

Tomannsbolig med 4 soverom og garasje
Idrettsveien 9
9357 Tennevoll



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørn Erik Nyrud Nilsen

Dato: 14/11/2024

Espenesveien 454

9311 Brøstadbotn

40633154

nilsen_takst@outlook.com



Bjørn Nilsen takst
Verditakst og tilstandsrapport



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:68, Bnr: 294
Hjemmelshaver:	Jack Runar Selnes og Sabrina Bakkeid
Tomt:	759 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei inn til privat oppstillingsplass
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Plan id: 75878 Sneverbakken - Lavangen kommune
Offentl. avg. pr. år:	23 574(2024)
Forsikringsforhold:	Tryg forsikring
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1974
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Sol, 6 grader og svak vind.
Oppdragsgiver:	Jack Runar Selnes
Tilstede under befaringen:	Takstmann Bjørn Erik Nilsen
Fuktmåler benyttet:	protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og oppstillingsplass for biler. Noe grøntareal som er opparbeidet med plen. Boligen ligger sentrumsnært med gangavstand til skole, barnehage, sykehjem og forretninger. Gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig oppført i 1974, ukjent byggegrunn, fundamenter på sokkel/mur, bindingsverk av tre kledd med liggende og stående panel. Takkonstruksjon av sperrer tekket med pappshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Greit innholdsrik tomannsbolig, boligen er noe oppgradert siden byggeår men man må likevel kunne forvente seg kostnader på renovering/utskiftning av bygningsdeler.

Noe man må forvente seg arbeid på i årene fremover er:

Drenering rundt boligen.
Taktekking.
Utvendig kledning.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Egenerklæringsskjema, utdaterte tegninger og tidligere salgsoppgave med takstrapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etasje: Flislagt gulv og vegg på bad, Hvit panel/mdf i tak. Mdf plater på vegger, parkett på gulv, std. hvite takplater med hvite gerikt. Parkett på gulv, mdf på veggplater samt mdf panelbord i tak. Yttergang har fliser på gulv men er ellers i samme utførelse som hall.

2. Etasje: Stue har gips på vegger, lasert panel i tak samt Pergo laminat på gulv. Soverom har malte trefiberplate på vegg, mdf panelbord i tak, eldre parkett gulv, hvite gerikter. Kjøkken har mdf/gips på vegg, lasert panel i tak, hvite gerikter. Bad kledd med våtromsplater (Fibo), flislagt gulv med mørke fliser, mdf panelbord i tak. Hvite gerikter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses i tidligere takstrapport at boligen opprinnelig var bygget med 4 leiligheter, som nå er omgjort til vertikaldelt tomannsbolig. Det er også gjort en del oppgraderingen med boligen siden byggeår.

Det er blant annet skiftet vinduer, ytterdører rundt 1990- 2000

Bad i 1. Etasje er renoverert 2010-2013 dette er utført av tidligere hjemmelshaver og har ingen dokumentasjon.

renovering av bad i 2.etasje ca. i 2020. Dette er utført på egeninnsats av hjemmelshaver, hjemmelshaver er utdannet tømrer og har svennebrev i faget.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 795 190	
- Fradrag:	1 393 818	
= Teknisk verdi bolig:	2 401 372	2 401 372

Tomteverdi: **200 000**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 650 000

Låneverdi:**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Ved fastsetting av normal markedsverdi har jeg benyttet den digitale tjenesten Propcloud/Finn.no

Denne tjenesten samler statestikk og informasjon over omsetninger, og danner en oversikt av eiendommer til sammenligning. Slike statestikkverdier fanger ikke opp detaljer om teknisk tilstand ved hver enkel omsetning. Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger, og eventuelle mangel på relevante omsetninger, bruker jeg min erfaring samt skjønn for en faglig helhetsvurdering av takstobjektet.

Takstobjektet vurderes også ut i fra tilstand, slitasje, alder, areal, standard, fasiliteter, ukurans, geografisk plassering, og markedsendringer.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	70					
2. Etasje	74					
SUM BYGNING	144					
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	27					
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Soverom x 4, bad, gang, hall og vaskerom.
2. Etasje: Stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

BRA-e:

Garasje med egen inngang fra utside.

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bjørn Erik Nyrud Nilsen

BMTF sertifisert takstmann med svennebrev og mesterbrev

14/11/2024

Bjørn Erik Nilsen

Bjørn Erik Nyrud Nilsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik. Se risikorapport. Fare for radon og kvikkleire, dette er hentet ut ifra NVE

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Knotteplast ikke tilstrekkelig festet.
Ikke tilstrekkelig fall.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det registreres avvik/feil utførelse ved befarings.

Merknader: Ikke tilstrekkelig lufting.
Ingen musebånd eller innsektsduk i rafte.
Sprek og riss i kledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Sprekk/riss i glass.
Alder og slitasje.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Mose grodd.
Dårlig/lite vedlikehold.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1974

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Mangler takstige/feie stige.
Mangler snøstopper over inngangsparti



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og beslag opplyses og være byttet i 2007

Merknader: Takrenner og nedløp av stål, opplyses av tidligere takstmann at disse er byttet i 2007.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Spor/tegn til fukt.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Værslitt/råte.

Dårlig vedlikehold.

Ikke ihht krav.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Det registreres ikke vesentlige avvik på befaringdag ved denne bygningsdelen.

Merknader: Pipe fra byggeår 1974, med beslag over taktekking. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Pipen er ikke kamera kontrollert eller røyktrykkprøvd. Eldre Jøtul vedovn fra 1986

Leca pipe med feieluke i hall. Sort stålplate under vedovn.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Litt skjevheter på gulv i 2. Etasje.
Alder.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Feil utførelse av vegg under terreng ved isolering.



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det registreres mindre avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Det registreres ikke vesentlige avvik ved kjellergulvet.

Flislagt yttergang og badgulv, parkett på soverom og hall.

Betonggulv på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har vært bebodd av leietakere og at man må forvente seg bruks merker og slitasje på gulvet.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Fuktsøk.



10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. Etasje

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Ikke korrekt materialvalg på vegger.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Ingen membran

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ingen membran.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det registreres vesentlig avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Det er ikke montert membran.



