


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandveien 1, 8276 ULVSVÅG

 HAMARØY kommune

 gnr. 9, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 19.04.2024

Oppdragsnr.: 20010-1116

Referansenummer: AU7773

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Grønnli



TAKST FABRIKKEN

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTFABRIKKEN

Takstfabrikken utfører takseringstjenester av bygg og eiendom i forbindelse med salg/finans og skade.

Med hovedbase i Narvik dekker vi Ofoten og Nord-Salten innen tilstandsrapporter og landbrukstakster i forbindelse med salg, mens innen skadetaksering og prosjektstyring dekker vi et stort geografisk område fra Salten i sør, til Midt-Troms i nord og Vesterålen og deler av Lofoten i vest.

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.

Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig

Jonas Grønli

post@takstfabrikken.no

959 37 231



TAKST FABRIKKEN

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 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.



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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, disse er speilvendt fra faktiske forhold, ellers lik, med unntak av enkelte veggplasseringer innvendig.

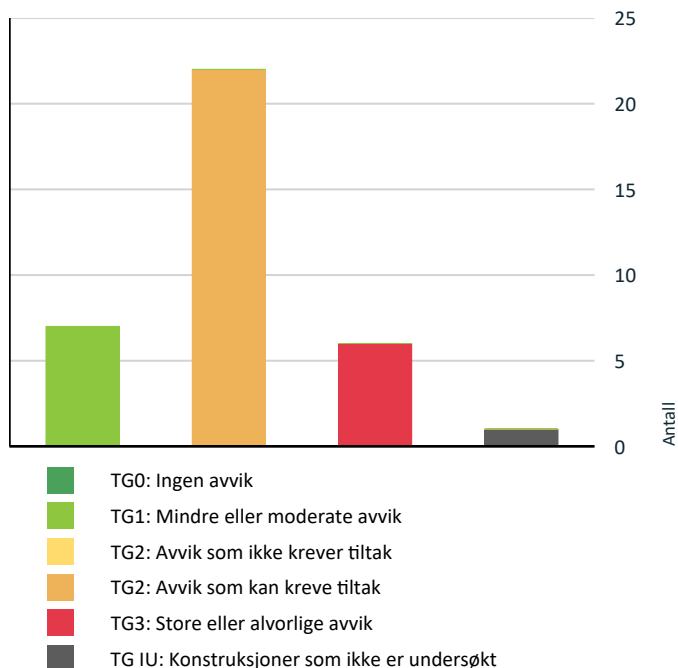
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke søknad, tillatelse eller tegninger tilhørende garasjen, men den er skrevet inn i matrikkelen og må antas å være godkjent på grunn av alder.

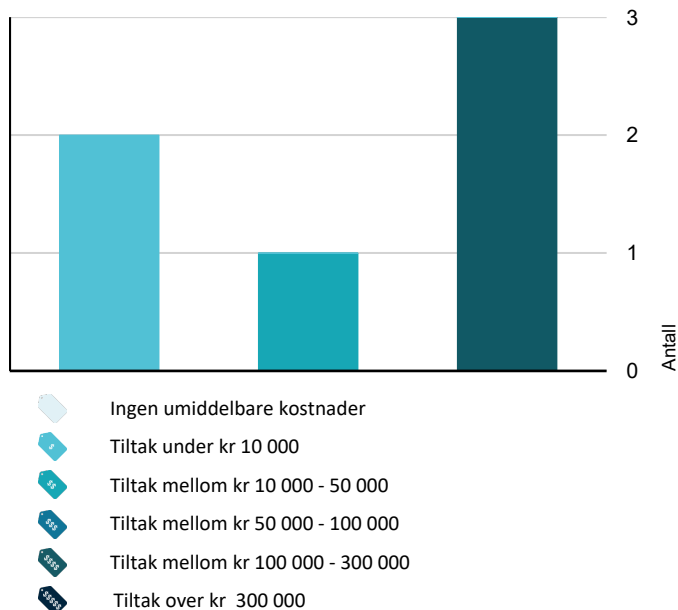
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble befart januar 2023. Ny befaring utført april 2024. Rapporten er fra den opprinnelige befaringen med oppdateringer for eventuelle nye forhold avdekket i 2024. Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1971

Kommentar
Antatt

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Nyere tak, trapesplater/profilerte metallplater som skal være nytt i 2014. Det er samtidig montert nye renner , snøfangere og pipehatt.
Befart fra bekken med drone. På grunn av snø er det svært lite av taket man får befat.

Informasjon gitt av rekvirent: HELE TAKET SKIFTET I 2014. OGSÅ NYE TAKRENNER, AVLØPSRØR, SNØSPERRE, PIPEHATT, OG JEG MENER OGSÅ TAKSTIGE.
ARBEIDET UTFØRT AV BYGGMESTER KNUT HØIVAAG AS, OPPEID

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall på hovedtaket. Dette var nytt i 2014 og inkluderer snøfangere.
Takrenner og nedløp av plast på takoverbygg ved inngangsdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det ligger rør i bakken som tidligere takrenner trolig har vært koblet til, men de nye har utkast i bunn og leder derfor ikke vann til rørsystemet. Det ligger is fra takrenner langs grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Veggkonstruksjon

Konstruert i trevirke, ukjent mengde isolasjon. Utvendig kledd med malt trepanel. Ukjent når det sist er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Store deler av utvendig kledning trenger vedlikehold innen kort tid. Deler av kledningen har små råteskader, men ingenting alvorlig. Det ble utført stikkprøver for fukt flere steder uten at det ble registrert høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Panel må males.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Konstruert i trevirke som saltak. Luke til kaldloft tilgjengelig fra hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i UNDERTAKET, normalt for type undertak. Spesielt rundt gjennomganger slik som ved pipe og luftelyrer. Det ble utført stikkprøver for fukt, uten at det ble funnet høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ikke nødvendig, men man bør observere om det utvikler seg over tid.

Tilstandsrapport



2024



2024



2024

TG 2 Vinduer

Vinduer og dører er i all hovedsak fra 1970-1990-tallet.

Ett vindu på soverom i 1. etasje er fra 2010.

Vinduer er både enkellagglass/uisolerte glass, 2-lags og 3-lags glass.

Informasjon gitt av rekvirent: Kjøkkenvindu i 2.etg. kan ikke lukkes. Vi har bare laget en provisorisk løsning for å lukke det utvendig, fra balkongsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduer er vanskelige å åpne og/eller trekker mye.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De aller fleste vinduer fungerer, men trekker, trenger vedlikehold med mer. De er lite energieffektiv og anbefales skiftet.

TG 2 Dører

Ytterdør antatt fra byggeår til 2. etasje, teak, utvendig malt.

Ytterdør fra 2012 til delen i 1. etasje. Malt presset/formdør.

Balkongdør, antatt fra byggeår, utvendig malt.

