nytt dekke etableres. Rekkverk må monteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkong foran soverom

TG 2

Balkong utført i impregnert tre. Rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen oppført med stort overheng i bærende konstruksjoner/ bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bjelker og innfesting bør kontrolleres nærmere. Tiltak må vurderes.

Andre utvendige forhold

TG 3

Terrasse foran hovedinngang oppført i impregnerte materialer.



Understøttelse av terrasse ved inngangsdør må sikres/ nye søylepunkt etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merkbar svikt i dekke i terrasse foran inngang. Søylar utført uten fundamentering i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av konstruksjonen bør utføres. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Boligen preges av ubehandlet treverk. Det er gulv med lakkerte gulvbord i stue, kjøkken og gang. Vegger med villmarkspanel i stue og kjøkken. I stue er synlige søylar og bjelker i limtre.

Overflater - sokkeletasje

TG 2

Sokkeletasjen har gulv med teppe og belegg, malte vegger/ vegger med tapet og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte gulv i sokkeletasjen har ujevn overflate under belegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved oppgradering av sokkeletasjen må gulv avrettes før nytt belegg legges.

Overflater - sokkel- nord-øst

TG 3

Rom har parkett på gulv, malte vegger og malte plater i tak

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadde plater på vegg og parkettgulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv i sokkel utført av støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i gang over 10 mm. Merk at det er sprang i gulv mot dører ut over målt avvik. Mer at en del gulv har ujevn overflate under belegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av gang kan gulv opprettes. Ujevne gulv bør avrettes ved oppgradering av rommet.

Etasjeskille 1. etasje

TG 2

Gulv over sokkeletasje utført i trebjelkelag med gulvbord/ plater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

TG 3

Rom i sokkel med parkettgulv.



Gulv er defekt ved bakvegg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Parkettgulv er synlig fukt/ råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Overflate gulv må utskiftes. Oppretting av gulv bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Bygg uten radonsperre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe fra byggeår. Peis med dør i stue. Vedovn med glassdør i gang, sokkeletasjen.



Ubeskyttet panelvegg nærmere enn 30 cm.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ovn i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

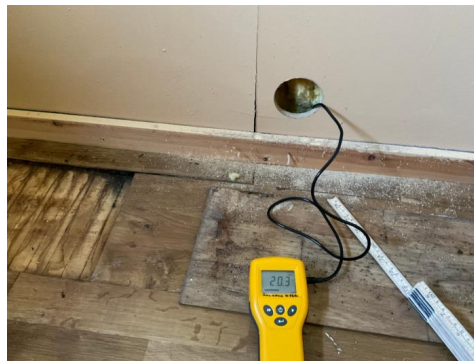
Trematerialer/ brennbare materialer nærmere enn 30 cm fra ovn og feieluke må beskyttes med ubrennbart materiale,

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Vegger i sokkeletasjen utført med isolert bindingsverk innvendig kledd med plater/ panel.



Måling i bakvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Høyt fuktnivå i svill i kontrollert område/ boret hull.

Årsak til høyt fuktnivå bør avklares. Tiltak må påregnes, innvendig plateledning har fuktskader ved gulv.

Innvendige trapper

TG 2

Lakkert trapp i tre mellom etasjene. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning mellom trinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har heltre fyllingsdører i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er merkbart skjev og tar i terskel/ karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

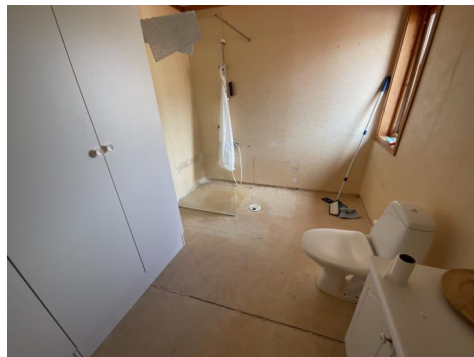
Bad/ vaskerom har våtromsbelegg på gulv, vegger med våtromstapet og malte plater i tak.



Åpne hull i vegg under servant



Åpent stort hull i vegg under skyllekar



Belegg/ membran på gulv har åpne skjøter og skade i overflaten ved dusj.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har sprekkdannelse i belegg. Gulv uten fall. Våtsoner på vegg har åpne hull og skader i membran/ våtroms- belegget. Stoppekran i vegg bak vaskemaskinen. Belegg/ membran har skade i våtsonen ved dusj og skjøt i belegget er ikke sveiset/ limt. Rommet har tilnærmet flatt gulv og tilfredsstillende ikke krav til fall på gulv i våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

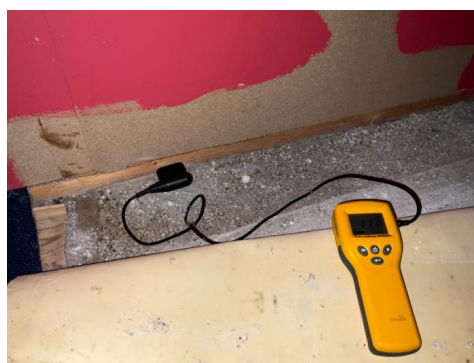
Totalrenovering må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltak ikke foretatt da svill i rom under trapp er synlig. Måling her viser ca 11%.