10.2 Bad 1. Etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Store variasjoner på fuge og utførelse.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Ikke tilfredsstillende fall på badgulv.
Ingen synlig membran.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. Trolig 2007
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Sluk ikke mulig å inspisere da denne ikke er rengjort.



10.3 Bad 2. Etasje**TG 1** 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det registreres ikke vesentlige avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Bad er renovert i 2020, Fibo baderomsplater på vegger. Det er ingen tegn til vesentlige avvik på befaringsdag. Dette er utført av fagmann og kan dokumenteres.

Avtrekksvifte ventilert ut yttervegg.

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det registreres ikke vesentlige avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Mørke fliser med lyse fuger, noe mindre flise i dusjsone. Terskel er ca 1,1,5 cm fra gulv og er i minste laget for kravet på 2,5. Da dør er nært dusjsone måtte man laget stormfall på gulv hvis dette skulle la seg gjøre.

Dusj er laget i nisje med glassdør, slik unngår man det meste av vannsøl.

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det registreres ikke vesentlige avvik ved denne konstruksjon.

Merknader: Membran er kontrollert ved sluk, samt kan dokumenteres av hjemmelshaver (Fagmann). Det er gode muligheter for å kontrollere og rengjøre sluk.

Det er tatt hull fra trapp mot dusjsone og fuktkontrollert, det er ikke påvist noe fukt i konstruksjonen. Og konstruksjonen ser tørr ut på det aktuelle området.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken 2. Etasje****TG 2** 11.1 Kjøkken 2. Etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det registreres avvik på denne bygningsdelen.

Merknader: Tidligere fuktskadet.

Mangler sprut beskyttelse for vegg.

**12. Andre rom****TG 2** 12.1 Andre rom

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen

Merknader: Alder og slitasje.

Bolig har vært benyttet til utleie.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1974 og 2020.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Innebygget sisterne.
Lufting for kloakk.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Det registreres ikke vesentlige avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Altech bereder fra 2007. Kobberrør vanntilførsel.
Overløp er ledet til sluk.

Det gjøres oppmerksom på at levetiden på bereder er ca. 10 år og at dette er oppbrukt.

Bereederen kan likevel være i god stand. Reservedeler som element og termostat kan være nødvendig å bytte på sikt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet ca.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det registreres mindre avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: boligen er naturlig ventilert med ventiler i vinduskarm og avtrekksvifte på bad. Flexit ventilator på kjøkken, med avtrekk ut yttervegg.

Boligen fremstår som tilstrekkelig ventilert på befaringdagen.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Det registreres avvik ved denne bygningsdelen.

Merknader: Garasje bygget på egeninnsats av tidligere hjemmelshaver. Skjevheter og ujevnheter.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1974 og noe oppgradert i 2020

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliterert ca. Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.

Merknader: El-kontroll skal gjennomføres med maks 5 år mellomrom, det er ukjent når sist kontroll ble gjennomført.

Jeg anbefaler at autorisert elektriker går igjennom boligen og tar el-kontroll så snart som mulig.

Lavangen elektro har Utført arbeid på anlegget i 2020. Det er blant annet koblet til varmemefolie på kjøkken og elektriske innstallasjoner i 2. Etasje.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det foreligger egenerklæringsskjema før oppstart av oppdraget, Det er også fremlagt tidligere takst med tegninger, disse tegningene samsvarer ikke med hvordan bygget er i dag.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Taktekking burde undersøkes ytterligere da denne er i dårlig stand.

Lufting for avløpsrør.

Det er ukjent om krav til brannskille er oppfylt med tanke på oppdeling av bolig. Det er anbefalt at dette undersøkes ytterligere da det er misstanke om enkel gips utenpå sponplate, noe som ikke er godkjent brannskille. Det anbefales strakstiltak hvis dette ikke er oppfylt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	<p>Synlig knotteplast på baksiden av bolig samt ved garasje. Denne er ikke tilstrekkelig festet med list. Her vil eventuell regnvann renne ned mellom mur og knotteplast og kan føre til vanninntrenging. Dette burde utbedres snarest. Man må kunne forvente seg utskiftningskostnader.</p> <p>Mer enn halvparten av levetiden for drenering er brukt opp. 20-60 år avhengig av fyllmasser og terreng samt nedbørmengde.</p>
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	<p>Liggende kledning ved inngangsparti mangler luftespalte så lufting er ikke tilstrekkelig. Burde være luftespalte på ca. 23mm for å oppnå optimal lufting.</p> <p>Det registreres ikke musebånd i underkant av kledning eller insektsduk i raftekasse.</p> <p>Stormbord og vindski er en del værslitt/råteskadede.</p> <p>Bordkledningen for øvrig bærer preg av alder og slitasje samt manglende vedlikehold. Levetiden for bordkledning er Ca. 40 år. Denne er brukt opp og man må derfor kunne forvente seg arbeid/utskiftningskostnader med denne bygningsdelen.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vinduer på soverom i 1. Etasje er 2 lags Natre, stemplet dato 2010. Vindu på soverom 2. Etasje er fra 2018, 2 lags Natre. Kjøkkenvindu trolig fra 74.</p> <p>Vinduer i stue er fra 2001-2005 Nordan samt balkong dør med glass fra 2003. Ytterdør av nyere dato men ukjent alder, sprekk i vindusfelt ved dør.</p> <p>Levetiden på vindu og dører er 20-30 år. Vinduer og dør i stue er å anse som oppbrukt og man kan forvente seg utskiftningskostnader innen kort tid på disse.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Det registreres i tidligere takst at taktekking skal være byttet. Dette stemmer trolig ikke. Pappshingelen bærer preg av alder og dårlig vedlikehold. Det antas at tekking er fra byggeår i 74.</p> <p>Levetid for pappshingel er 12-14 år avhengig a vedlikehold. Dette er oppbrukt og man må kunne forvente seg kostnader med dette. Det er ikke gjort noe avtale med nabo om fordeling av kostnader ved utskiftning. Det er å anbefale at dette gjøres.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