Vurdering av avvik:

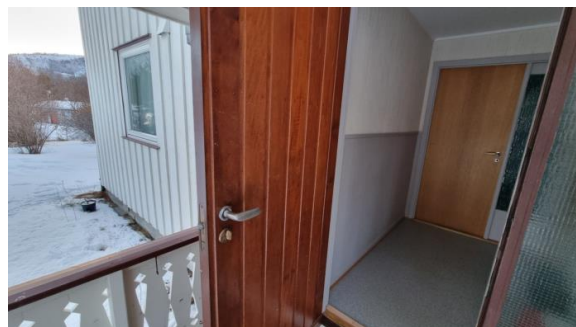
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør kan ikke låses.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Takstmannen kan ikke si det med sikkerhet uten å åpne kjøkkengulvet, men det virker som at beslagsløsningen mellom vegg og balkongdekke/asfaltapp er svak. Dekket har passert sin levetid og er klar for utskifting. I den sammenheng bør overgangen/tetting mellom gulv og vegg kontrolleres ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

De aller fleste overflater er fra byggeår med noen unntak. Slitasje og bruksmerker/mindre skader er å finne flere steder. Himling i stue 1. etasje skal ha løsnet noe, så den er utbedret med synlige skruer.

Den generelle standarden er slik at man velger å ikke dokumentere hver enkelt skade i rapporten, men opplyser at det er flere og oppfordrer kjøpere til å befare boligen før kjøp slik at man selv får et inntrykk av innvendige overflater.

Etter vannlekkasje i 1. etasje i 2010/2011 ble to boder pusset opp med nye gulv og vegger. I en av bodene står varmtvannsbereder montert, det ble derfor etablert en sluk i gulvet. Takstmannen gjør oppmerksomt på at sluken kun er ment som sikkerhet i tilfelle lekkasje fra rør eller bereder så vannet blir ledet direkte til krypkjeller, ikke til avløpssystem. Må derfor ikke brukes til å slå ut vann i.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Skader og bruksmerker flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje er konstruert i trevirke. Isolert med ukjent mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette gir automatisk tilstandsgrad 2, men det understrekes at det ikke er krav til at det skal foreligge målinger eller tiltak i bolig som ikke leies ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling eller tiltak om eier selv bor i boligen, men om man leier den ut er det krav til både målerapport og eventuelle tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Informasjon gitt av rekvirent: VET IKKE ÅRSAKEN ELLER ÅRSTALL, MEN RØRET INNI PIPA ER SKIFTET AV FAGFOLK.

1. etasje: Jøtul vedovn. Metallplate under, brantmur bak.
2. etasje: Jøtul peisovn. Metallplate under, brantmur bak.

Fieievesen/brannvesen har i en rapport fra 2013 at det er teglsteinpipe i boligen. Fra kaldloft ser man at øvre del består av lettklinkerelementer, Lecapipe eller lignende produkt. Det samme ser man i krypkjeller, så man må anta at hele pipen består av dette og vurderingen gjøres med det som forbehold.



Peisovn 2. etasje



Vedovn 1. etasje



Pipe sett fra kaldloft



Pipe og sotluke i krypkjeller

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med tilkomst gjennom grunnmur fra ytterside.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



TG2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Noe knirk.

Løs trappenese.

Etter kravene som er satt i NS3600 skal det være håndløper i trappen for egen sikkerhet. Høyde på rekkverk skal i dag være minimum 90 cm.

Avstand mellom spiler skal være maksimalt 10 cm.

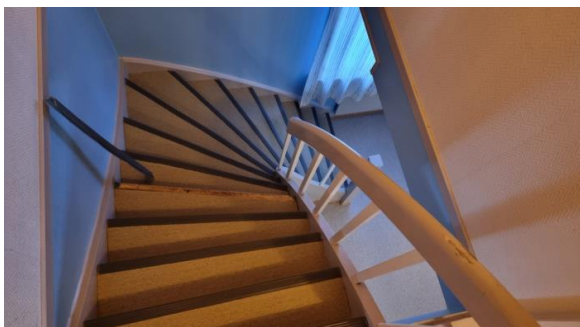
Lysåpning mellom trinn skal være maksimalt 10 cm.

Etter instruks skal tilstandsgrad 2 settes hvor høyder ikke er i henhold til dagens forskriftskrav, men det understrekes at dagens krav ikke har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Løs trappenese



Høyde rekkverk ca 75 cm



Avstand mellom spiler ca 13 cm

Innvendige dører

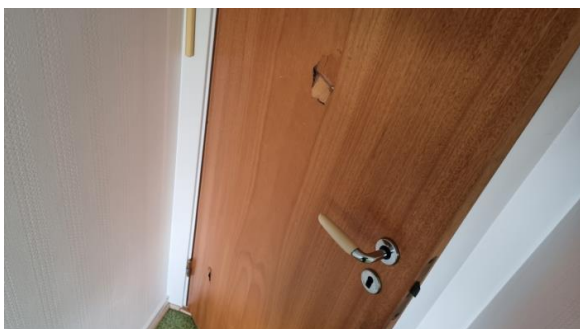
Innvendige dører antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Noe skader på enkelte dørblad



Dører fra byggeår

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Byggeår: Antatt 1971.

Baderom som er oppført før 1997 skal etter instruks fra Norsk Takst per rapportdato ikke tilstandsvurderes og får automatisk TG3 som følge av alder.

Overflater: Belegg på gulv, vinyltapet på gulv.

Tilstandsrapport

Installasjon: Dusjkabinett, stråleovn, enkel innredning uten fronter med nedfelt servant.

Ventilering: Ventil i tak (ikke mekanisk avtrekk). Ingen luftespalte ved dør.

Sluk: Plastsluk fra byggeår.

Det er ingenting som tyder på omfattende skader, men rommet anbefales oppgradert. Både tettesjikt og røranlegg har passert sin beregnede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innredning



Sluk



Stråleovn

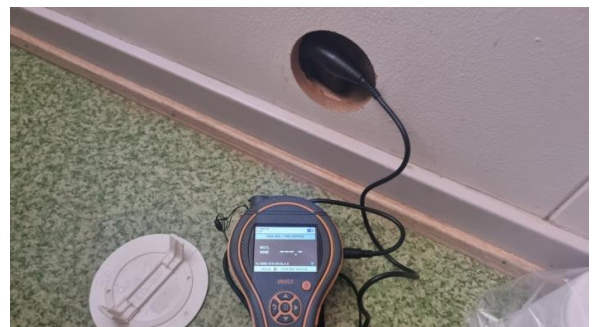
ETASJE 2 > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Sted for hulltaking; Fra WC mot rør under servant på bad.



17. januar 2023 Resultat: 9,5 = tørt



17. april 2024, ingen utslag.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Generell

Byggeår:
Baderom som er oppført før 1997 skal etter instruks fra Norsk Takst per rapportdato ikke tilstandsvurderes og får automatisk TG3 som følge av alder.

Overflater: Belegg på gulv, vinyltapet på vegger.

Installasjon: Toalett, dusjkabinett, utslagsvask, eldre innredning med nedfalt servant.

Ventilering: Naturlig. Ventil i tak/vegg samt tilluft i spalte ved dør.

Sluk: Plast.

Det er ingenting som tyder på omfattende skader, men rommet anbefales oppgradert. Det er rørgjennomføringer i gulvet som ikke kan anses å være tette ved en eventuell lekkasje, det er ikke tilstrekkelig fall, tettesjikt har passert sin beregnede levetid.