Synlig svill i rom bak dusj.

1. ETASJE > BAD

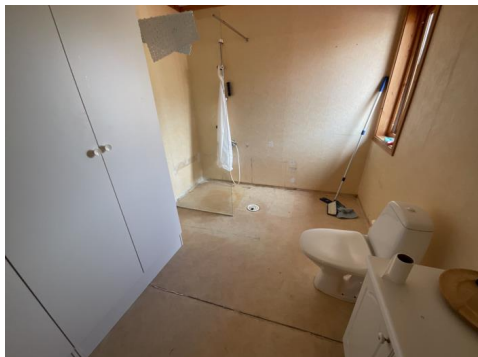
Generell

TG 3

Bad har belegg på gulv og tapet på vegger. Gulv er tilnærmet flatt med lite lokalt fall rundt sluk i dusj.

Bad innredet med standard gulvmontert toalett, innredning med hvitmalte fronter og laminat benkeplate. Servant nedfelt i plate. Dusj på vegg med glassvegg mot innredning/ skap.

Tilstandsrapport



Bad antatt fra byggeår,

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv uten fall. Åpen skjørt i belegg/ membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

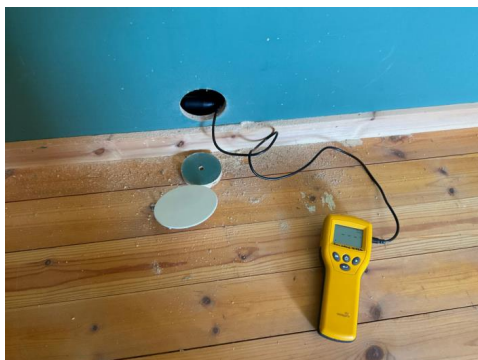
Totalrenovering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltak foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.



Hull boret fra soverom bak dusj-sone

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning fra byggeår med profilerte, hvitmalt fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum nedfelt i benk. Frittstående komfyr innpasset i innredning. Avtrekk over komfyr. Kjøleskap i benk. Fliser lagt på vegg i sprutsonen over benk.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator montert i skap i innredning. Avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vifte har ved befaring mye fett og fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vifte må gjøres ren. Tilstand vurderes nærmere etter rengjøring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledning ført opp i vegg i vaskerom.



Stoppekran i vegg vaskerom kjeller



Luke over stoppekran merket men tildekket av vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Stoppekran i luke i vegg bak vaskemaskin. Eventuell lekkasje kan medføre fukt/ råteskade i vegg uten at dette oppdages.

Stoppekran montert i vegg. Fuktsikring av kran må monteres. Kran må synlig merkes for enkel lokalisering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Ingen stakepunkter på avløp avdekket ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser bør gjøres. Ved oppdatering av anlegget må påses at stakemulighet etableres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen ventilert via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Forskrift ved byggeår tilsa mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av boligen bør ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning vurderes montert.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder 200 liter plassert i vaskerom sokkeletasjen.



En del lrr og merker etter fukt på rør ved innløp i tank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Spør av lekkasje ved rørkoblinger til tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tiltak:

Koblinger til tanken bør kontrolleres. Oppgradering bør vurderes.

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe montert i rom i sokkeletasjen.



Varmepumpe i rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

El-anlegg fra byggeår.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **1998 Ingen kjente oppdatering utført.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja Gjelder installasjon ved oppføring.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ukjent**
4. 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? **Ukjent**
5. Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Ukjent**

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ukjent

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Installasjon fra byggeår. Eiendommen er dødsbo. Det er derfor ingen kjent informasjon om anlegget.

Branntekniske forhold

TG 1

Brannslukningsapparat i gang 1 etasje. Røykvarsler i begge etasjer.

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

Nei ingen dokumentasjon for brannsikkerhet framlagt ved befaring.

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

Nei Brannslukningsapparat fra 2017.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Røykvarsler i begge etasjer.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere av ukjent tilstand.

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Murplast utført uten topplist/ feste til mur på deler av sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Murplast må festes i topp over bakkenivå.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i murt leca eller tilsvarende. Fundamentering under mur er ukjent. Mur er delvis utvendig forblendet med naturstein, delvis ikke pusset.



Sprekddannelse i mur .



Upusset grunnmur ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Deler av mur er ubehandlet. Sprekkdannelse i mur under balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mur bør utvendig behandles /pusses/ slemmes. Sprekker følges opp.

Terrengforhold

TG 3

Boligen ligger i flatt terreng mot lav åsrygg. Akomstvei skrånende opp langs byggets gavl og bakside. Hovedinngang i byggets 1 etasje.



Terreng ved inngangsparti og under terrasse har fall mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Terreng under terrasse og ved inngang har fall inn mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall i terrenget bør tilordnes for å sikre avrenning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Boligen har vann og avløpsledninger fra byggeår. Merk at innvendig stoppekran ikke er påvist ved befaring. Utvendig stoppekran



Stoppekran i terreng ved vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig stoppekran ikke påvist. Utvendig kran (stolpekran) i terreng er i dårlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stoppekran må avklares/ evt kran må monteres. Utvendig stoppekran må vurderes utskiftet.