	<p>Undertak har spor av fuktskade. Under befaring observeres det spor av fukt i undertak/sponplatene. Dette kan være av eldre skade som er tettet da vi tar fuktsøk av dette uten utslag på fuktmåler. Det anbefales at dette holdes under oppsyn for å se om dette er en pågående vannlekkasje.</p> <p>Det registreres også plast, dampsperre på gavel. Dette anbefales ikke og burde tas bort.</p> <p>Det er mangler takstige for feier, samt snøstopper over ingangsparti og balkong. Snøstopper var ikke et krav ved byggeår men burde monteres på utsatte steder.</p>
5.1	Innvendig Loft
	<p>Kaldloft inspisert fra luke utenfor soverom.</p> <p>Det registreres spor av fukt mellom sponplater og sperrekonstruksjonen. da fuktsøk ikke gir utslag på fukt er dette trolig en eldre skade. Det anbefales likevel at dette holdes under oppsyn.</p> <p>Tatt alder på takteking i betraktning kan man måtte forvente seg utskiftningskostnader på taket.</p>
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	<p>Balkong som er bygget ut ifra bolig. Ingen understøtte, kun gulvåser som er forlenget ut som bæring av konstruksjon. Erfaringsmessig er ikke dette noe ideell løsning for utføring av bærende konstruksjon og man burde kanskje på sikt etablere understøtte/søyler.</p> <p>Verandadekket er værslitt og bærer preg av dårlig vedlikehold, Anbefales at dette byttes ut.</p> <p>Rekkverkhøyde er 90 cm, dagens krav er 1m.</p>
8.1	Etasjeskillere
	<p>Litt skjevheter på gulv. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.</p> <p>Åpen trapp av trekonstruksjon, med rekkverk en side og håndløper mot vegg. Ingen barnesikring mellom åpne trinn.</p> <p>Trappen for øvrig i bra stand.</p> <p>Tg 2 setters grunnet skjevheter på gulv, noe knirk enkelte steder.</p>
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	<p>Det kan se ut til at det mangler diffusjonsåpen eller fuktadaptiv duk som kan endre sin vanndampmotstand avhengig av relativ fuktighet og vanndamptrykk i veggkonstruksjonen.</p> <p>Trolig er glava lagt rett mot betong, dette er ikke noe optimal løsning.</p> <p>Vegg er inspisert ved stakeluke for kloakk, det er heller ikke lagt frem noe dokumentasjon på valgt løsning mot yttervegg.</p>
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det er gjort fuktsøk mot bad i 1.Etasje, det er satt opp lettvegg utenfor opprinnelig badvegg noe som gjør det vanskelig å få kontrollert dette.</p> <p>Det er også registrert avvik ved oppbygging av vegger under terreng, derfor kan man måtte forvente seg konstruksjons svikt ved utsatte plasser. Det er også å anse som en risiko konstruksjon. Under befaring er det ikke påvist noen tegn til fuktgjennomtrengning.</p>
10.1.2	Vaskerom 1. Etasje Overflate gulv
	<p>Det er ikke lagt noe membran på vaskeromsgulv, så tettesjikt er manglende.</p> <p>Noe ujevnt fall.</p>
10.2.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	<p>Det er tydelige tegn på at arbeidet er utført av ufaglærte.</p> <p>Store avvik/skjevheter, på fliser og fuger.</p> <p>Estetisk er dette synlig og man må kanskje kunne forvente seg oppretting av dette.</p>
10.2.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	<p>Det er ikke tilstrekkelig fall på badgulvet, terskel er 1,5 cm høy og det er ikke mulighet til å kontrollere om det er membran under.</p> <p>Det er heller ikke dokumentert om membran er korrekt utført eller om det er lagt membran. Derfor settes avvik.</p> <p>Det er under befaring et skjeggkre som kryper under badekaret, det er uvisst om det er invasjon av skjeggkre eller om dette bare er et engangstilfelle. Burde undersøkes ytterligere. In</p>
11.1	Kjøkken 2. Etasje Kjøkken 2. Etasje

	<p>Hvitt kjøkken med slette fronter, foliert benkeplate.</p> <p>Det er ikke montert noe form for sprut sikring mellom vask og overskap, Her kan det fort bli fuktskader på mdf plater bak.</p> <p>Det har tidligere vært en fuktskade/lekkasje på kjøkken hvor av underskap og gulv fikk skader. Disse er byttet og skaden er utbedret. Under befaring henger det en løs ledning over vask, hjemmelshaver opplyser at det skal monteres lys her og at det blir utbedret.</p> <p>Det er også sår og hakk på skap og i vegger, Normalt etter noen års bruk.</p>
12.1	<p>Andre rom</p> <p>Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.</p> <p>Boligen har vært benyttet til utleie så litt hardt bruk har det vært, kan også være lukter som sitter igjen i boligen.</p>
13.1	<p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>Bad i 1. Etasje har innebygget sistene, det registreres ingen spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er heller ikke tilgang til inspeksjon av denne.</p> <p>Det foreligger ingen dokumentasjon på valgt løsning og derfor settes avvik.</p> <p>Stakeluke er lokalisert i hall, lufting for kloakk er ikke tilfredsstillende.</p> <p>Trolig lufting av avløp som finnes på kaldloft, denne er av 50 mm og er ikke tilfredsstillende. Skal være minimum 110 mm.</p> <p>Rør i rør system fra Uponor i 2. Etasje. Overløp er ledet ut av vegg.</p> <p>Lekkasjesikring med alarm for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.</p> <p>Avløpsrør er skjult i vegg og gulv. Noe er trolig fra byggeår i 1974 og det vil derfor mulig være behov for utskiftning av deler/rør/pakninger.</p>
14.1	<p>Garasje – uthus</p> <p>Garasje bygget av enkelt bindingsverk av tre, kledd med stående kledningsbord. Stål takplater med noe skrått fall. Jord/grus gulv. Denne er ikke bygget etter noe standard og er ikke vind/vær tett. Bygget på enkel måte og kan benyttet som bod/garasje.</p> <p>Egen ytterdør inn på siden og selvlaget garasje port på hengsler, noe skjev.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Vaskerom 1. Etasje Overflate vegger og himling
	Veggplater av trefiber, kun malt. Disse vil ikke tåle dagens bruk til vaskerom og er å anse som en risiko. Disse burde byttes for å få et tett sjikt for å unngå skade på konstruksjon og tåle dagens bruk.
	Anbefalt med baderomsplater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.3	Vaskerom 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke montert noe tettesjikt/membran, dette vil si at vannsøl, kan trekke ned i betongen og gi fuktutslag i gulv.
	Det anbefales at det legges gulvbelegg eller membran med flis for å få et tett sjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	På befaringsdag er ikke sluk rengjort og man for dermed ikke kontrollert klemmring og membran. Takstmann kan dermed ikke gå god for at dette er korrekt utført og man må derfor ta i betraktning at badgulvet kan være bygget opp på feil måte.
	Det er foretatt fuktsøk fra tilstøtende rom, men her er det satt opp en utforing/ lettvegg så man kommer ikke til den opprinnelige badveggen. Dermed er det vanskelig med fuktmåling.
	Det er benyttet badekar over sluk så gulv er ikke utsatt for fukt like mye som om det var dusjvegger, etc.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Egenerklæringsskjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger
Tomt
Fritidsbolig
Annet (Spesifiser):

Gnr. 68	Bnr. 294	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Aksjenummer	Festenummer
Adresse Idrettsveien 9					
Postnr. 9357	Sted Tenevoll	Kommune Lavanger			
Byggeår 1974	Når kjøpte du boligen? 2020	Hvor lenge har du bodd i boligen? 0	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Ja	Nei ✓
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)		Trygg forsikring			
Type villa/husforsikring?	Standard <input type="checkbox"/>	Utvidet <input checked="" type="checkbox"/>			
Polise-/avtalenr. 8183684					
Er det dødsbo?	Ja	Nei	✓		
Avdødes navn:					
Hjemmelshaver:					

SELGEREN

Selger (1)					
Etternavn: Selnes		Fornavn: Jack-Linar			
Tlf. priv:	Mobil: 91364586	E-post: jackselnes@hotmail.com			
Ny adr: Nordsveien 2621	Postnr: 9470	Sted: Gratangen			
Selger (2)					
Etternavn: Bakkeid		Fornavn: Sabina Isabella			
Tlf. priv:	Mobil: 99267170	E-post: SabinaIsabellaBakkeid@hotmail.com			
Ny adr: Rektor Steens gate 14B	Postnr: 9008	Sted: Trondheim			
Initialer <u>SIB</u>					

BMTF

Spørsmål for alle typer eiendommer		Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
1	Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	✓			
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?		✓		Våtrom 2.etg
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				Bygging av nytt våtrom 2.etg. 2020
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?	✓			
2.3	Er arbeidet utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn opplyses.		✓		Fach-Bauer Seines
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?	✓			
2.5	Er forholdet byggemeldt/omsøkt?	✓			
3	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med ildsted eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport?	✓			
4	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp?	✓			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglærte, eller ved egeninnsats eller dugnad?				
4.2	Hvis arbeidet er utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn oppgis:				
5	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypekjeller og overflatevann på eiendommen?	✓			
6	Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	✓			
7	Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?		✓		Gulv 2.etg. Litt skjeve gulv
8	Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	✓			
9	Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade?	✓			
9.1	Har det vært utført arbeid på takteking, takrenner eller beslag?	✓			
9.2	Hvis ja, er arbeidet utført av en faglært, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				
10	Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		✓		ja, 2.etg.
10.1	Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				Lavangen Elektro
10.2	Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget?	✓			
10.3	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget?	✓			
10.4	Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01?	✓			
11	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tømmer, murer eller lignende?	✓			
12	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	✓			

Initialer SiB

BMTF

fortsettelse

Spørsmål for alle typer eiendommer		Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
13	Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?				
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?	✓			
14	Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel?	✓			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?				
15	Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen eller at den ble oppført?	✓			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?				
16	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, fukt, setninger, støv osv.)?	✓			
17	Kjenner du til om det er støy, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om?	✓			
18	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Eksempel kan for eksempel være støv, lukt, inneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er bruksrett til byggverk på annen manns eiendom, annet.	✓			
19	Er det pågående byggesaker på eiendommen som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvis ja, redegjør i kommentarfeltet til høyre.	✓			

Spørsmål for leiligheter i sameier, borettslag eller boligaksjeselskap		Nei	Ja	Kommentarer
20	Kjenner du til om sameiet, laget eller selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
21	Kjenner du til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie eller økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov, skadeutbedring)? Sjekk styrets årsberetning.			
22	Finnes det en tilstandsrapport for fellesdelene yngre enn 5 år, og er denne i henhold til Norsk Standard NS 3424 eller NS 3600?			Angi dato for rapporten.

Tilleggskommentarer:

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark.)

Mangler ferdigattest (kan herde kommunen har dette da det tidligere var kommunalt bygg (oppinnelig), ferdigattest var dog ikke vanlig på den tiden (1974). Oppinnelige tegninger (romindeling) avviker fra dagens bruk.

SIGNERING (SKAL FYLLES UT)

Dato:	25/9-24
Signatur selger 1:	Øad-Rumar Selmer
Signatur selger 2:	Jubina Beibella Palland



Hjemmelshaver	JACK-RUMAR SECUNES / SABRINA BAKKEID
Adresse	Idrettsveien 9, 9357 Tennevoll
GNR/BNR	68/294

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
Hvilket år er membranen fra?	2020 2 FET6	2020 2 FET6			
Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2020 2 FET6	—			
HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>			
Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:					
Mrk: Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.					
TOALETT	JA	NEI	Merknad:		
Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	VÅTROM I FET6 UNGEN DOKUMENTASJON PÅ UTENKUT APPELID.		



KJØKKEN	JA	Nei	Merknad:
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	KUTTERUNGER PÅ UTFØRT ARBEID VÅTRON OG KJØKKEN SETS AV RØRLEGGERE ARVE BORCH
VARMTVANNBEREDER	Årstall:		2007
Når er varmtvannsberederen i fra?			2007
VARMESENTRALANLEGG	Årstall:		
Når er varmesentralanlegget i fra?			
OJETANK	JA	NEI	Merknad:
Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
VENTILASJONSANLEGG	Årstall:	Merknad:	
Hvilket årstall var anlegget nytt?			
Hvilket årstall ble det sist inspisert?			
Hvilket årstall ble det sist rengjort?			
Hvilket årstall ble det sist fornyet?			



VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	Merknad:	
Når ble av vannrør installert?	2020	NYE VANNRØR 2. ETG	
Når ble av avløpsrør installert?	2020	NYE AVLØPSRØR 2. ETG	
LOFT	Årstall:	Merknad:	
Når er loftskonstruksjonen fra?	1974		
	JA	NEI	Merknad:
Er loftet innredet i ettetid?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
ROM UNDER TERRENG	Årstall:		
Når er rom under terreng innredet?	1976	ROM UNDER TERRENG ER OPPBRANDET AV TILSISTRE EIER.	
	JA	NEI	Merknad:
Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
Tillates det at det bores hull i yttervegger?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<i>Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:</i>			



Mrk.	Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.		
ELEKTRISK ANLEGG	Årstall:		
Når ble det elektriske anlegget installert?	1974		
Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?	2020	RETT NYTT ANLEGG I DET OPERASJONS ANLEGG AV TIDLIGERE FELER, UNGENT HØR MYE.	
Når ble siste EI-kontroll utført?			
Andre merknader (Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):			
HAR IKKE VÆRT EL-KONTROLL I VÅRT FELD SIDEN 2020			
ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI	
Løses sikringene ofte ut?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Har det noen gang har vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Finnes det kursfortegnelse?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	



JA

NEI

Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<i>Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.</i>			
Dokumentasjon på håndverkertjenester			
<i>Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.</i>			
Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			
<p>Utført arbeid i 2. etg. er gjennomført av kvalifiserte håndverkere og kan således dokumenteres.</p> <p>Restaurering av 2. etg, inkl. våtrom 2. etg, gjennomført som egerinnsats av tømmer Fach-Renar serres som innehar svømmebrev.</p>			

Dato og Signatur:

26/9-24 Fach-Renar Serres

Dato og Signatur:

26/9-24 Juliana I. Balend

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1964550-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
09.01.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 1 050 000	
	BAKKEID SABRINA ISABELLA	IDEELL: 1/2
	F.NR: 050592	
	SELNES JACK-RUNAR	IDEELL: 1/2
	F.NR: 270173	

HEFTELSER

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.

2020/1964560-1/200	PANTEDOKUMENT
09.01.2020 21.00	BELØP: NOK 1 100 000
	PANTHAVER: SPAREBANKEN NARVIK
	ORG.NR: 937 903 979

GRUNNDATA

2010/142376-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
24.02.2010	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5518 GNR:68 BNR:102
2020/1747565-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1920 GNR:68 BNR:294
2024/773693-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:5415 GNR:68 BNR:294

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.



Risikorapport

Adresse:

5518-68-294-0-0

Idrettsveien 9 U, 9357 TENNEVOLL

Rapport generert:

14. november 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

6

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (6)



Støysone



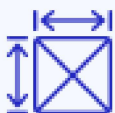
Flom aktsomhets-
områder



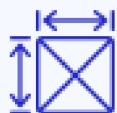
Kvikkleire

86
Rn

Radon



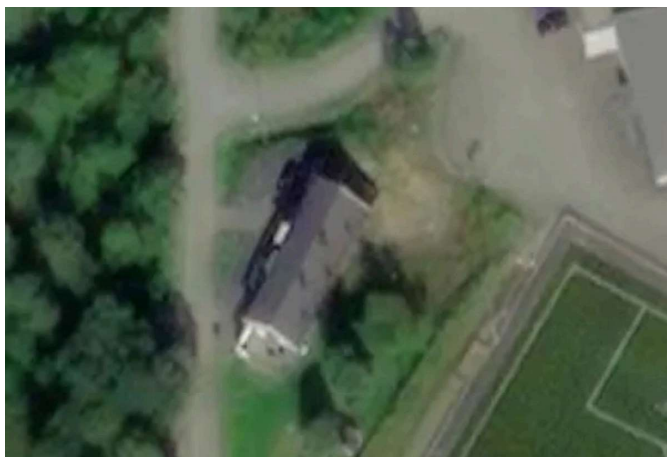
Arealressurskart



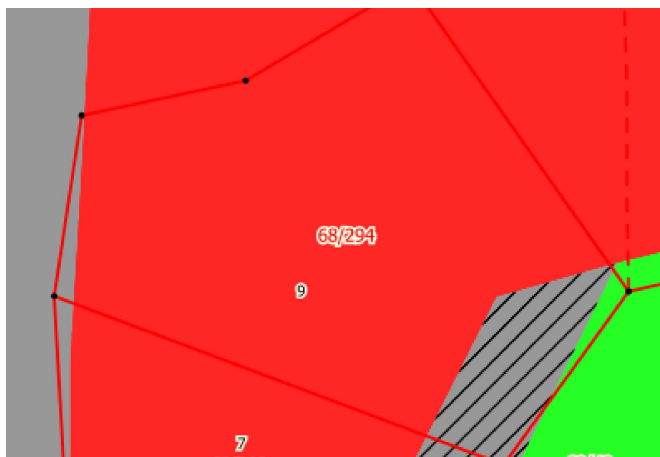
Arealressurskart
grunnforhold



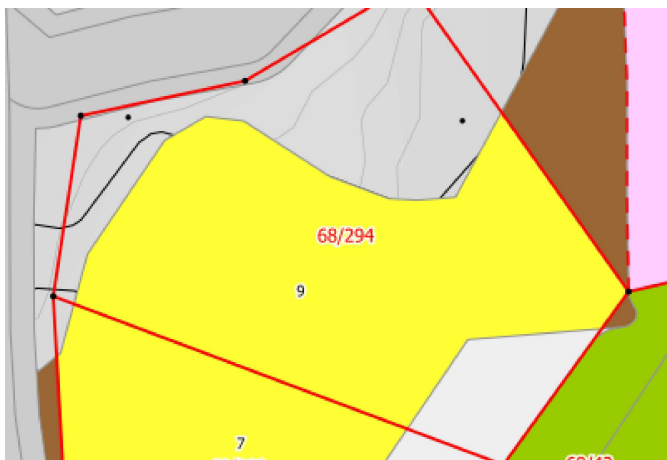
Kartoversikt



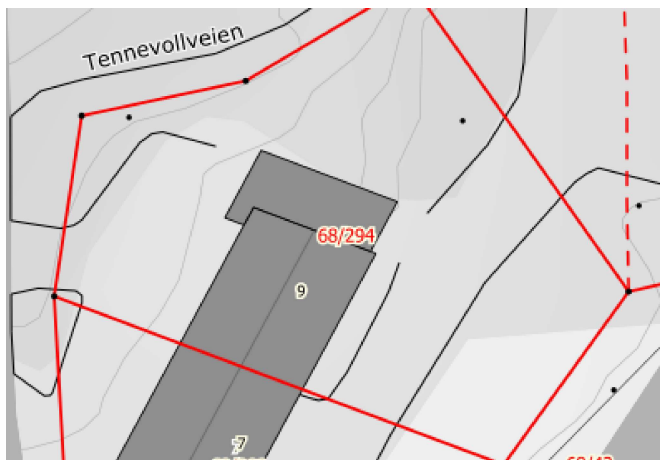
Satellittfoto



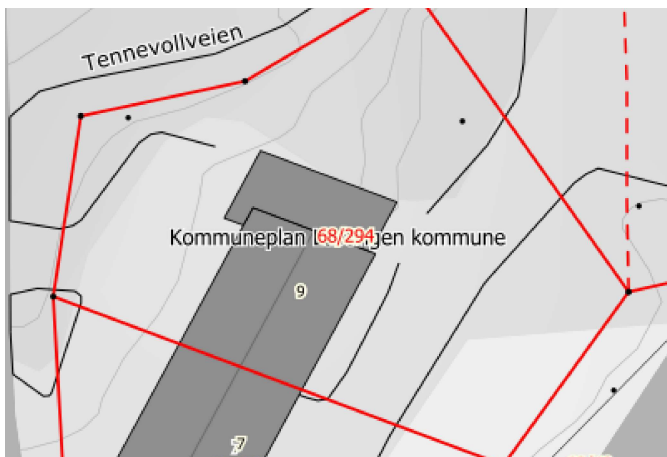
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



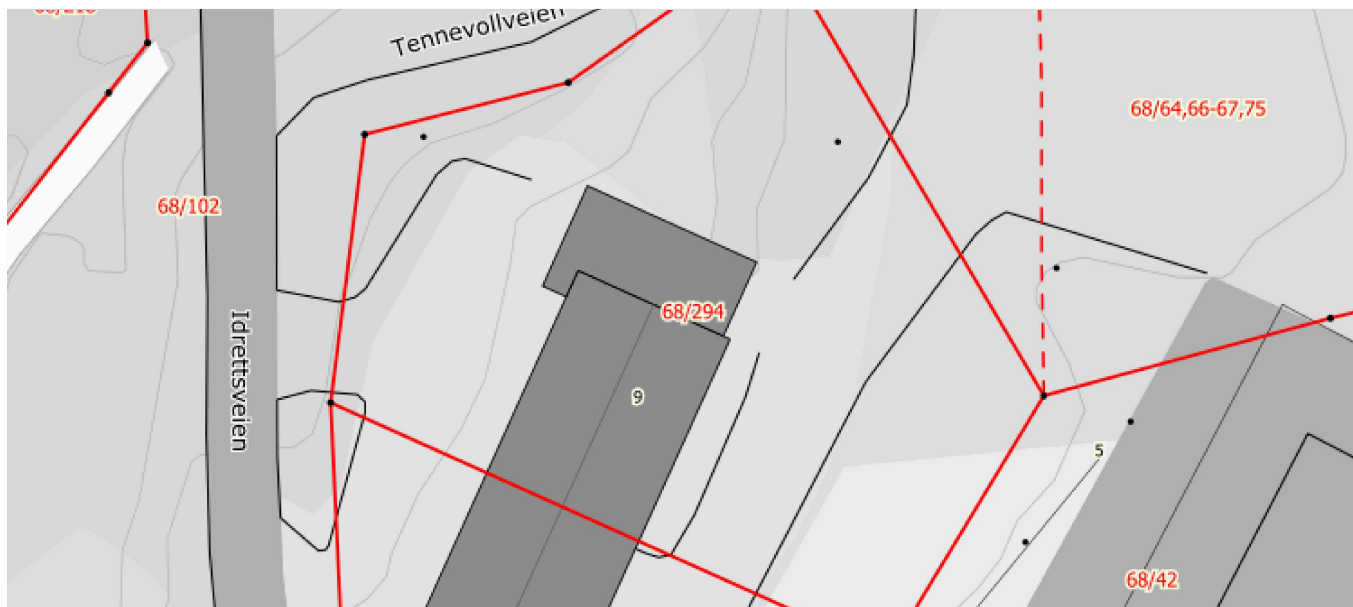
Kommuneplan



Kommunedelplan



Støykartlegging veg etter T-1442



■ Støynivå mellom 55-65 dB ■ Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

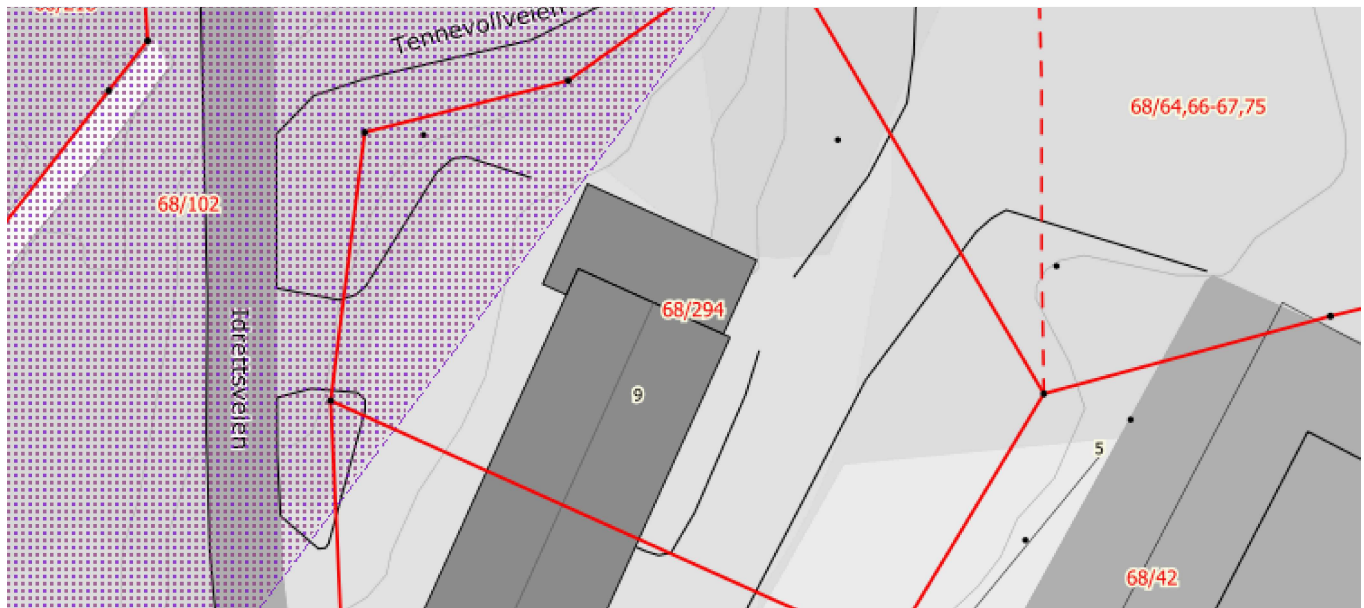
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

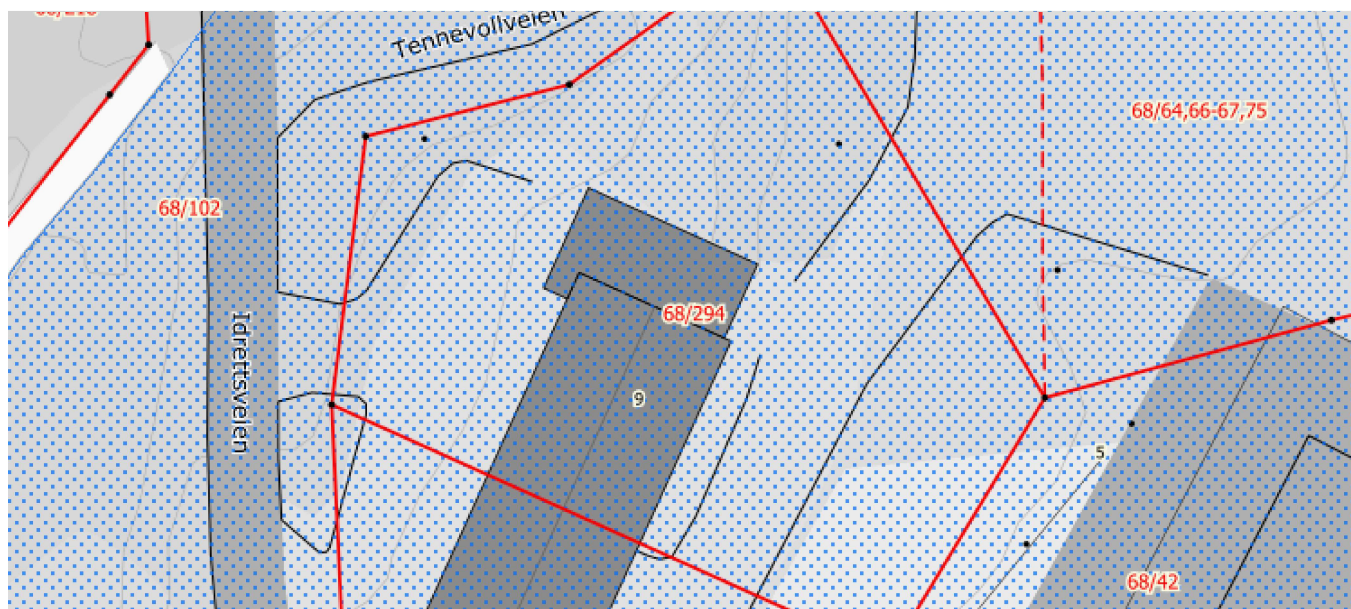
Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

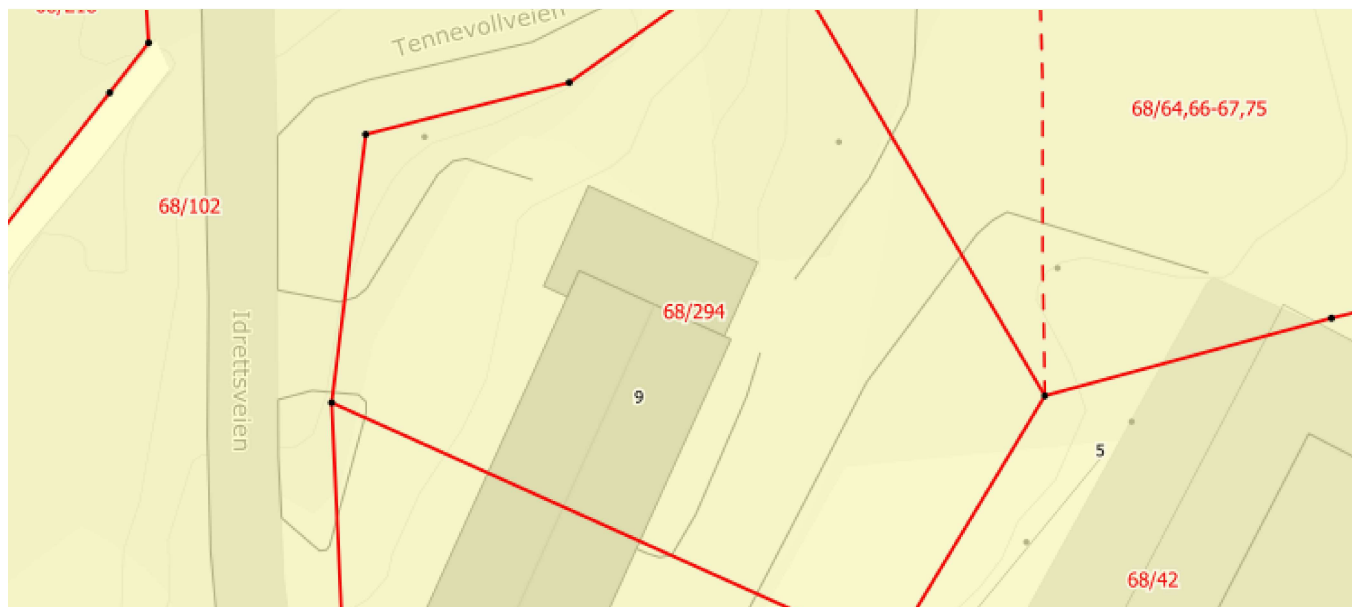
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

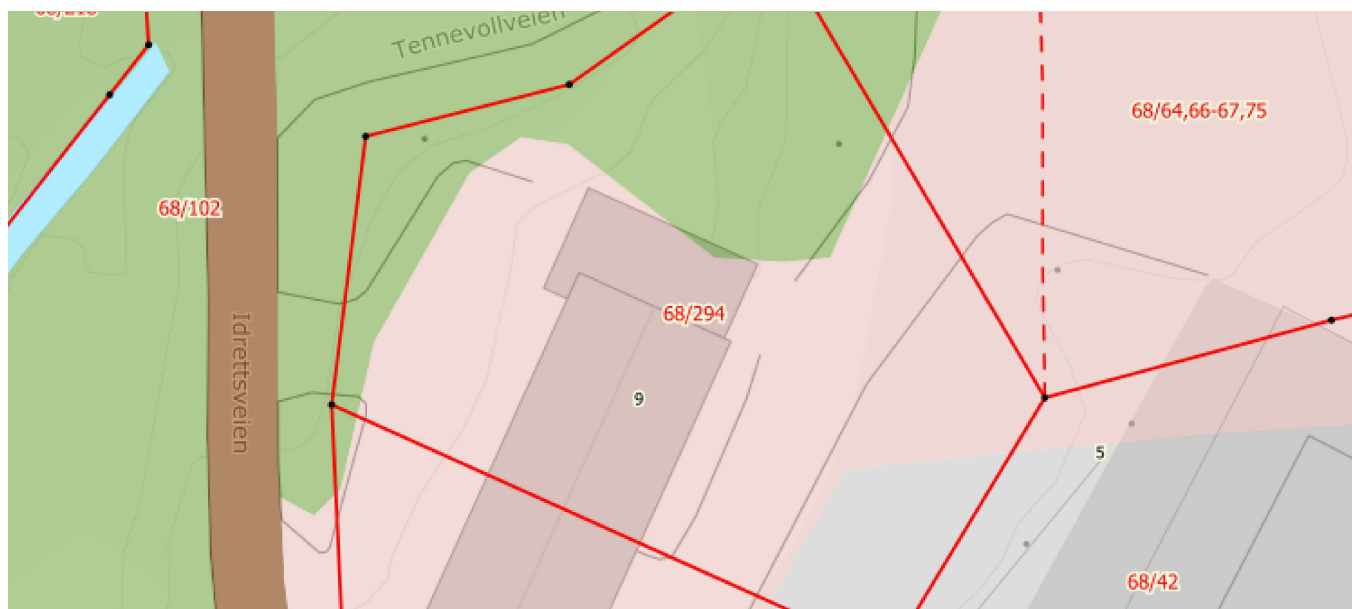
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

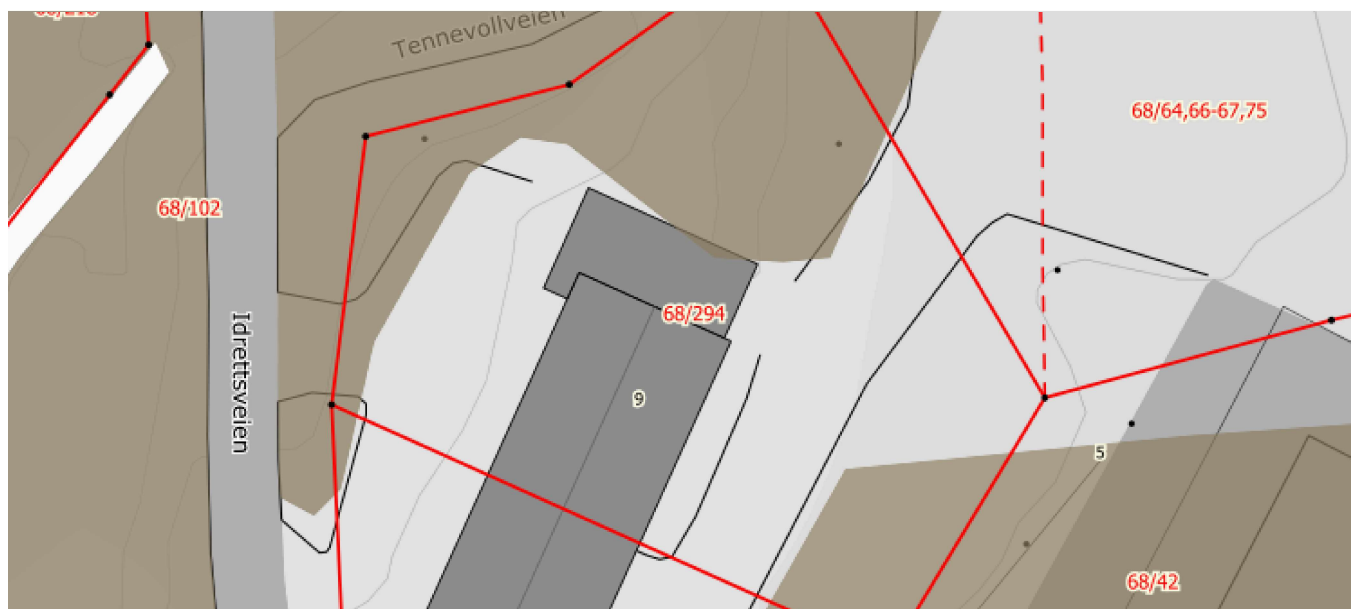
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.