Badet har imidlertid vært i bruk til nylig og ved fuktsøk finner man ingen økte verdier. Rommet anbefales likevel oppdatert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

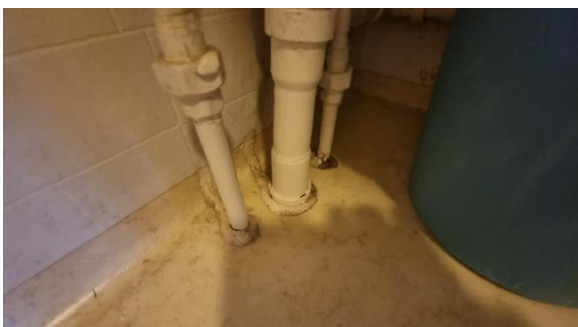
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato.

Generelt anbefales det at bad av slik karakter bygges på nytt for å sikre at rommet er tett og tåler lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

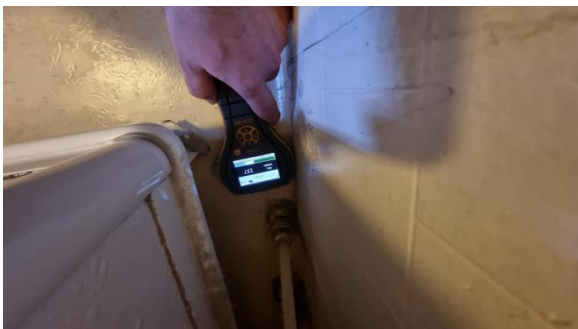


ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er utført fuktsøk langs overgang gulv/vegg rundt hele badet samt ved rørgjennomføringer. Det ble ikke funnet noen høyere verdier.

Tilstandsrapport



17. april 2024, ingen utslag.

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Byggeår:

Vaskerom som er oppført før 1997 skal etter instruks fra Norsk Takst per rapportdato ikke tilstandsvurderes og får automatisk TG3 som følge av alder.

Overflater: Belegg på gulv, malte plater på vegger.

Installasjon: Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilering: Ventil i vegg, tapet igjen. Ingen tilluft for eksempel via dørblad.

Sluk: Sluk fra byggeår.

Det er ingenting som tyder på omfattende skader, men rommet anbefales oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato.

Generelt anbefales det at vaskerom av slik karakter bygges på nytt for å sikre at rommet er tett og tåler lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

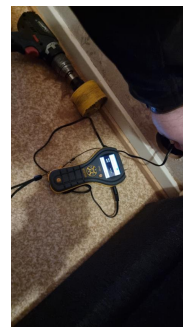


ETASJE 2 > VASKEROM

↓ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Sted for hulltaking; Fra soverom mot rørsystem under servant.

Det er utført fuktøk langs overgang gulv/vegg rundt hele badet samt ved rørgjennomføringer. Det ble ikke funnet noen høyere verdier.



17. april 2024, ingen utslag.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

↓ TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter, laminat benkeplate. Heldekkende oppvaskbeslag med oppkant, 2 kummer og avrenning,

Vurdering av avvik:

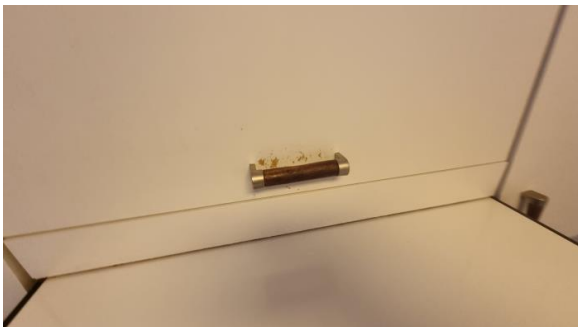
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er bruksmerker og tegn for alder på innredningen flere steder, men funksjonell slik den er.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator med utblås gjennom yttervegg. Avtrekk er funksjonstestet, motor/opplagring har lagerhavari. Anses som defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter. Laminat benkeplate. Innredning antatt å være fra byggeår. Plater med fliseimitasjon mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er bruksmerker og tegn for alder på innredningen flere steder, men funksjonell slik den er.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2. etasje



Fuktmåling i benkeskap - ingen høye verdier



Fuktmåling under oppvaskmaskin - ingen høye verdier

ETASJE 2 > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utblås over tak. Avtrekk er funksjonstestet, det fungerte ikke ved befaringen. Lys fungerte, men motoren for avtrekk starter ikke. I ventilatorskapet ser man at flekslange er løsnet fra ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator må trolig byttes.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

WC-rom med toalett og vegghengt vask/servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det som var synlig av innvendige vannrør besto av kobberør i plastkappe. Nye plastrør til bereder i 1. etasje. Synlig fra krypkjeller.

Rør er i følge hjemmelshaver fra byggeår, i overkant av 50 år gamle.

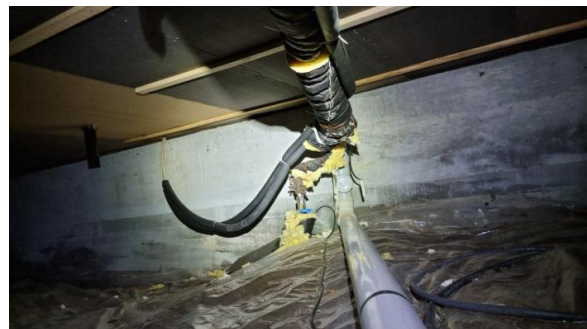
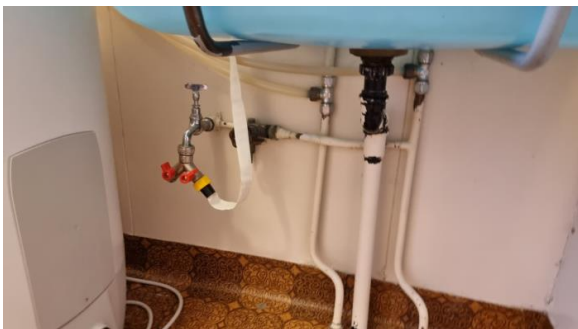
Det er ikke registrert lekkasjer fra rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Det som var synlig av avløpsrør besto av plastrør.

Det ble ikke registrert lekkasjer av avløpsrør. De som var tilstede ved befaringen kjenner heller ikke til lekkasjer.

Synlige avløpsrør er i følge hjemmelshaver fra byggeår, rundt 50 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom både ventiler i vegg og i vinduer. Ingen avvik fra sjekklister.

Ventilasjonør, rørene som går fra ventilatorer og ventiler i tak, består av det som minner om sementbaserte rør som kan inneholde asbest. Det er ingenting som tyder på at det er problemer med rørene slik de er i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette gjelder bad og wc og er derfor ytterligere beskrevet i egne punkter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjon i nevnte rom bør etableres, ellers i boligen virker det eksisterende naturlige anlegget å ha tilstrekkelig funksjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Type bereder: Bereder i 1. etasje, rundt 200 liter.

Produksjonsdato: 2011

Plassering: Bod med sluk.

Er varmtvannstank eldre enn 20 år?
Nei

Er varmtvannstank defekt?
Nei

Er det påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompensierende løsninger fra varmtvannstank?
Nei.

Er det påvist synlige avvik på fundament berederen står på?
Nei

Tilstandsrapport

Type bereder: Bereder i 2. etasje, rundt 200 liter.

Produksjonsdato: 2011

Plassering: Vaskerom.

Er varmtvannstank eldre enn 20 år?
Nei

Er varmtvannstank defekt?
Nei

Er det påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank?
Nei.

Er det påvist synlige avvik på fundament berederen står på?
Nei



Bereder 1. etasje



Bereder 1. etasje



Bereder 2. etasje



Bereder 2. etasje

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Rekvirenten eier ikke boligen, men har bodd i den. Svarene under kan derfor være noe mangelfulle.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ukjent.

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

Ukjent Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ukjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ukjent.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent En gang var det feil på en oppvaskmaskin som skal ha ført til at kontakt måtte byttes.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Ja Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

Generell kommentar

Noen kontakter i stue 2. etasje er flyttet ned på gulvlist, trolig for å få den under et skap eller lignende. Dette fremstår ikke å være faglig utført. Noe løse ledninger fra takbokser (armaturer/lamper er tatt med med kabler ligger igjen i takboks). Takstmannen anbefaler derfor å få dette kontrollert og eventuelt utbedret.

Det er strukket strøm til oppvaskmaskin i 2. etasje i nyere tid. Det fantes ikke dokumentasjon på dette. Kontakt er montert i kjøkkeninnredningens hjørneskap.

Tilstandsrapport



Kontakter flyttet i stue



Løse deksel flere steder



Sikringskap 1. etasje



Sikringskap 2. etasje

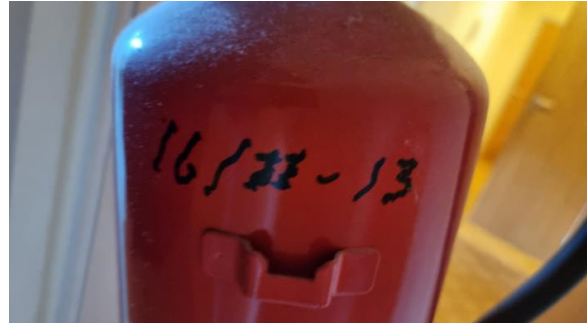
Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent I 2. etasje er det brannslukningsapparat fra 2013. I 1. etasje fant man ingen slukkeutstyr, men det skal i følge rekvisit være der, men bør trolig ha service.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei 10 år i år. Trenger service eller utskifting.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei I 2. etasje ble det funnet 2 stk røykdetektorer, begge i gang. Begge er funksjonstestet med test-knapp og fungerer. I 1. etasje ble det funnet 1 stk røykdetektor, fungerte ikke ved funksjonstest, men har i følge rekvisit alltid fungert, så batterier er trolig tomme.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Antatt løse masser.

Drenering

Ukjent alder og tilstand på drenering. Antatt at det ikke er, eventuelt at det ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Det er ingenting som tyder på at krypkjeller er drenert. Det er lagt plastfolie på terrenget i krypkjelleren hvor det er tydelig at det fuktighet under. Det er dog ingenting i trekonstruksjonen over som tyder på at det er store utfordringer med fuktighet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

På generell basis anbefaler takstmannen at an drenerer også krypkjeller for å minke risikoen for høy luftfuktighet som igjen kan føre til råteskader på konstruksjonen over

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert sprekke i grunnmur både ved inngang til krypkjeller og under stuevinduer i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker/Sprekkene bør tettes med murpuss og overvåkes om de sprekker opp igjen (om det fortsatt er bevegelse i grunnen)

Tilstandsrapport



TG 1U **Terrengforhold**

Det har tidligere flommet inn overflatevann til eiendommen fra nærliggende barnehage og idrettsplass. Det var store deler vann på tomten den gang, men det har i ettertid blitt etablert en grøft/drens på kommunens eiendom som hindrer vannet i å ledes videre til aktuelle eiendom.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Informasjon gitt av arvinger: AVLØPSRØR FRA HUS TIL SEPTIKTANK BLE SKIFTET I 2017/18. ØDELAGT AVLØPSRØR BLE BYTTET UT, OG ARBEIDET UTFØRT FAGMESSIG AV OLE SVEBERG, NORDKIL-ULVSVÅG

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Septiktank**

Ingen dokumentasjon på septiktank. Man antar at det fungerer som det skal, men man må ta høyde for at det kan være mangler ved anlegget takstmannen ikke kunne se, som kan føre til behov for utbedringer.

Antatt betongseptik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om det er betongtank må man anta at man vil få anmerkning/krav om å oppgradere anlegget ved en kontroll.

TG 1 **Andre tomteforhold**

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at eiendommen var dekket med snø på befaringdagen, men det er tydelig at det er opparbeidet plen, prydbusker med mer.

På tomten er det i tillegg til bolig og garasje oppført et uthus og et drivhus. Disse er ikke befart annet enn med de bilder som ligger vedlagt.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er er normalt vedlikeholdt, men vil trenge noe arbeider.

Beskrivelse

Garasje i enkel standard. Ukjent byggeår.

Støpt gulv og sokkel. Noe sprekker.

Vegger er konstruert i trevirke, uisolert, utvendig kledd med malt trepanel - trenger vedlikehold innen kort tid.

Taket er konstruert med takstoler som er tekket med bølgeblikkplater. Det er ikke takrenner på bygget med unntak av over senere tilbygget vedbod.

Det er ikke undertak eller vindsperre i tak/vegger.

2 manuelle porter som er kledd med profilerte metallplater.

Innlagt strøm.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 176
Eiendomsskatt	Kr.	5 384
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	96			96			96
Etasje 2	96			96	7		96
SUM	192				7		192
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré til bodelen i 2. etasje, Hall m/trapp til 2. etasje, Bod tilhørende 2. etasje, Entré til bodelen i 1. etasje, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Bad, Bod i 1. etasje, Bod ved yttergang tilhørende 2. etasje		
Etasje 2	Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom		

Kommentar

Bruksareal (BRA) er målt på stedet i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Boligen er delt inn i 2 boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av boligen, disse er speilvendt fra faktiske forhold, ellers lik, med unntak av enkelte veggplasseringer innvendig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	45			45			45
SUM	45						45
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal (BRA) er målt på stedet i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke søknad, tillatelse eller tegninger tilhørende garasjen, men den er skrevet inn i matrikkelen og må antas å være godkjent på grunn av alder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	20
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Jonas Grønnli	Takstingeniør
	Kristin Skaar	Kunde
17.4.2024	Jonas Grønnli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1875 HAMARØY	9	67		0	1627.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 1

Hjemmelshaver

Skaar Willgunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Ulsvåg. Ca. 1 minutt til dagligvarebutikk, 16 km til Oppeid barneskole og umiddelbar nærhet til barnehage. Begrenset utsikt. Gode solforhold. Noe støy fra barnehage, idrettsplass og kraftlaget må påregnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Regulering for Ulsvåg.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken ligger vedlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 14322700/18	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2023		Innhentet	8	Ja
Grunnbok	17.01.2023		Innhentet	1	Ja
Matrikelbrev	17.01.2023		Innhentet	7	Ja
Skylddeling	26.05.1971		Innhentet	2	Ja
Målebrev		Målebrev: eksisterer ikke for eiendommen.	Fremvist	0	Ja
Reguleringsbestemmelser	23.10.1984		Innhentet	4	Ja
Ordregrunnlag			Ingen	0	Nei
Plankart	07.02.1984		Innhentet	1	Ja
Tegnforklaring	07.02.1984		Innhentet	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

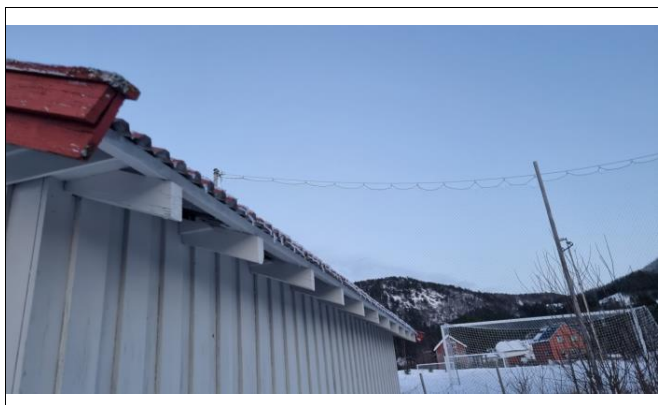
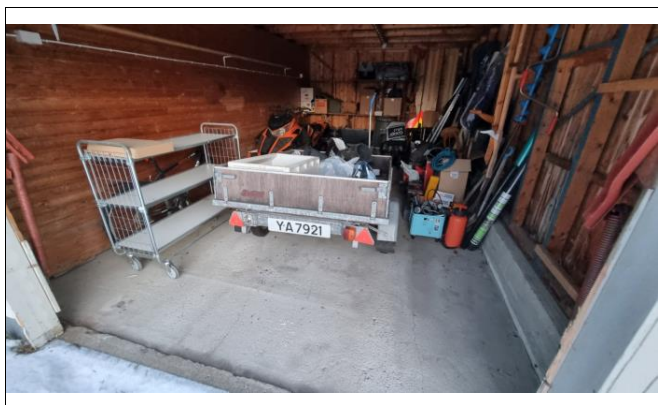
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

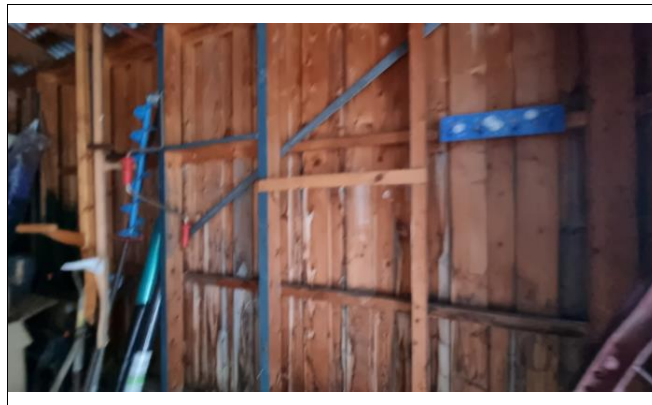
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU7773>

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

Andre bilder





Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/313389-1/200 08.04.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 SKAAR WILLGUNN F.NR: 120336
--	--

HEFTELSE

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

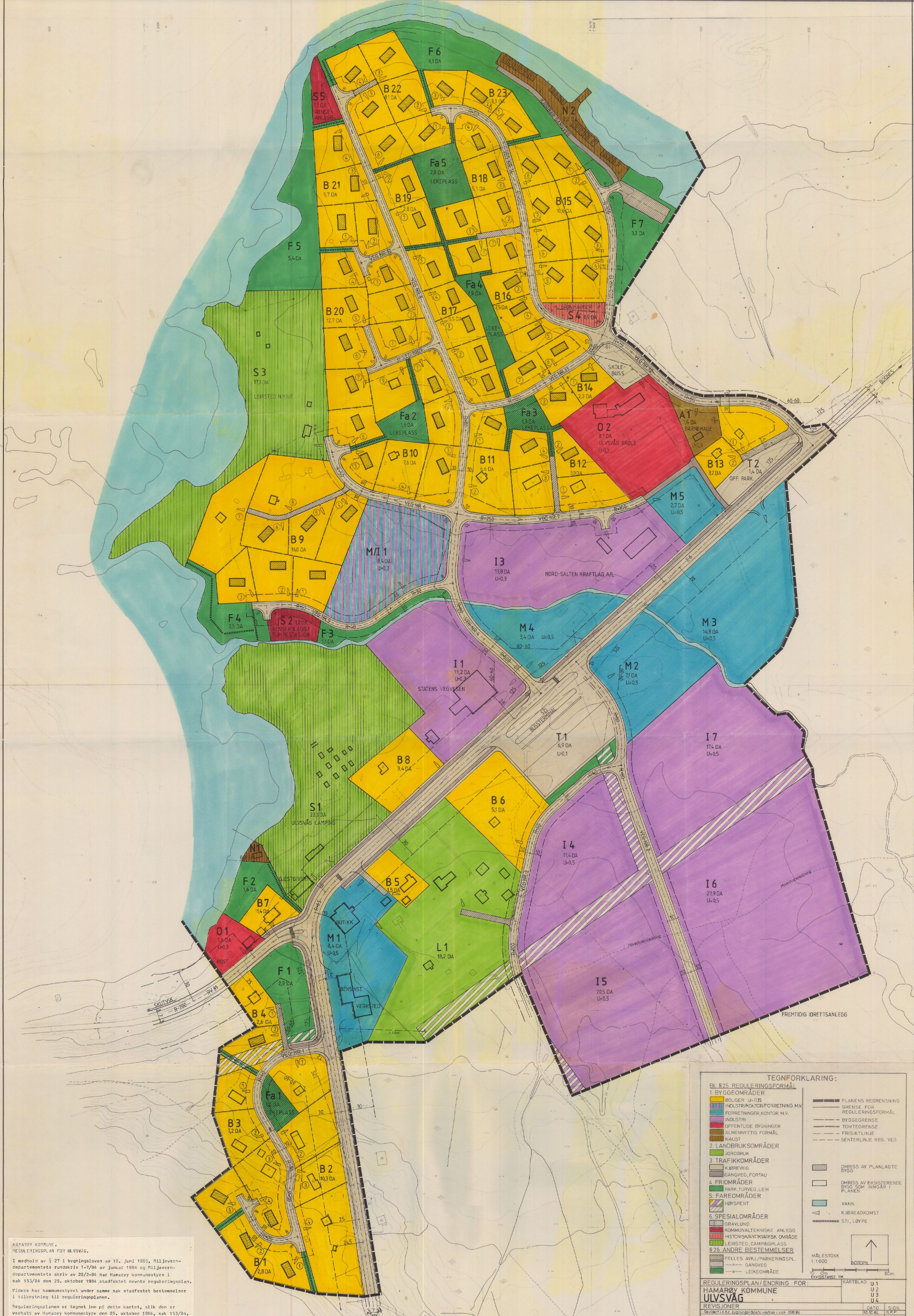
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1971/1379-1/75 16.06.1971	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1875 GNR:9 BNR:2
2020/748096-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1849 GNR:9 BNR:67

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



HAMARØY KOMMUNE.
 REGULERINGSPLAN FOR ULVSVÅG.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. Juni 1985, Miljøvern-
 departementets Rundskriv T-7/84 av Januar 1984 og Miljøvern-
 departementets skriv av 20/2-84 har Hamarøy kommunestyre i
 sak 153/84 den 25. oktober 1984 stadfestet nevnte reguleringsplan.

Videre har kommunestyret under samme sak stadfestet bestemmelser
 i tilknytning til reguleringsplanen.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet, slik den er
 vedtatt av Hamarøy kommunestyre den 25. oktober 1984, sak 153/84.

Ingvold Stensson
 Ingvold Stensson
 Ordfører
 HAMARØY KOMMUNE
 OSLOREGIONEN

Arne Stensson
 Arne Stensson
 Ordfører
 HAMARØY KOMMUNE
 OSLOREGIONEN

TEGNFORKLARING:

BL 825 REGULERINGSPLAN

1 BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=0,15
- INDUSTRI/MONTØRFORRETNING M.V.
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTYTTIG FORMÅL
- NAUST

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEIK

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENT

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND
- KOMMUNALT EKSNISKE ANLEGG
- HISTORISKE/ARKEOLOGISKE OMRÅDER
- LEIRSTED, CAMPINGPlass

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØR/PARKERINGSPL.
- GANGVEG
- LEIKEOMRÅDE

PLANENS BEGRENSNING
 GRENSE FOR REGULERINGSPLANEN
 BYGGEGRENSE
 TOMTEGRENSE
 FRISIKTLINJE
 SENTERLINJE REG. VEG

OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
 OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
 VANN
 KJØREADKOMST
 STI, LØYPE

MÅLESTOKK 1:1000
 EKVIDRANS 1M

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR:
HAMARØY KOMMUNE
ULVSVÅG

REVISJONER

REVISJON	DATE	SIGN.
1		

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

STADTILVALSUTVALG	DATE	N.F.F.
1	09.10.84	N.F.F.
2	17.03.84	N.F.F.
3	25.10.84	N.F.F.
4	25.10.84	N.F.F.

PLANLEGGER
 Hamarøy tekniske etat 07.02.84. N.F.F.

M 1:1000 Ekv. 1 m.

ENERETT: HAMARØY KOMMUNE

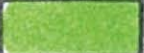
TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSMÅL



1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U=0,15
-  INDUSTRI/KONTOR/FORRETNING M.V.
-  FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNYTTIG FORMÅL
-  NAUST

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEG, LEIK




5. FAREOMRÅDER







-  HØYSPENT
- 

6. SPESIALOMRÅDER

-  GRAVLUND
-  KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
-  HISTORISK/ANTIKVARISK OMRÅDE
-  LEIRSTED, CAMPINGPlass

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER


-  FELLES AVKJ./PARKERINGSPL.
-  —||— GANGVEG
-  —||— LEIKEOMRÅDE

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REG. VEG

-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

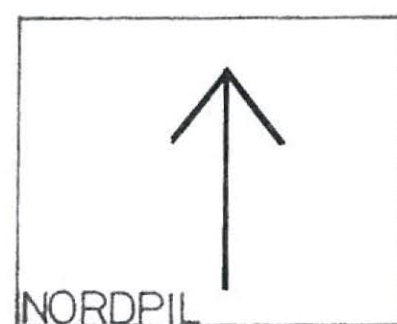
-  OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

-  VANN

-  KJØREADKOMST

-  STI, LØYPE

MÅLESTOKK
1:1.000



REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR:

HAMARØY KOMMUNE
ULVSVÅG

KARTBLAD: U 1
U 2
U 3
U 4

REVISJONER

Revidert i h.h.t. bygningsrådets vedtak i sak 158/84

DATO	SIGN.
10.10.84.	N.F.F.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

	DATO	
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	09.10.84.	N.F.F.
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	07.03.84. — 28.03.84.	N.F.F.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK SAK 153/84	25.10.84.	N.F.F.
STADFESTET AV KOMMUNESTYRET I SAK 153/84	25.10.84.	N.F.F.

PLANLEGGER

Hamarøy tekniske etat 07.02.84.

SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
		N.F.F.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1875 - HAMARØY
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 67

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.01.2023 kl. 08:19
Produsert av: Aleksander Rongved - 1875 Hamarøy
Attestert av: Hamarøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LYGHEIM
Etableringsdato: 16.06.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 9 / 67 1 627,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	120336	SKAAR WILLGUNN			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7556407	536229		1 627,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1875 - 9/67		
		Omnummerert fra:	1849 - 9/67		
Skylddeling	16.06.1971				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1849 - 9/2	0	
		Mottaker	1849 - 9/67	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Strandveien	49411	1		Grunnkrets: 0102 Ulvsvåg Stemmekrets: 11 Ulvsvåg Kirkesokn: 10060301 Hamarøy Postnr.område: 8276 ULVSVÅG Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7556408	536231		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 170 726	Bebyggd areal: 115	Ant. boliger: 3	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 206	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7556408 Øst: 536231	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt: 206	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt: 0		
Energikilder:	Alternativt areal: 0		
Oppvarming:	Alternativt areal 2: 0		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	103	0	103	0	0	0	0	0
H01	2	103	0	103	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
49411 Strandveien 1	H0101	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	9/67
49411 Strandveien 1	H0102	Bolig	18	0	Kjøkken	0	0	9/67
49411 Strandveien 1	H0202	Bolig	103	4	Kjøkken	1	1	9/67

Bygningsnr: 189 170 734
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7556415 Øst: 536254
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 49
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 44
 Bruksareal totalt: 44
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

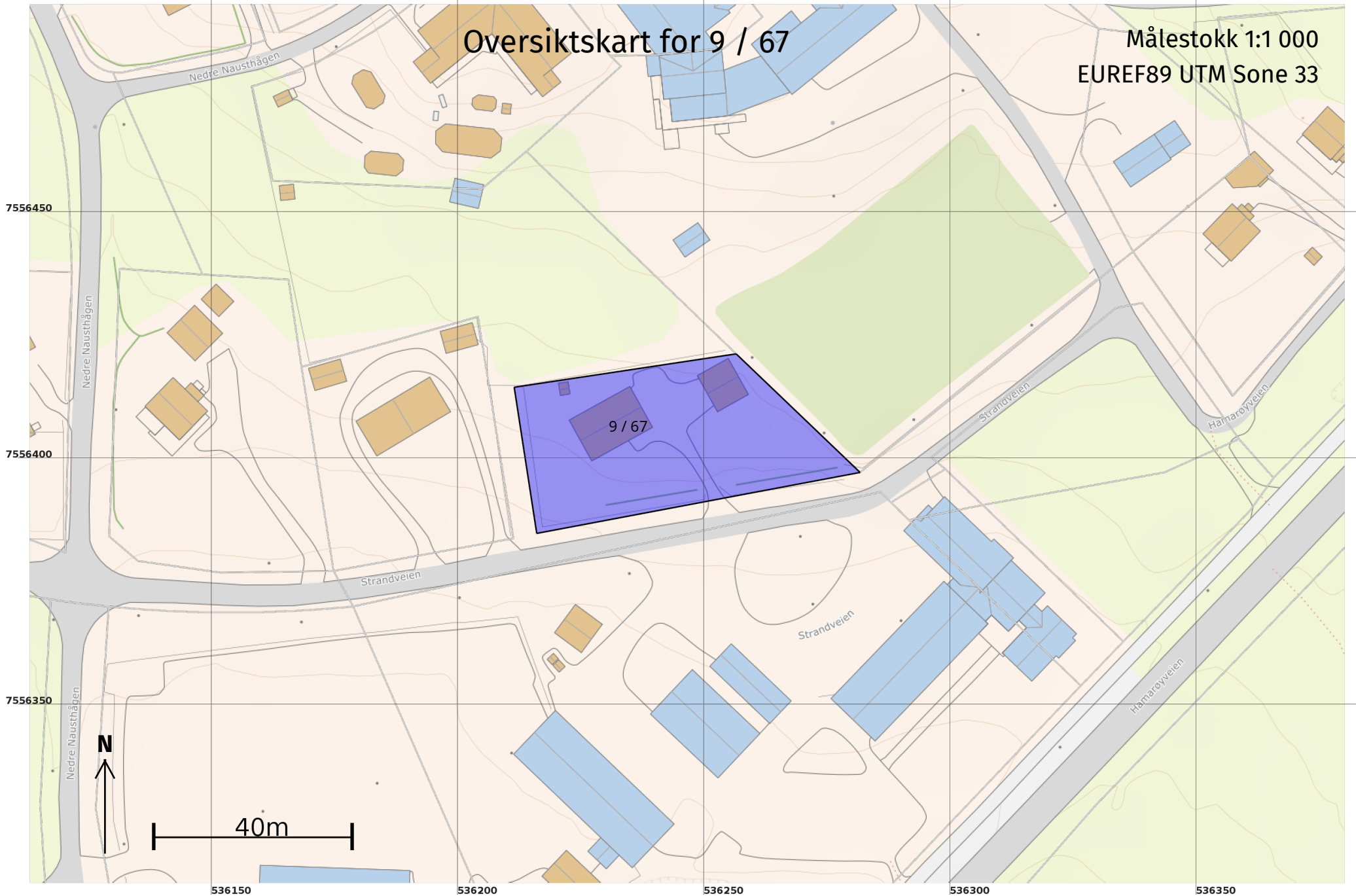
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/67

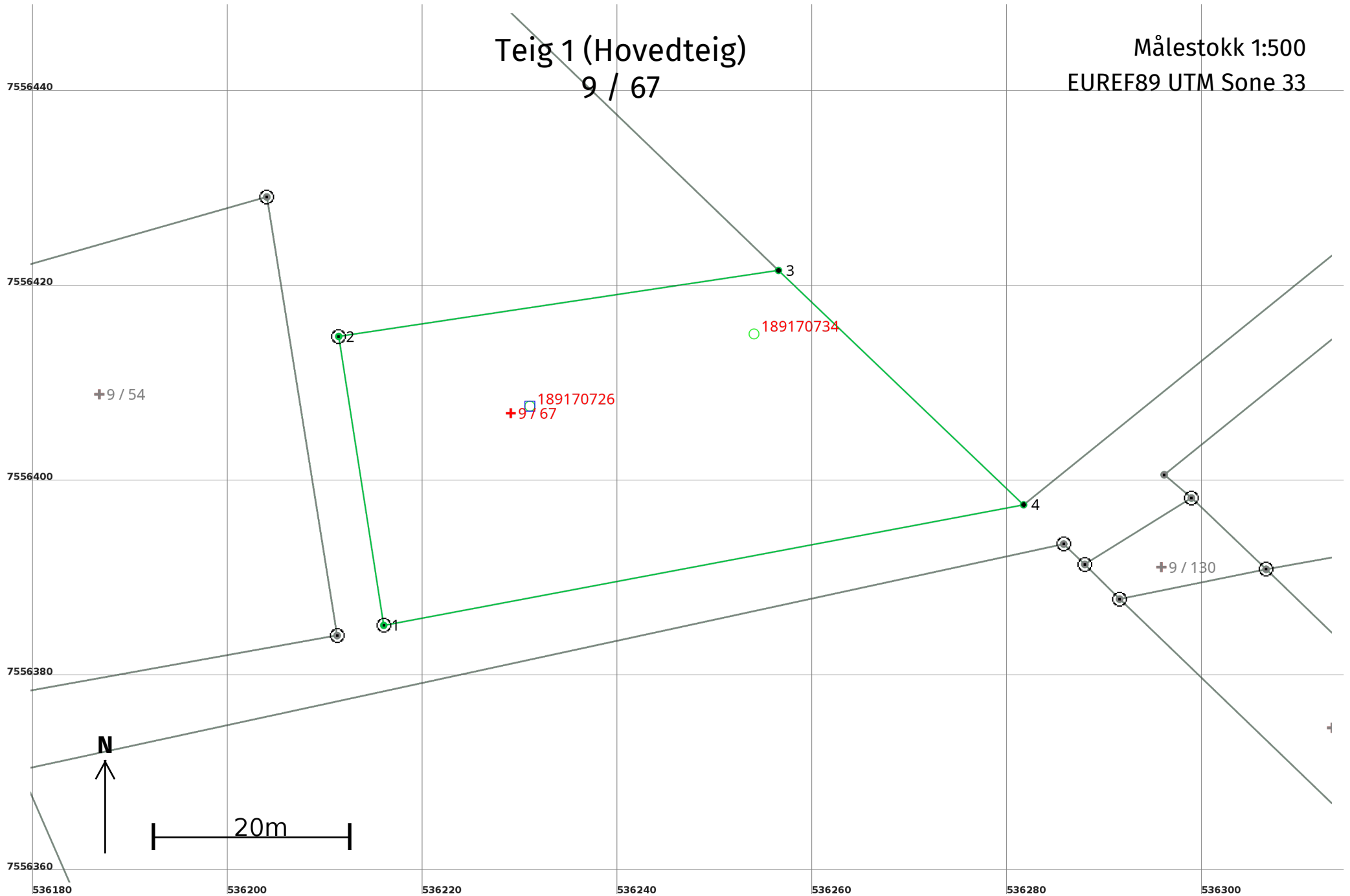
Oversiktskart for 9 / 67

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 9 / 67

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 627,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7556407

Øst: 536229

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7556385,54	536216,03	Jord 29,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7556415,16	536211,41	Jord 45,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7556421,93	536256,51	Jord 34,78	Grensepåle	10 Terrengmålt	13	
4	7556397,90	536281,65	Jord 66,77	Grensepåle	10 Terrengmålt	13	

gnr 9 bnr. 67

Dagbok nr. 1379 19 71
OSLO
SAMLESKRIVEREMBEI 6

etc
Lyngheim, gnr 9 bnr 67



Skylddelingsforretning

Ons dag, den 26. mai 19 71 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården ~~gnr xxxxxxxxxx?~~ Ulfsvåg g.-nr. 9 br.-nr. 2 av skyld nr 3,41 i Hamarøy kommune. Forretningen er forlangt av Ellen Ahrensberg og Ulrik Normann

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn : Samtlige

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Ulrik Normann og Pøtter Fikke

Av naboer:³⁾ Hamarøy kommune var varslet, men møtte ikke.

Mennene valte til formann Odd Korsmo

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1.7 dekar. I alt 1.7 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen begynner ved nedsatt stein med vitnesteiner 5 m fra kryss i jordfast stein, som er grensen for bruk nr. 54. Grensen følger i en avstand av 5 m bnr. 54 grense i retning NNV(375°) 30 m til nedsatt stein med vitnesteiner. Vinkler og går i retning ONO (80°) 44 m til nedsatt stein med vitne-

¹⁾ Lige forretningen ikke i anta til tinglysning med mindre rek-
²⁾ (Skuld-

6254

steiner og fortsetter i samme retning ca 1 m til den støter mot Ulfsvåg skoles eiendom. Vinkler og følger skolens grenser i retning SO (145°) 36 m til nedatt stein med vitnesteiner ca 2 m fra skolens eiendom og ca 1 1/2 m fra kant av Strandveien. Vinkler og går i retning V (290°) tilbake til utgangspunktet ca 2 m fra Strandveien.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av _____ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3.41 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ _____

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Odd Korsmo skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Odd Korsmo *Georg Christen* *Georg Olsen*

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).
³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.
⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.
⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/102780-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
30.01.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	SKAAR ELIN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 051256	
	SKAAR KRISTIN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 060962	

HEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1971/1379-1/75	REGISTRERING AV GRUNN
16.06.1971	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1875 GNR:9 BNR:2
2020/748096-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1849 GNR:9 BNR:67

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

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): **TO BOENHETER. TOMT CA 1,7 MÅL. DOBBELGARASJE. REDSKAPSBOD. DRIVHUS**

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
9	67				
Adresse STRANDVEIEN 1			Byggeår	1971	
Postnr. 8276 ULVSVÅG			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

FREMTIND

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn **WILLGUNN SKAAR**

Hjemmelshaver **KRISTIN SKAAR / ELIN SKAAR**

SELGER 1

Etternavn	SKAAR	Fornavn	KRISTIN
Ny adresse	LINERLEVEIEN 3	E-post	kriska01@online.no
Postnr.	8003	Sted	BODØ
		Mobil	452 86 662

SELGER 2

Etternavn	SKAAR	Fornavn	ELIN
Ny adresse	NESNAVEIEN 687	E-post	elin.skaar@hotmail.no
Postnr.	8725	Sted	UTSKARPEN
		Mobil	958 35 173

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: AVLØPSRØR FRA HUS TIL SEPTIKTANK BLE SKIFTET I 2017/18

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

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

Firmanavn/beskriv:

ØDELAGT AVLØPSRØR BLE BYTTET UT, OG ARBEIDET UTFØRT FAGMESSIG AV OLE SVEBERG, NORDKIL-
ULVSVÅG

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: VANN OG SEPTIK ER KOMMUNALT

Mulig septiktanken anses som privat

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

HELE TAKET SKIFTET I 2014. OGSÅ NYE TAKRENNER, AVLØPSRØR, SNØSPERRE, PIPEHATT, OG JEG MENE OGSÅ TAKSTIGE. ARBEIDET UTFØRT AV BYGGMESTER KNUT HØIVAAG AS, OPPEID

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: VET IKKE ÅRSÅKEN ELLER ÅRSTALL, MEN RØRET INNI PIPA ER SKIFTET AV FAGFOLK.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: DER FINNES SKJEVHETER I GULV OG ET PAR SPREKKER I MUR

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: FLERE VINDUER I BEGGE BOENHETENE BØR SKIFTES. ET PAR ER VANSKELIG Å LUKKE. LÅ

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

STUEVINDUER FASADE 2.ETG ER SKIFTET FOR EN GOD DEL ÅR SIDEN. UTFØRT AV EINAR SKOGLY, NORDKIL-ULVSVÅG

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **BOLIGEN ER HORIZONTALDELT MED TO GODKJENTE ATSKILTE BOENHETER.**

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **GODKJENT**

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **BYGGET TRAPP OG TAK OVER INNGANGSPARTIET FOR BOENHET 2.ETG + LAGRINGSBOD I**

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **JA DET BLE SØKT, OG SENDT UT NABOVARSEL OSV.**

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

UTVENDIG TAK OG TRAPP TIL INNGANG 2.ETG. ER EGENINNSATS
HOVEDSOVEROM 1.ETG UTFØRT VINDU OG GULV AV FAGLÆRT, MEN SOM EGENINNSATS

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

FORSIKRINGSSAK DA EN VARMTVANNSTANK SPRANG LEKK I 1.ETG. TO BODGOLV SKIFTET UT AV
BYGGMESTER KNUT HØIVAAG AS. SLUK SATT INN.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **BARNEHAGE, FOTBALLBANE, OG ET BOLIGHUS GRENSER TIL EIENDOMMEN. OVER VEIEN I**

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **DER HAR VÆRT TILSIG AV VANN PÅ TOMTA, MEN NOE USIKKERT OM DET SKYLDES LEKKA**

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **BOLIGEN ER IKKE MODERNISERT OG TRENGER GENERELT RENOVERING BÅDE INNVENDIG**

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

BOLIGHUS UTVENDIG:

- TRENGER Å MALES, EVENTUELT SKIFTE NOE AV BORDKLEDNINGEN PÅ DEN ENE RØSTVEGGEN
- VANNKRAN UTE MANGLER
- MULIG AT DET IKKE ER DRENERING RUNDT HUSET

BOLIGHUS INNVENDIG:**1.ETG.**

- ET VINDU I RØSTVEGGEN ER VANSKELIG Å LUKKE. VINDUER ER GENERELT IKKE GODE LENGER. SKIFTET VINDU I ET SOVEROM, SAMT GULV I SAMME ROM.
- NYTT BELEGG I GANG, SKIFTET YTTERDØR
- DÅRLIG VANNKRAN TIL VASKEMASKIN
- SPREKK I DUSJKABINETTVEGG
- UJEVNT STUEGULV
- SKIFTET VARMTVANNSTANK OG GULV PÅ BOD MED SLUK
- SIG I TAKPLATER STUE
- TO ØDELAGTE DØRER

*(Sluk ikke tilkoblet rørsystem.
Kun sikkerhet ved vannlekkasje)*

2.ETG.

- KJØKKENVINDU LAR SEG IKKE LUKKE ORDENTLIG.
- VINDU HOVEDSOVEROM LAR SEG SÅVIDT LUKKE.
- ALTANDØR HOVEDSOVEROM LAR SEG SÅVIDT LUKKE.
- ALTANDØR STUE LAR SEG IKKE LÅSE.
- GAMMEL KJØKKENINNREDNING, MANGLER EN SKAPDØR
- MULIG SKADE PÅ KJØKKENGULV FRA BALKONG
- KJØKKENVIFTE FUNGERER IKKE
- SIG I TAKPLATER STUE
- BADINNREDNING ØDELAGT
- ELDRE DUSJKABINETT
- TO ØDELAGTE DØRER + EN SKAPDØR

*v.v. tanker i begge bo-
enhetene skiftet i 2011*

KVIST/KRYPKJELLER

- TØRR OG OPPRYDDET.

GARASJER:

- PORTENE ER GAMLE OG LÅSEMEKANISME FUNGERER IKKE
- BETONGGULV SPRUKKET PGA. DRENERINGSPROBLEMER/VANNSKADE

*→ låsene er smurt og
fungerer nå*

DRIVHUS:

- LAGT SINGEL I MIDTGANGEN
- ET PAR TAKPLATER ER FALT NED

REDSKAPSBOD:

- OK, LÅSBAR

VEDLAGRING:

- TILBYGG TIL GARASJEN. FUNKSJONELT, MED LITT ÅPNING MELLOM BORDENE FOR LUFTING. INNGANG TO DØRER. EN DØR TRENGER NY KROK FOR LUKKING

TOMT:

- VANN PÅ TOMTA FRA MULIGE LEKKASJER FRA OMRÅDER RUNDT. KOMMUNEN HAR LAGET

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

BODØ 15.01.2023

Bodø 18.04.2024