Septiktank

! TG 1

Septiktank fra byggeår i plen foran boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

168 m²/168 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den vil framstå etter at beskrevne tiltak er gjennomført; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra / er ikke på samme øy som takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rødøyveien 140 ,8193 RØDØY 234 m ² 1967 5 sov	24-06-2020	2 300 000	2 000 000	0	2 000 000	8 547
2 Rødøyveien 123 ,8193 RØDØY 114 m ² 1960 4 sov	04-07-2019	0	925 000	0	925 000	8 114
3 Rødøyveien 87 ,8193 RØDØY 274 m ² 1905 5 sov	21-06-2020	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	7 664

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **2 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. **150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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. Arealen 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	88	88	0	Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	
Kjeller	80	80	0	Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vindfang , Bad/vaskerom	
Sum	168	168	0		

Kommentar

Bod (ca 9m²) under balkong ikke medtatt i overnevnte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasje på tegning er ombygget til soverom. Etter opplysning ved befaring er dette utført ved oppføring av boligen men er ikke registrert i søknaden. Hall med trapp i begge etasjer noe endret fra byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2023	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Gunn Aakre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	77	58	0	0	1479.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerøyveien 61

Hjemmelshaver

Kolvik Agnes Elisabeth Aakre, Seljevoll Ellen,
Lauritzen Elly Jørgine, Strøm Gunn Aakre, Seljevoll
Jan Sigurd, Fosseng Karen Anne, Seljevoll Kristine
Elisabeth, Aakre Stein Harald, Seljevoll Thomas,
Fagereng Valborg Seljevoll, Seljevoll Ragnhild
Aakre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på øya Gjerøy i Rødøy Kommune. Boligen ligger like ved Gjerøyveien i område "Midtgården" på øya. Bebyggelse på Gjerøy er etablert som spredt boligbebyggelse og noen mindre gårdsbruk med dyrket mark. Gjeldende eiendom er sørlig hellende terreng der området foran boligen er tilnærmet flatt.

Adkomstvei

Avkjøring fra Gjerøyveien med stikkvei inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Avløp med septiktank tilkoblet kommunal avløpsledning.

Om tomten

Tomten er foran boligen tilsådd med gress. Bak boligen er tomten stigende til lav åskam og i stor grad naturtomt med en del større busker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	31.03.1998	Garasje etter opplysning ved befaring omgjort til soverom ved oppføring av boligen	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	10.08.2023		Gjennomgått	3	Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 slitasjegrad:** 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 omsluttede 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/FJ6665>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VERE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Takstmann må sende skjema til selger før beifaringen gjennomføres.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle typer boliger med andel/aksje
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	<input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text"/>	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det **krav til Boligsalgsrapport (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. 77	Bnr. 58	Snr./Andelsnr./Aksjent.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje .
Adresse GJERØYVEIEN 61				Postnr. 8195
Sted GJERØY				Kommune RØDØY
Byggeår 1998	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ? NEI	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring) Storerebrand				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalnr. 3374350				
Ved dødsbo, kryss her <input checked="" type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes navn VIKTOR HUGO AAKRE				

SELGER (1)

Etternavn STRØM	Fornavn GUNN AAKRE
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil 45885195
E-post gaas@online.no	
Ny adresse GJERØYVEIEN 31	Postnr. 8195 Sted GJERØY

SELGER (2)

Etternavn <input type="text"/>	Fornavn <input type="text"/>
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil <input type="text"/>
E-post <input type="text"/>	
Ny adresse <input type="text"/>	Postnr. <input type="text"/> Sted <input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

FULLMEKTIG I DØDSBO, MEDARVING GUNN AAKRE STRØM

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprøkk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
 JA NEI Kommentarer _____

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?
 JA NEI Kommentarer _____

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Kommentarer _____

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:
 JA NEI Hvis faglært, hvem _____

3. 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 HAR IKKE/VET IKKE Kommentarer _____

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig lukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller?
 JA NEI HAR IKKE/VET IKKE Kommentarer **FUKTINNSLAG YTTERVEGG MOT NORD**

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.
 JA NEI Kommentarer _____

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer _____

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 JA NEI Kommentarer _____

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. ratter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer _____

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer _____

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____ **FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI**

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?
 JA NEI Kommentarer _____

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem _____

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer _____

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.L?
 JA NEI Kommentarer _____

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer _____

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI VET IKKE Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkryssningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

INGEN AV ARVINGENE HAR BODD I HUSET. DØDSBOET HAR IKKE KJENNSKAP TIL SKJULTE ELLER ÅPENBARE FEIL.

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til: Eiendomsmegler Taksimann

Dato

10.08.23

Sted

Greøy

Selger [1] underskrift

Gunn Aakre Sfrøen

Selger [2] underskrift

INITIALER KJØPER (OPPGJØRSOPPDRAK):

INITIALER SELGER: