





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD
 SENJA kommune
 # gnr. 422, bnr. 311

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 03.11.2024

Oppdragsnr.: 20036-1281

Referansenummer: HM2043

Autorisert foretak: Spira Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivan Bredo Isaksen

Vår ref:



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.

Spira Takst AS

Spira Takst AS eies og drives av Ivan Bredo Isaksen, leverer takseringstjenester i «fjord, fjell, dal og innland» i Norge, Troms og Midt-Troms.

Kjerneområdet for taksering er kommunene Senja, Målselv, Balsfjord, Bardu, Sørreisa, Dyrøy, Salangen og Lavangen.

Ivan Bredo har jobbet som takstmann siden 2016 med verdisetting, tilstand, skade, naturskade, reklamasjon, overlevering nybygg, og rådgivning om bygg.

Utdannet takstmann fra Nito Takst og er medlem av Norsk Takst. Han har bakgrunn i byggfag med praksis og utdanning som tømmer og byggmester. Lang praksis innen renovering av eldre og nye boliger, nybygg, tilbygg, våtrom og oppgradering av næringseiendommer. Han har også utdanning innen miljøfag og andre realfag.



Rapportansvarlig

Ivan Bredo Isaksen

Ivan Bredo Isaksen

Uavhengig Takstingeniør

ivan@spiratakst.no

400 53 198



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Noen forhold ved boligen.

Terrang rundt mur, utvendig fuktsikring av mur, sprekker i mur, svak mur mot jordtrykk er alle forhold som må utbedres og kan utbedres samtidig. Det vil da fortsatt være jorddamp fra støpt gulv på grunn av manglende fuktsperre under støpt golv. Kjeller må da alltid være tilstrekkelig ventilert for å oppnå tørre rom.

Kjeller/ underetasje fremstår som renoveringsklar. Det anbefales å ikke bruke tilfarergulv på betong ute fuktsperre. Våtrommene må renoveres. Tekniske installasjoner bør oppgraderes.

Tak bør byttes. Vindski må byttes.

Samt flere andre forhold. Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig for å danne seg en mening om tilstand.

Tiltak med kostnader som må gjøres under det enkelte punkt må ses i sammenheng med flere andre punkter. Siden den ene påvirker det andre.

Det anbefales å lage en Konkret plan for oppgraderinger. Hva må gjøres på kort sikt. Hva er nødvendig å gjøre på noe lengre sikt. Hvordan vil vi det skal se ut når alt er ferdig. En god plan reduserer kostnadene på sikt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

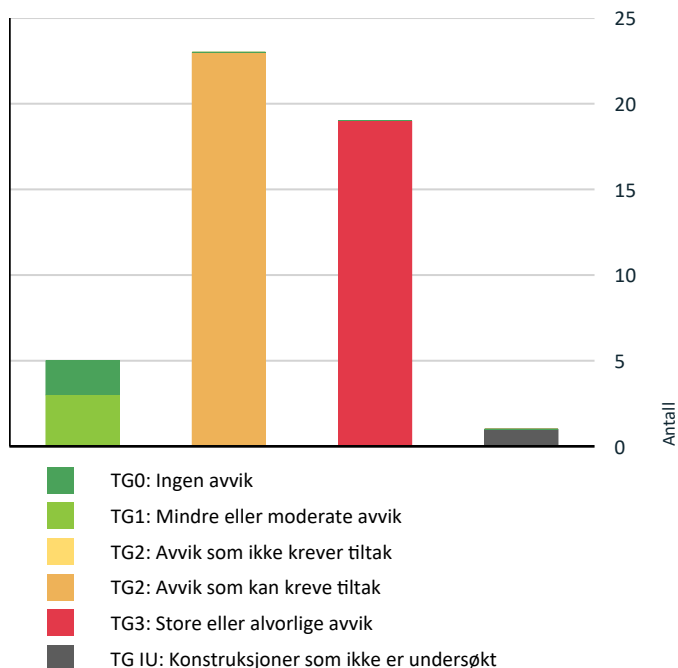
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning er endret i begge etasjer. Fasaden er endret med tilbygg og veranda/ balkong.

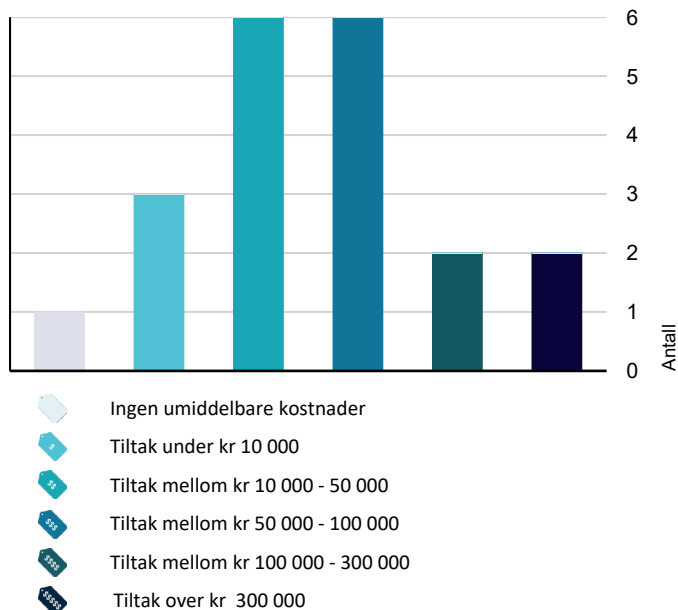
Sammendrag av boligens tilstand

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

Spira Takst ved takstingeniør og byggmester Ivan Bredo Isaksen er av Lars Otto Larsen og Ole Rolf Larsen rekvirert for å utarbeide Tilstandsrapport for bolig med markedsverdi over KNR: 5530 GNR: 422 BNR: 311 Adresse: Øverveien 118, 9380 Gryllefjord.

Taksten skal brukes for salg.

Habilitet er vurdert.

Undertegnede har ikke utført takst over denne eiendommen tidligere eller med oppdragsgiver som rekvirent. Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske- eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaverne eller oppdragsgiver. Det er avtalt fast pris for oppdraget i forbindelse med avtaleinngåelse.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt av oppdragsgiver som ikke har bebodd boligen, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Mandat og premisser for oppdraget er å utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig og sette markedsverdi på boligeiendom.

Oppdraget omfatter ikke:

1. Vurdere løse innredninger og utstyr.
2. Andre bygninger på eiendommen. De blir enkelt beskrevet og oppmålt. Åpenbare feil og mangler blir kommentert.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

Mye løssøre i kjeller og store møbler i noen rom. Den bygningsfaglige har ikke elektrofaglig kompetanse. Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkelen. Grensemerker er ikke besiktiget.

På grunn av sen tilbakemelding på rapportutkast er rapporten opprettet sent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkong over utebod [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk Bod > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk Bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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 over grunnmur [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1967

Anvendelse

Enebolig brukt som fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Garasje
1980	Tilbygg	Veranda. Bygget igjen til balkong. Alder usikker.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Alder noe usikker. Undertak med asfaltplate, asfaltpapp og forenklet undertak av armert plast.

Årstall: 2000

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Det er åpninger i undertak. Det er ulike undertak. Undertak er falt ned og det er åpent opp til takplater. Kondensfare. Bungler i mønekam og rust i taktekingen. Flassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertaket oppfyller ikke sin funksjon stedvis ved å lede bort vann og forhindre kondens.



Undertak er falt ned.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av overflatebehandlet metall.
Vindski av tre kledd med beslag av metall.
Pipetekking med overflatebehandlet metall med regnhatt.
Snøfangere og stigetrinn.

Vurdering av avvik:

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

Taknedløp ført ned bak støttemur, og avsluttet høyt på vegg.

Råteskadet vindski.

Regnhatt limt og skrudd fast.

Rust i beslag, stige og konsoller.

Flassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet vindskibord må byttes.

Beslag og innfestinger må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindski.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lite eller ingen ventilering av kledning reduserer levetiden på grunn av kondensvann bak kledningen utvikler råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av plassbygde sperre. Plank som skrå avstivere. Tette raftekasser. Ventilert via en ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

På grunn av mye fuktskjolder i takkonstruksjon og stengt lufting/ ventilering ved takfot vil det være vanlig å foreslå tiltak med bedre ventilering av takkonstruksjonen. Den må ventileres. Men ventileringen må sikre at det ikke blir inndriv av fukt noe som er vanlig for området når det er åpne raftekasser.

Det må monteres en dampsperre i i himling mot kald takkonstruksjon.

Loftluke må holdes tett og rom med stor tilførsel av fukt, bad, kjøkken med mer må ventileres godt ved bruk. Soverom må ventileres ved bruk.



Under kald takkonstruksjon ligger det dampbremse fra byggeår. Denne har fuktskjolder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer fra byggeår. Det er registrert vinduer fra 2014 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Treg hengsel og løst handtak.

Punkttert vindu.

Fuktutsatt vindu nært terreng.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Noen vindu må behandles som spesialavfall når de byttes.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glass, malt balkongdør i tre med glass og malt verandadør med glass. Innvendig ytterdør med glass.

Ei dør til under balkong med overflate av finer. Har ikke handtak på utsiden og har mye skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Løst håndtak og lås.

Dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Løs handtak og lås må strammes om mulig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong tekket med asfaltpapp. Beslag av metall opp på vegg. Pålagt terrassebord av tre. Rekkverk av tre. Terrassebord er tilpasset verandadør hvor asfalttekkingen er synlig.

Rommet under balkongen er entre. Entre er gjenbygget etter byggeår og har en sokkel av betong utenfor opprinnelig hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er fuktskjolder i skjøt til himlingsplater av finer i entre.

Rekkverk stolper er montert på balkong dekket og gjør balkongtak fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fuktmerker i himling indikere det er lekkasje i tekkingen. Må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker i himling under balkong.



Råte i rekkverk stolpe.

TG 3 Balkong over utebod

Tak av plassbygde sperre med taktroplater som er tekket med asfaltpapp. Tredekke. Sperrene ligger på drager av tre som er understøttet med søyler av tre som står på sokkel av betong på terrenget.

Sperrene er festet i veggmontert line.

De fleste søyler/ fundamenter er ikke synlige på grunn av ting og vedstabler.

Bak er det mur med sparestein.

Utsiden av søylene er kledd med stående trekledning. Uteboden har vippeport av tre.

Opplyst at konstruksjonen er bygget med fall på taket.

Gulvet i uteboden er av stedlige masser med overflatebehandlet tregulv på deler av gulvet.

Lav takhøyde bakerst.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er dype fuktmerker i taktrobord.

Ingen synlig fuktsikring av betongblokker og mur.

Rekkverk er skjevt.

Svekkelse i overflate på kledning nede ved terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking må byttes eller vedlikeholdes.

Konstruksjon med pilarer og søyler av ulike typer på og i terreng må kontrolleres jevnlig for skjevheter og bevegelser. Det er det flere grunner til. Konstruksjonen utsatt for skjeve laster kan påvirke vektfordeling og stabiliteten. Langtidslast kan påvirke vektfordeling og stabilitet. Fundamentene er utsatt for tele og må telesikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt/vått i taktrobord.



Råteskade i rekkverksbord og lekter.

Veranda

Veranda med trebjelkelag som ligger på drager av tre og veggmontert line. Drager er festet på siden av søyler av tre og over søyler. Søyler står i jord, på tredekke, på betong kaker, tynt lag av betong, skjev støttemur og en betongterrasse med oppsprekking. Rampe av strekkmetall til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggmontert line uten lufting bak gjør trekledning fuktutsatt og kan utvikle råteskader. Det er ikke montert beslag over som kan lede vann vekk fra kledningen.

Betongen står i fuktig jord.

Skjeve søyler.

Løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konstruksjon med pilarer og søyler av ulike typer på og i terreng må kontrolleres jevnlig for skjevheter og bevegelser. Det er det flere grunner til. Konstruksjonen utsatt for skjeve laster kan påvirke vektfordeling og stabiliteten. Langtidslast kan påvirke vektfordeling og stabilitet. Fundamentene er utsatt for tele og må telesikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler rekkverk.

Andre utvendige forhold

Garasje er tilbygget bolig med støpt plate på terreng. Mur med sparestein. Forsterket med en mur utenfor.

Bindingsverk med liggende trekledning. Det er brukt plast mot kledningen. Kledd med trefiberplater innvendig.

Hellende tak av plassbygde sperre med taktrobord. Tekket med plater av metall. Takfotbeslag av metall. Ukjent type undertak.

Tilstandsrapport

Rulleport av tre.

Bak garasjen er det en ekstra mur og støpt på bakken.

Årstall: 1979

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støpt plate på terreng har store sprekker.

Fukt/ vått i trefiberplater mot terreng.

Fuktskjolder i taktro og sperrer.

Det er nedbøyning i takplater og visuell nedbøyning i konstruksjonen.

Det er rust i platekanter på taktekingen. Bungler i tekingen. Det mangler takrenne og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktige materialer må byttes/ fjernes. Terrengforhold må utbedres slik at vann ikke trenger inn og ned i garasjen. Plast som er feilplassert i konstruksjonen bør fjernes.

Tak kan ikke utsettes for store snølaste.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om tilstanden på undertaket.

Tekkingen må vedlikeholdes. Takrenner og nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Smeltevann og overflatevann blir stående mot vegg til bolig og vegg til garasje.

Andre utvendige forhold - 2

Ventilasjonslange som kommer opp av bakken.

Usikker hvilken funksjon denne har.

Må undersøkes nærmere.



INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel med og uten maling, malte plater og malt finer.
Innvendige tak har fabrikk malt panel og himlingsplater.

Det er bruksmerker.
Det er slitasje i gulv og noen skjøter i laminat som er noe dårlig.

Begrenset inspisert på grunn av mye ting og store møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som ikke er fullført for å tilpasse dør.
Det er flere lag med overflater på vegger og gulv i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I fuktutsatt kjeller er det brukt plast i innervegg. Det bør undersøkes om det er plast på begge sider som da kan være en kondensfelle og forårsake fuktskade.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med overflate av furu golvbord, belegg, laminat og betong. Det er terskel mellom bodene og mellom bod og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På toalettrom er det store planavvik. Opp til 5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Store planavvik i tilfarergulv kan også indikere råteskader. Se rom under terreng for påviste fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille over grunnmur

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Http://geo.ngu.no/kart/radon/](http://geo.ngu.no/kart/radon/) angir eiendommen innenfor Høy aktsomhet. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.

Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe av tegl med ventilasjonskanal, og vedovn i 1. etasje.
Sotluke på soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye sot på pipe under sotluke.
Mye sot i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Regnskjerm på pipehatt bør monteres.
Pipe må kontrolleres av det lokale feievesen.

TC 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har plater, furu, har laminat, har teppe og har belegg.
Veggene har betong/mur, trepanel og trefiberplater. I ett rom er det registrert grunnmursplast bak kledning.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Pigg i tre på toalettrom og bod gir store utslag på fukt.

Synlig tegn til fukt i lister på boden.

Ved pipe er det målt fukt i gulvet og høy luftfuktighet under oppforet gulv, ca 75% RF ved 14,7°C. Fare for muggdannelse.

Det er saltutslag på mur og gulv.

Kondensmerker i synlig bindingsverk. Kondensmerker i himling.

Bod uten tilstrekkelig ventilering brukes til å tørke brensel.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



20% fukt målt med pigg i tre på toalettrom.



30,7% vannekvivalenter målt med pigg i trefiberplate. List er synlig fuktskadet.



29,6% vannekvivalenter målt i gulv ved pipe.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, trolig av finer. Dør av finer. Dør av tre med tapet.

Vurdering av avvik:

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

Liten skade i en dør. Tapet løsnet på dør og nesten alle dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Tapetskjøter er ikke tette

Kondensmerker i vindu.

Åpning i tapetskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



Åpning i skjøt.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall fra sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fall fra sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Det er ikke synlig tettesjikt under klemring til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med armatur på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag på fukt.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Flis på vegg bak dusjkabinett. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Åpne fuger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Åpne fuger må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall fra sluk



Fall fra sluk

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er registrert smøremembran i sluk under servant. To sluker. En under servant og en under kabinett. Sluk under kabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Hull i gulv under badekar ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Avløp fra badekaret ved rør ned i gulv.

Ingen synlig klemming av membran/slukmansjett i tilgjengelig sluk.

Membran ikke ført opp på rørgjennomføring i gulv med mansjett. Hull ned langs rør.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Rørgjennomføring i gulv må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tegn på utetthet ved rørgjennomføring i gulv.

ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar og bideet.

ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Opplyst det er ventil bak dusjkabinett. Ventil er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



Ingen utslag på fukt.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK BOD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet brukes som bod og det er sluk i støpt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Gammel soilsluk i støpt gulv. Gulv uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere om sluk er tilkoblet et avløp og i så fall hvilken type avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk av soil. Ingen tettesjikt.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Se rom under terreng og avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Glass i skapdører. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt oppvaskkumme med benkebeslag. Flis på vegg over benk. Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Små bruksmerker.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i innredningen.

Avløp fra oppvaskmaskin koblet skjevt inn på avløpsrør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger på avløpsrør må vedlikeholdes. Tilkobling oppvaskmaskin til avløp bør rettes.
Fotlist ikke lett avtagbar så undersiden av innredningen er ikke undersøkt for fukt. Må undersøkes nærmere.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv og trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Det er gulvtoalett, veggmontert servant, speil på vegg og panelovn på vegg. Ventilert via åpningsvindu nært terreng og veggventil nært terreng. Åpne rør i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er målt høye fuktverdier i vegg. Se rom under terreng.

Det er utforet vegger på mur på 98 mm. Om disse er isolert gir det økt fare for frostsprengning av mur.

Vindu er tregt å åpne på grunn av fukt.

Gulvet har planavvik, er skjevt.

Ventil og vindu er nært terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Se rom under terreng hvor det er påvist fuktskade på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, vannrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppeventil i bod. Opplyst byttet etter byggeår. Det ser ut som at hovedvannledning ligger under tilfarergolv inne i boligen.

Utekrane under veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Vannrør mangler klamring.

Stor trykkforskjell på de ulike tappepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Irr på rør er symptom på lekkasje og manglende klamring kan føre til trykkslag som medfører lekkasje.

Vannrør må klamres og koblinger må vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Opplyst noen rør er byttet etter byggeår, ca slutten av åttitallet. Stakeluke i bod. Rør er støp ned i gulv og lagt ned i tilfarergulv. Det er Durgventil under himling i bod.

Årstall: 1985

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Rør som er tettet med en type lim/kitt i kobling.
Soilsluk med ukjent avløp.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes nærmere om soilsluk på bod er tilkoblet avløp og hvilken type avløpsrør som er tilkoblet soilsluk.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, åpningsvinduer og vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er ventil nært terreng med fare for vann kan renne inn ventil. Må sikres mot vannintregning.

TG 2 Varmesentral

Det er installert to stk varmepumper. Montert på 2000- tallet.
Varmepumpe i gang er i bruk på befaring. I stue er den slått av.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Står i bod uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ruster på undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Det er åpent elektrisk anlegg.

Hovedsikringer er skrusikringer plassert i kald takkonstruksjon.

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.
1967 Det er byttet større hovedsikringer etter byggeår men usikkert når det er gjort.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er tegn til ikke fagmessig arbeider på det elektriske anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroller utført og utvidelser som er gjort på det elektriske anlegget. Det er brukt en skjøteledning som del av kabelnettet.
Kurser er merket men ikke alle sikringer. Det er merket 50 amp hovedsikring + 63 amp inntakssikring.
På bakgrunn av dette, og andre ukjente forhold ved elektrisk anlegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Størrelsen på det elektriske anlegget er ikke tilpasset dagens normale forbruk av strøm.

Kostnader estimert er kun for el- tilsyn. Ikke utbedringer om det er nødvendig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skadet stikk



Gammelt anlegg fra byggeår uten gjennomført kontroll og skjøteledning som heller ikke er tilstrekkelig festet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Ett brannslukkerapparat i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Alder er ukjent.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere må testes før boligen tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type og eventuell alder på drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

Det må påregnes å etablere en drenering med fuktsikring av mur.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mur over dør.

Skrå sprekk i mur og vertikal sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er symptom på at sprekker har kommet som følge av jordtrykk og tele.

Innside mur er ikke inspisert siden den er kledd inn. Innside mur må undersøkes nærmere for jordtrykk og andre skader.



Gavlvegg med skrå sprekk er symptom på jordtrykk.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot vei og bak garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Begge støttemurer har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er usikkert hvor lenge muren mot vei står før den må bygges opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Mur er sprukket og skjev.

TG 3 Terrenghorhold

Det er fall i terreng mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Utløpsområde for steinsprang, steinskred, flomskred og snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det skal være fall i terreng fra fundamenter og grunnmurer slik at vann ledes bort fra bygning. Dette for å unngå at vann renner mot mur og trekker inn i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall i terreng mot bygning. Ventil nært terreng. Søyle som er skjev.



Fall i terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca år 2000 men noe usikkert år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sluk av soil med avløp må undersøkes nærmere om den er tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
179 m²/162 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bad, 4 Soverom, Entré, Bod, Toalettrom, Garasje, Annet rom med sluk Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

700 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

Markedsvurdering

Det er solgt 5 eneboliger i 9380 Gryllefjord siste år og 18 stk de fem siste år.

Det er kun 8 eneboliger med tilgjengelig statistikk de siste fem år. Utvalget er hentet fra Øverveien.

Eiendommen ligger i et område med ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte eiendommer i langs Øverveien, som vist nedenfor, og andre kjente eiendommer i området.

Boligen har behov for renoveringer og oppgraderinger.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øverveien 151 ,9380 GRYLLEFJORD 0 m ² 0 0 sov	18-01-2018		550 000		550 000	
2 Øverveien 102 ,9380 GRYLLEFJORD 0 m ² 0 0 sov	03-06-2019		525 000		525 000	
3 Øverveien 142 ,9380 GRYLLEFJORD 0 m ² 0 0 sov	10-09-2023		450 000		450 000	
4 Øverveien 93 ,9380 GRYLLEFJORD 0 m ² 0 0 sov	11-07-2024		450 000		450 000	
5 Øverveien 134 ,9380 GRYLLEFJORD 136 m ² 1964 3 sov	20-07-2021	690 000	600 000		600 000	4 412
6 Øverveien 71 ,9380 GRYLLEFJORD 140 m ² 1949 3 sov	25-01-2024	600 000	550 000		550 000	3 929
7 Øverveien 54 ,9380 GRYLLEFJORD 124 m ² 1965 3 sov	02-11-2022	200 000	200 000		200 000	1 613

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter 2023	Kr.	12 677
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

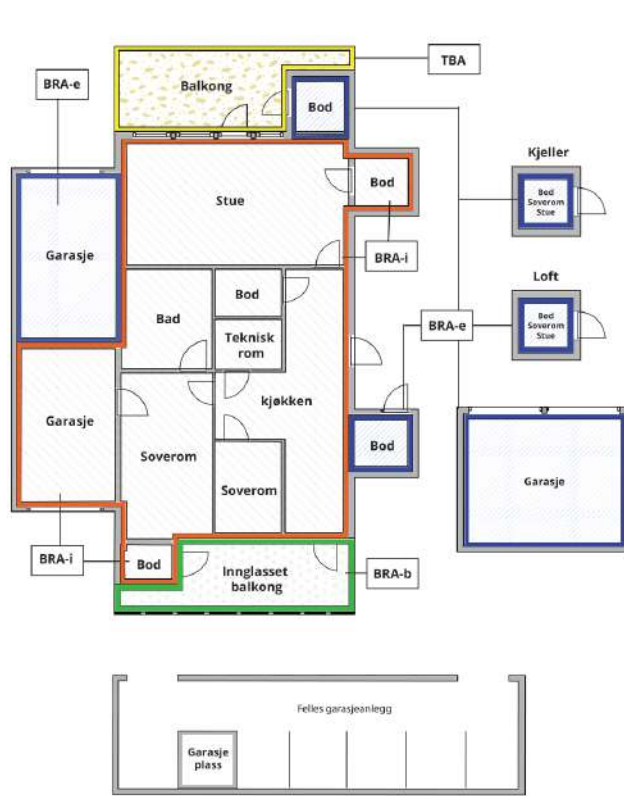
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	73
Kjeller	80	17		97	
SUM	162	17			73
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m/trapp , Stue/kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Entré , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bod , Toalettrom , Annet rom med sluk Bod	Garasje	

Kommentar

Det er en gjenbygget balkong med skrånet terreng i bakkant som ikke er med i arealoppsettet. Totalt gulvareal på ca 18 m². Noe er med lav takhøyde men vanskelig å måle på grunn av bruk som bod- plass og lager under tak. På grunn av enkel konstruksjon er dette arealet ikke tatt med i areal TBA eller bra- e.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er målt opp del for del, fra rom til rom, på grunn av manglende frie siktelinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning er endret i begge etasjer. Fasaden er endret med tilbygg og veranda/ balkong.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	129	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Ivan Bredo Isaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	311		0	861.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øverveien 118

Hjemmelshaver

Larsen Ottar Jr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på ovenfor Spira i Gryllefjorden.

Gryllefjord er et tettsted i tidligere Torsken kommune på ytre Senja i Troms. Nå del av Senja kommune. Tettstedet har 333 innbyggere per 1. januar 2022, og er et fiskevær som ligger innenfor Svennsgrunnen og Malangsgrunnen. I sommersesongen har Gryllefjord fergeforbindelse med Andenes med ca 16 000 kjøretøy som transporteres over Andsfjorden. Det er utført skredsikring med tunnel gjennom Balesvikskaret og bru over Gryllefjorden som gir sikre vinterveier til Gryllefjord.

Nergård Senja AS er stedets fiskemottak. Bedriften driver produksjon av ferskfilet og mottak av fisk fra 3-4 stedeagne fiskebåter, med et aktivt lineegnemiljø. Det er nå etablert Torskeoppdrett i Gryllefjorden. Gryllefjord har blant annet har 9-er bane i fotball, svømmehall, ungdomshus med aktivt ungdomslag, restaurant, gatekjøkken, butikk med post i butikk, jæger og fiskeforening, bibliotek, barnehage, barne og ungdomskole, sykehjem og kapell.

Det er 5 km til nabobygda Torsken hvor Wilsgård Fiskeoppdrett AS har lakseslakteri, og er den største arbeidsgiver i området. Det er 65 km til regionsentret Finnsnes. Bussforbindelse til Finnsnes som følger skoleruta, og andre avganger. Boligen ligger et stykke ut i Gryllefjord 100 meter fra Barne/ ungdomskole og barnehage. 500 m fra butikk. Utsiktstomt med panorama til Gryllefjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg til avkjøring med sand. Liten vei opp til boligen og garasjen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat avløp.

Regulering

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune
Arealbruk: Byggeområde i reguleringsplan for Gryllefjord

Tinglyste/andre forhold

HensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Skredrapport			Gjennomgått		Ja
Va ledninger			Gjennomgått		Ja
Tegning			Gjennomgått		Ja
Eiendomsskatt			Gjennomgått		Ja
Kart			Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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

iVerdi AS, 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/HM2043>

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

Eiendom	5530 422/311		
Utskriftsdato	20.08.2024	Antall datasett	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

5 Berørte datasett

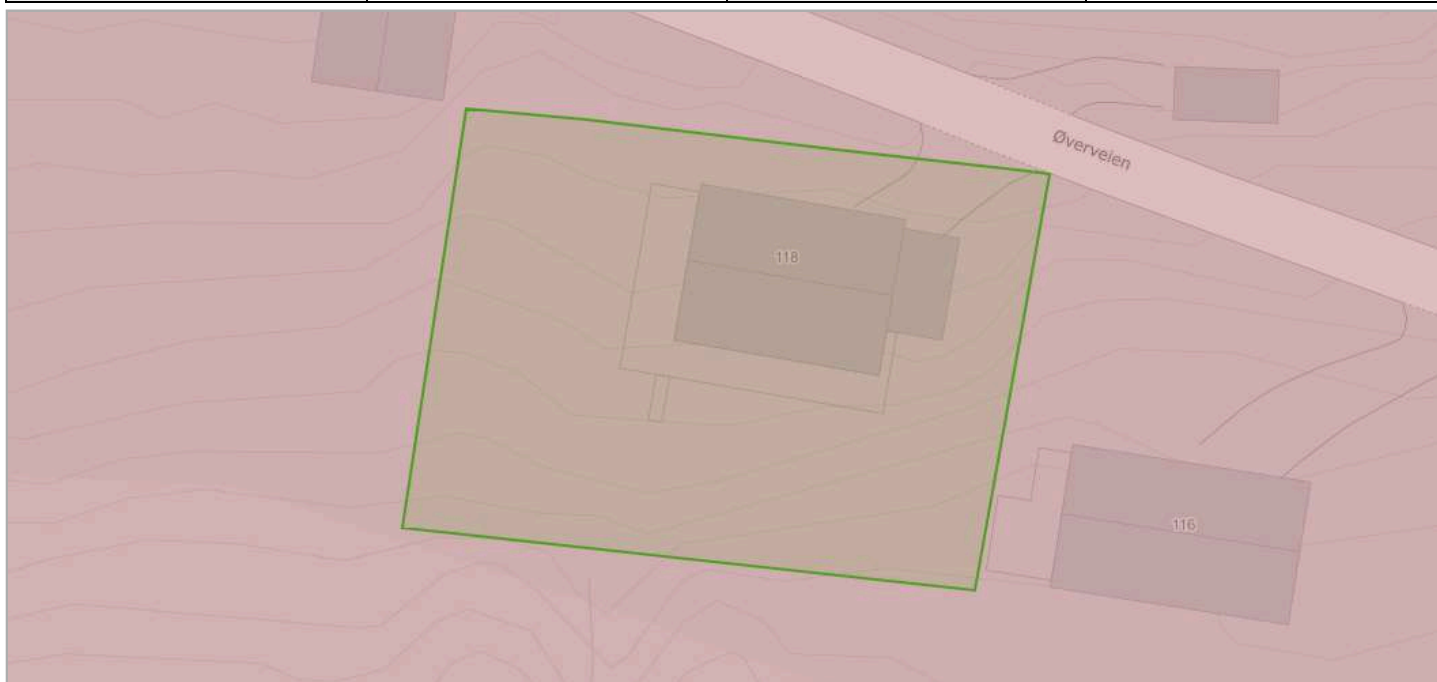
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Snøskred - aktsomhetsområder

0 Sjekkede, ikke berørte datasett

Ingen datasett

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

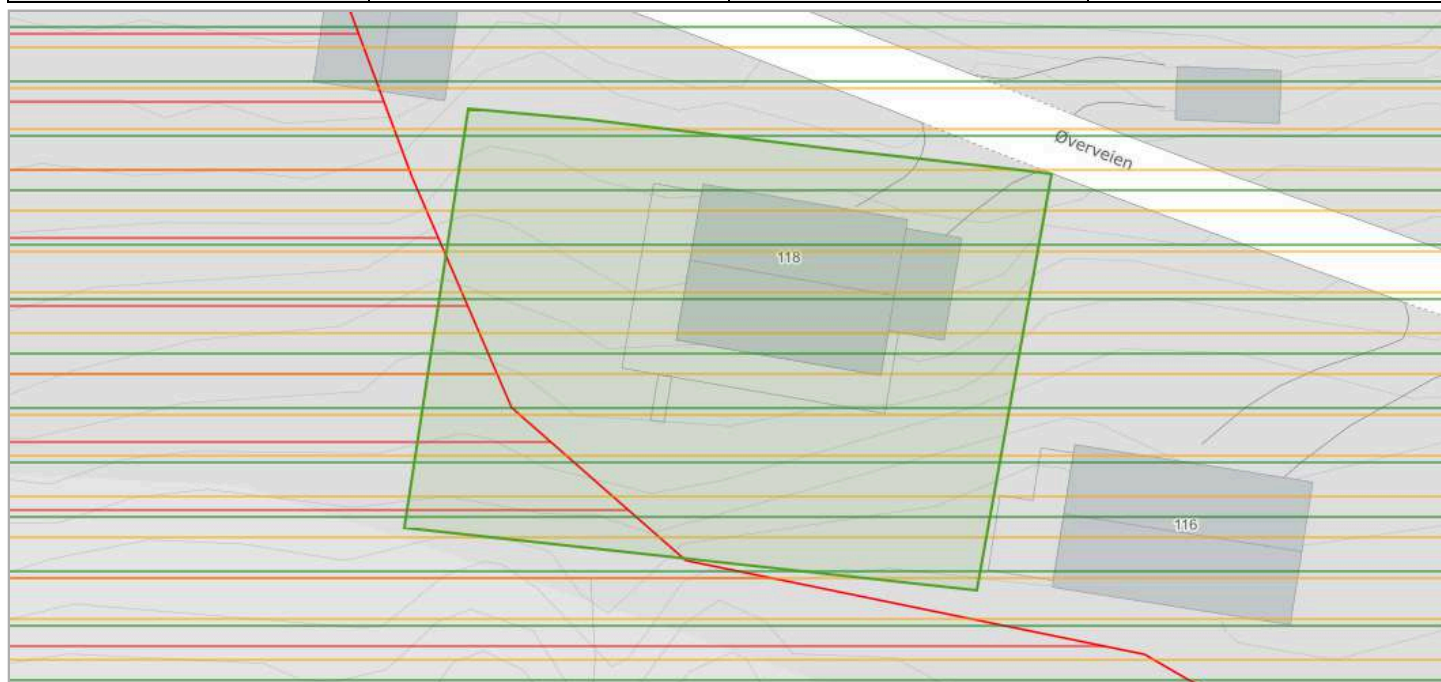
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	19.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 100
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

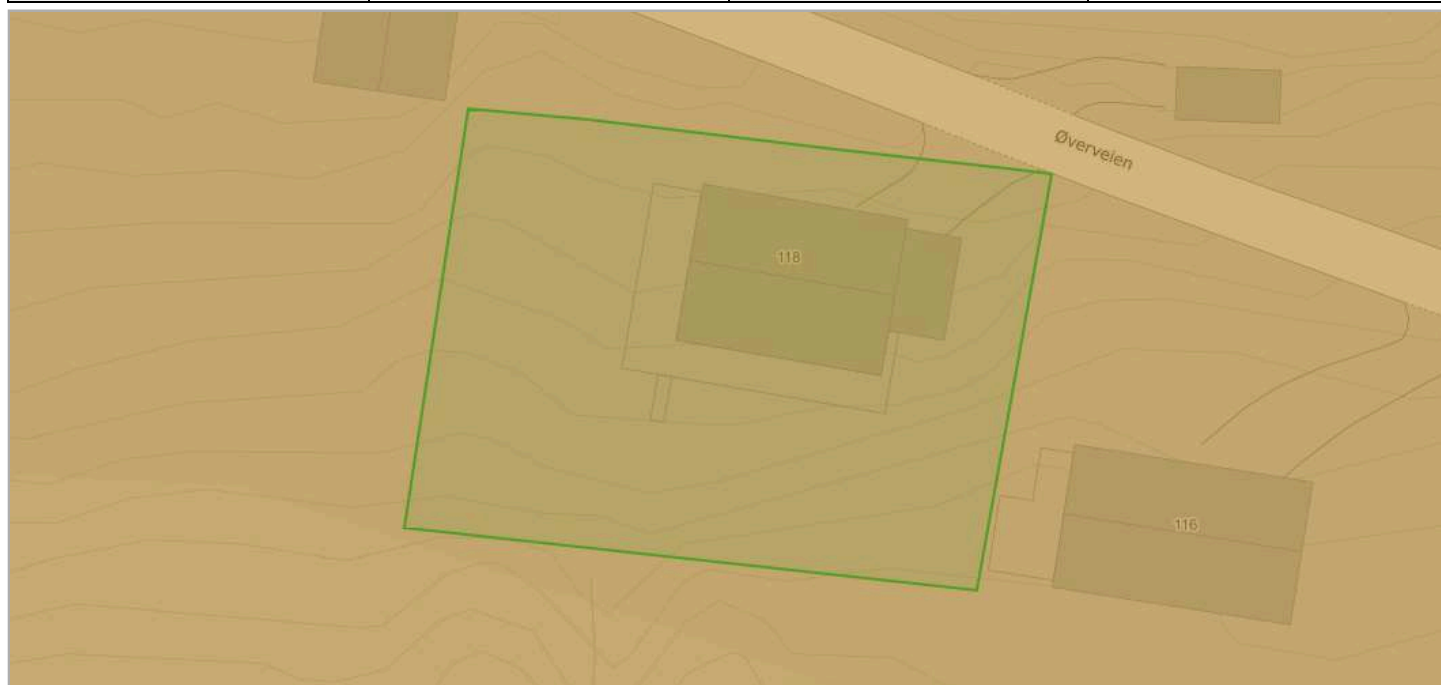
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
100
1000
5000

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

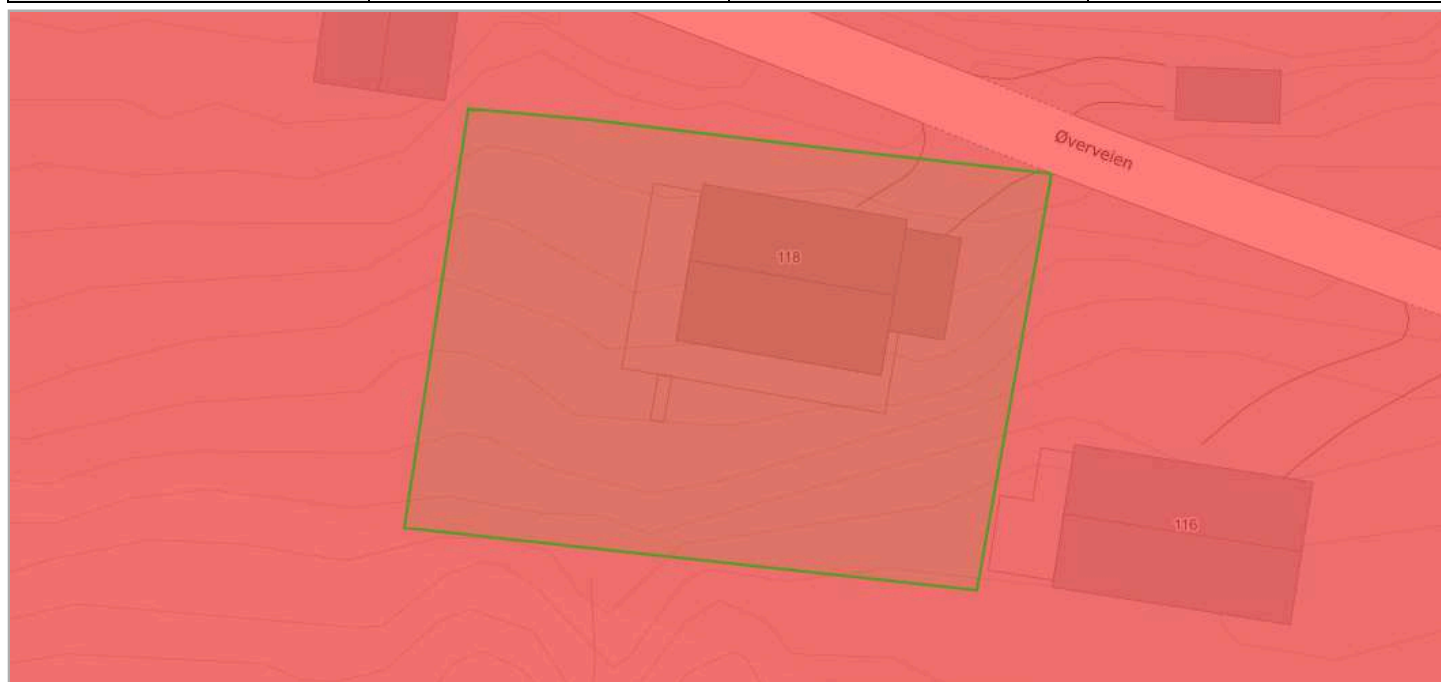
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring

Potensielt skredfareområde
Skredfarevurdering 1 - Potensielt fareområde

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

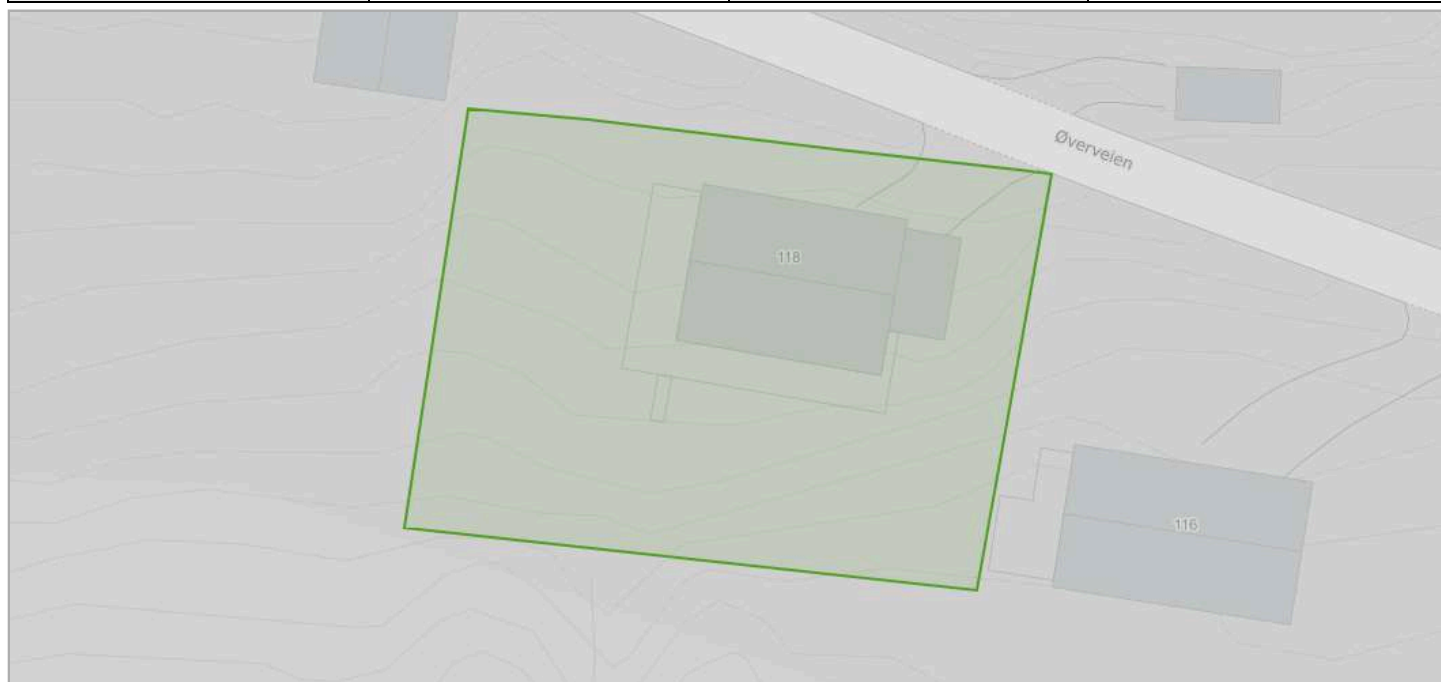
Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring

- Utløpsområde for snøskred
- Utløpsområde for snøskred

Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

- ☰ **Måledata**
- ⤴ ✓ målepunkt
 - AnnetUtstyrVA
 - Brannventil
 - Grenpunkt
 - Hydrant
 - Kum
 - Lufteventil
 - Pumpestasjon
 - Påkoplingspunkt
 - Renseanlegg
 - Sandfangskum
 - Sluk
 - Stengeventil
 - TrasepunktLedn
 - Utslipp
 - VADriftsdata
 - VASymbol
 - Ventilpunkt
 - ⤴ ✓ Målelinje
 -  AvløpFelles
 -  Drensledning
 -  JordkabelLSP
 -  Overvannsledning
 -  Signalkabeltrase
 -  Spillvannsledning
 -  Vannledning



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 20.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	311	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD								

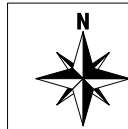
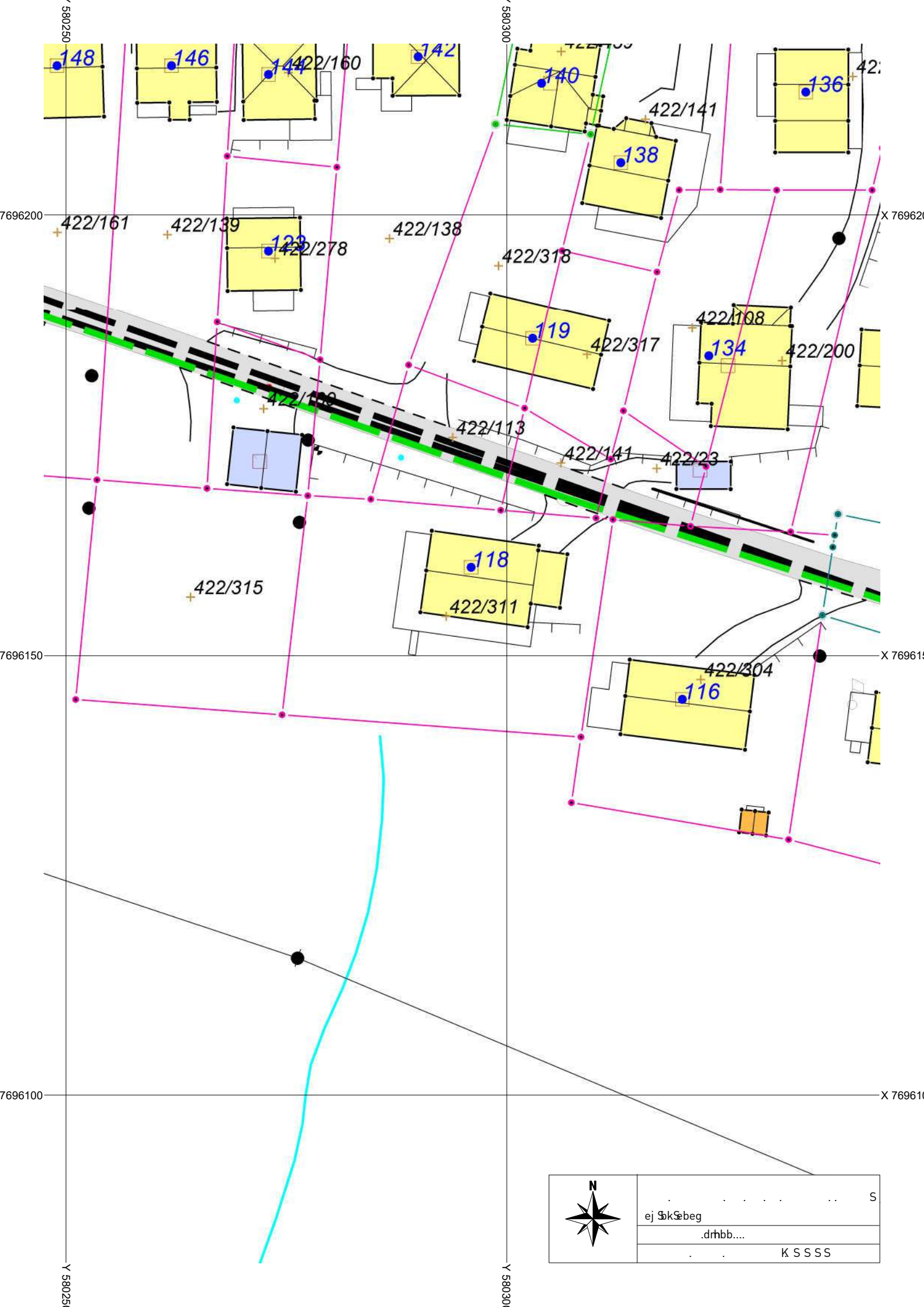
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

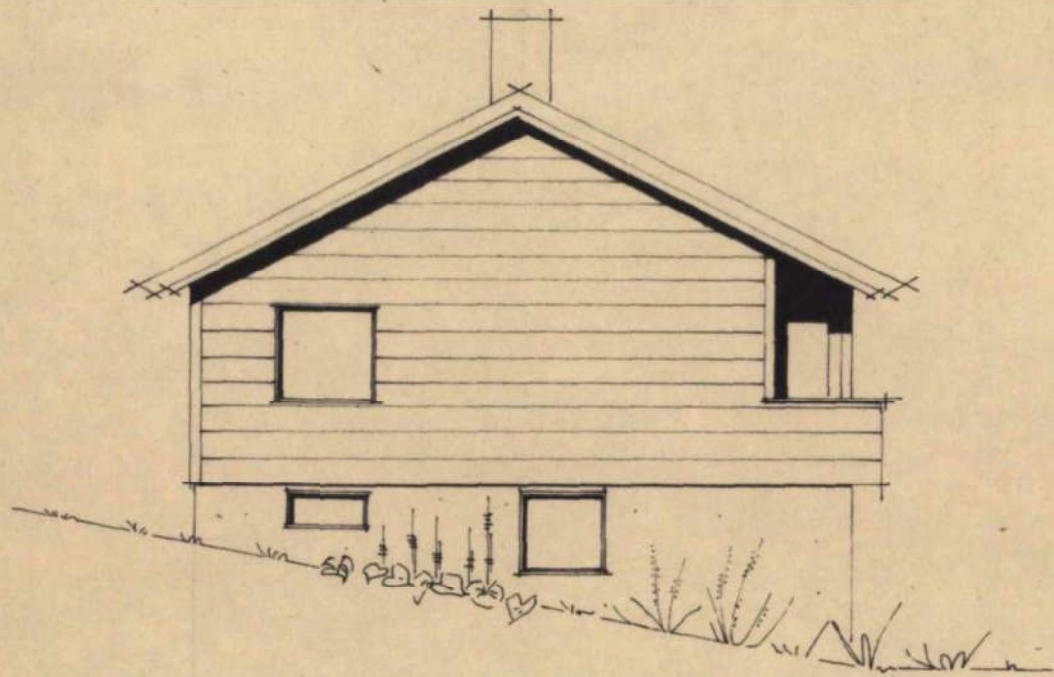
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



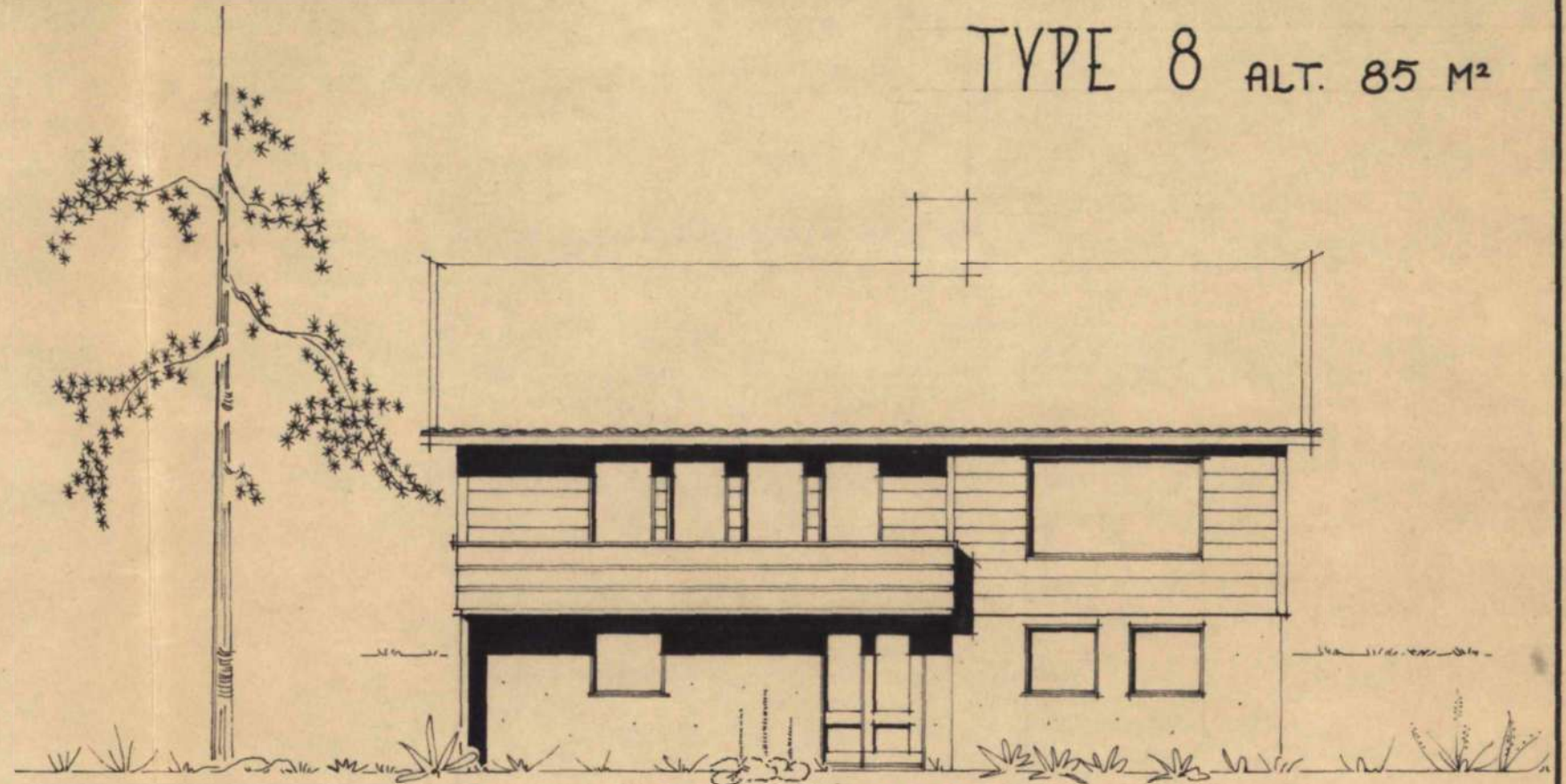
ej ŠkŠbeg	S
.drhbb....	
	K S S S S

Vi finner dessverre ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

TYPE 8 ALT. 85 M²



FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT

OBS!

Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundamenter må ikke komme høyere over terrenget enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Husbanken.

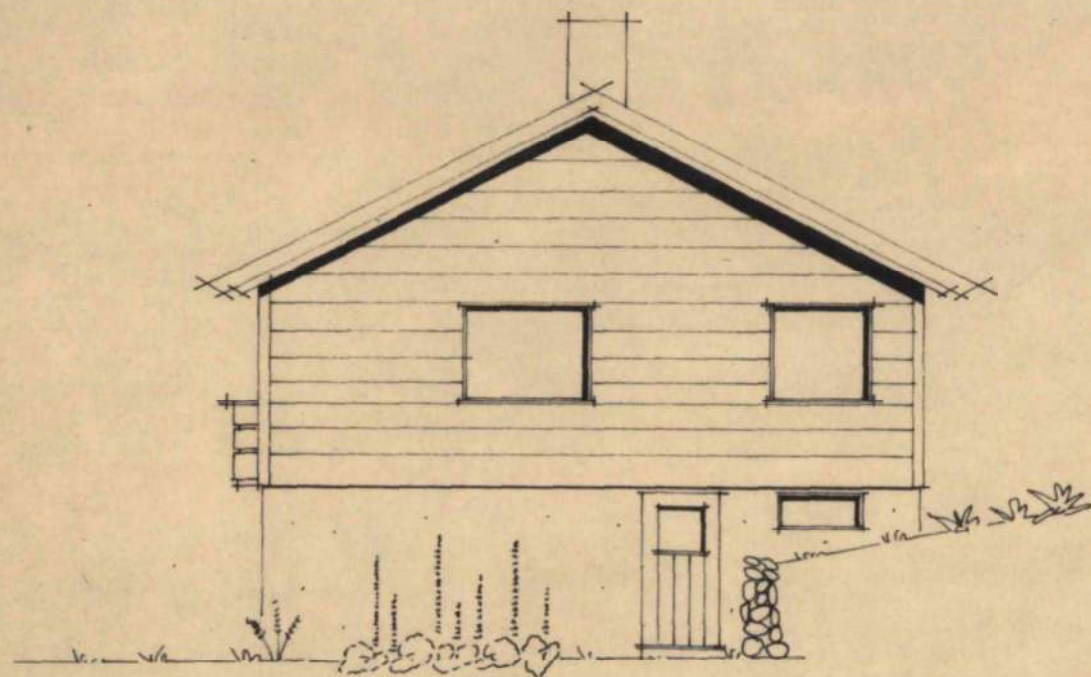
Godkjennes for lånesøknad til Husbanken — uten forpliktelse for banken.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR MIDT-TROMS

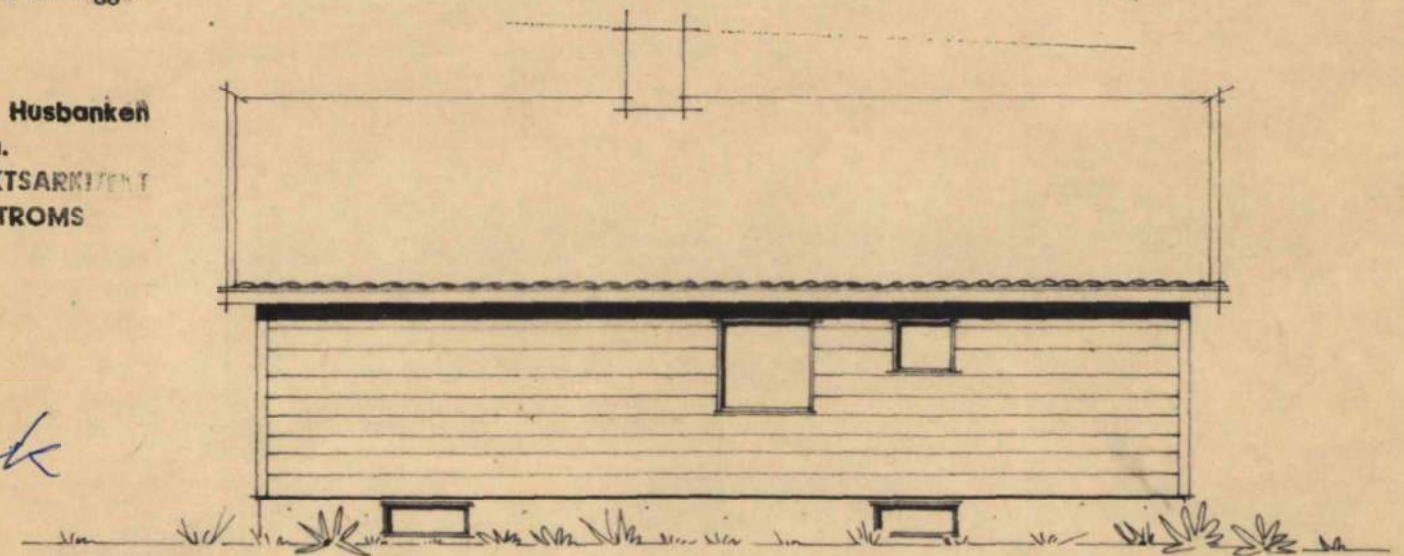
22 MAI 1967

H. O. Sjøvik

Se brev av d.d.



FASADE (D) MOT:



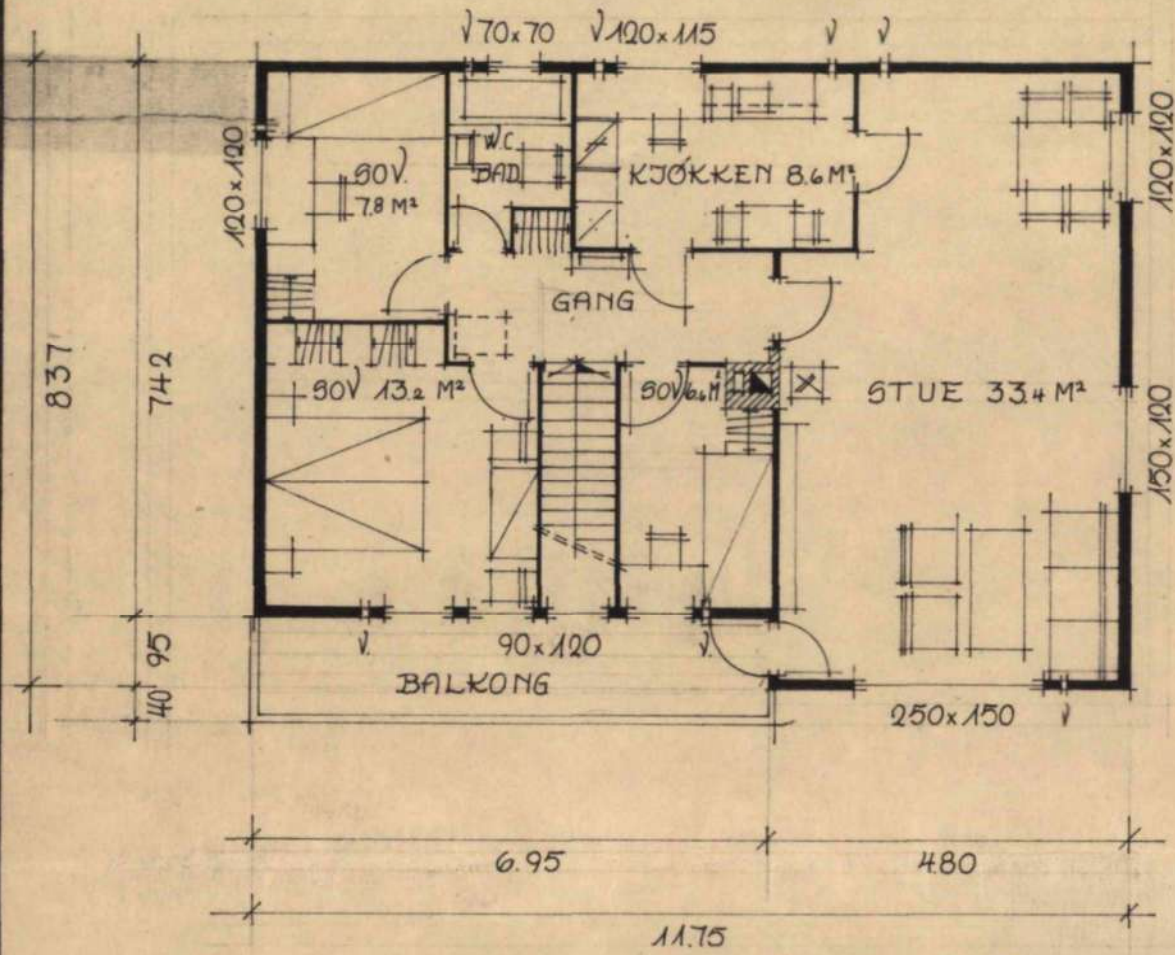
FASADE (C) MOT:

Ottar Larsen jr., Grullefjord

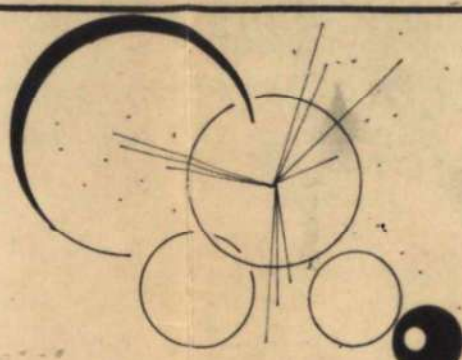
BRØDRENE FJOGSTAD A.S. SANDNÉS I. OPDAL	M: 1:100	BYGGHØRRE:
	TEGN. NR. 24-366	B-10-540-1(85)

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

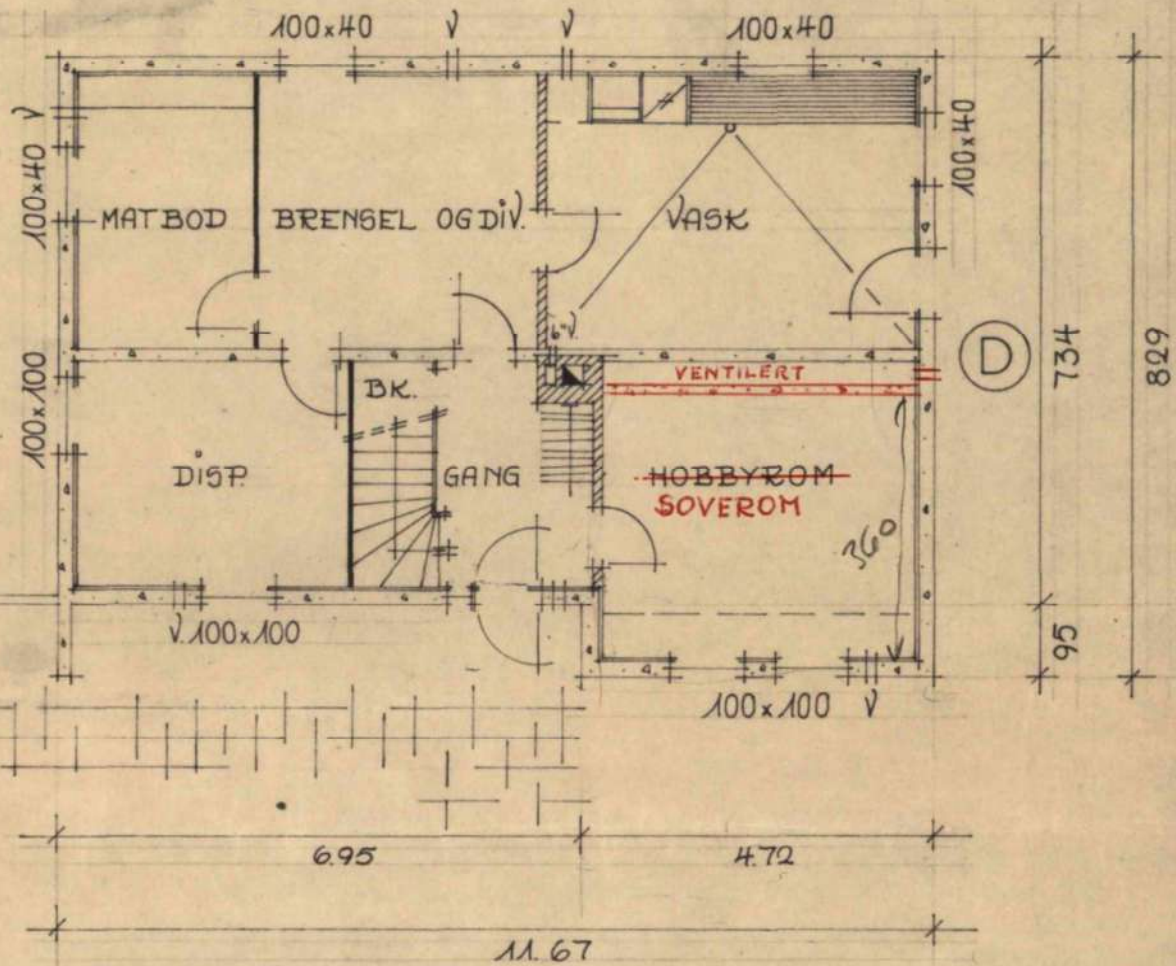
TYPE 8 ALT. 85M²



PLAN AV 1. ETASJE.



EV GARASJE



PLAN AV KJELLER.

OBS!

Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundamenter må ikke komme høyere over terrenget enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Husbanken.

Se brev av d.d. /

Godkjennes for lånesøknad til Husbanken — uten forpliktelse for banken. STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR MIDT-TROMS

22 MAI 1967

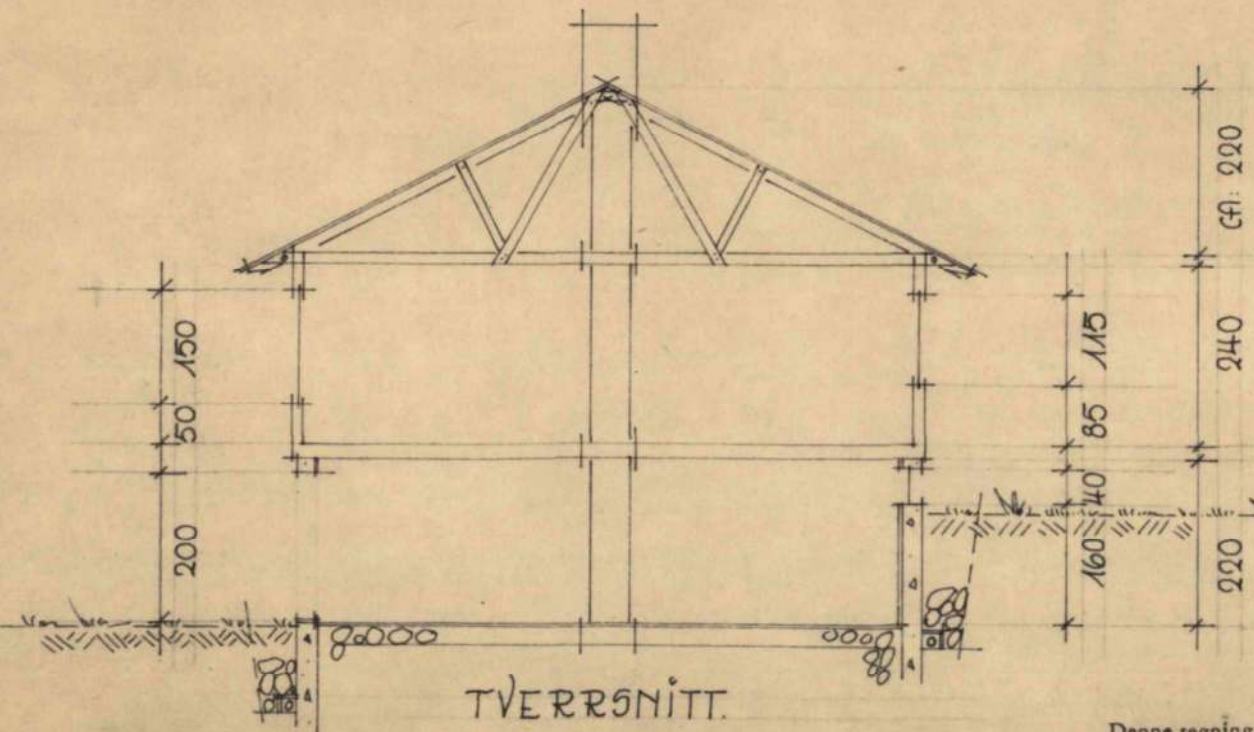
H. O. S. Quin

TYPE 8 80 M² LEIEAREAL
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET 22-5-63
FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER.

ALTERNATIV PLANLØSNING 85 M²
LEIEAREAL.
ØKNINGEN VESENTLIG TILLAGT SOVEROM
OG STUE.

Ottav Larsen jr., Gryllefjord

BRØDRENE FJOGSTAD A.S. SANDNES I OPSAL	M: 1.100	BYGGHERRE:
	CF. SANDNES I OPSAL	TEGN. NR. 24-3-66 B-10-540.1(85)



TVERRSNITT.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

Senja kommune

Utskriftsdato: 21.08.2024

Adresse: Postboks 602, 9306 Finnsnes

Telefon: 77 87 10 00

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja Kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	311	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 20.08.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	311	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	970 000,00 kr
Skatt	1 018,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2022
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	1.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 20.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	311	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 865,20 kr
Eiendomsskatt	974,00 kr
Feiing	671,00 kr
Renovasjon	1 297,00 kr
Vann	4 869,36 kr
Sum	12 676,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN FAST DEL - PRIVAT	1 Stk	3 594,00 kr	1/1	0 %	3 594,00 kr	1 797,00 kr
VANN FORBRUK ETTER BRUKSAREAL -PRIVAT	103 m ²	19,20 kr	1/1	0 %	1 977,60 kr	988,80 kr
AVLØP FAST DEL - PRIVAT	1 Stk	3 028,00 kr	1/1	0 %	3 028,00 kr	1 514,00 kr
AVLØP ETTER BRUKSAREAL - PRIVAT	103 m ²	18,73 kr	1/1	0 %	1 929,19 kr	964,60 kr
RENOVASJON (SØPPEL) - FRITID	1 Stk	1 634,00 kr	1/1	0 %	1 634,00 kr	817,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	679000 prom	1,50 kr	1/1	0 %	1 019,00 kr	509,12 kr
FEIE-TILSYN	1 Stk	789,00 kr	1/1	0 %	789,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
FEIE-TILSYNSGEBYR	1 Stk	631,20 kr	1/1	0 %	631,20 kr	314,74 kr
				Sum	14 601,99 kr	6 905,26 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	311	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øverveien 118, 9380 GRYLLEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011011
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PID_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf

Delarealer	Delareal	861 m ²
	Arealbruk	Byggeområde,Nåværende
	Områdenavn	TB1

Delareal	861 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	195501
Navn	Reguleringsplan for Gryllefjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1955

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/347/PID_195501_Vedtekter_19551012.pdf

Delarealer	Delareal	857 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	4 m ²
	Formål	Kjørevei

Eiendomskart for eiendom 5530 - 422/311//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

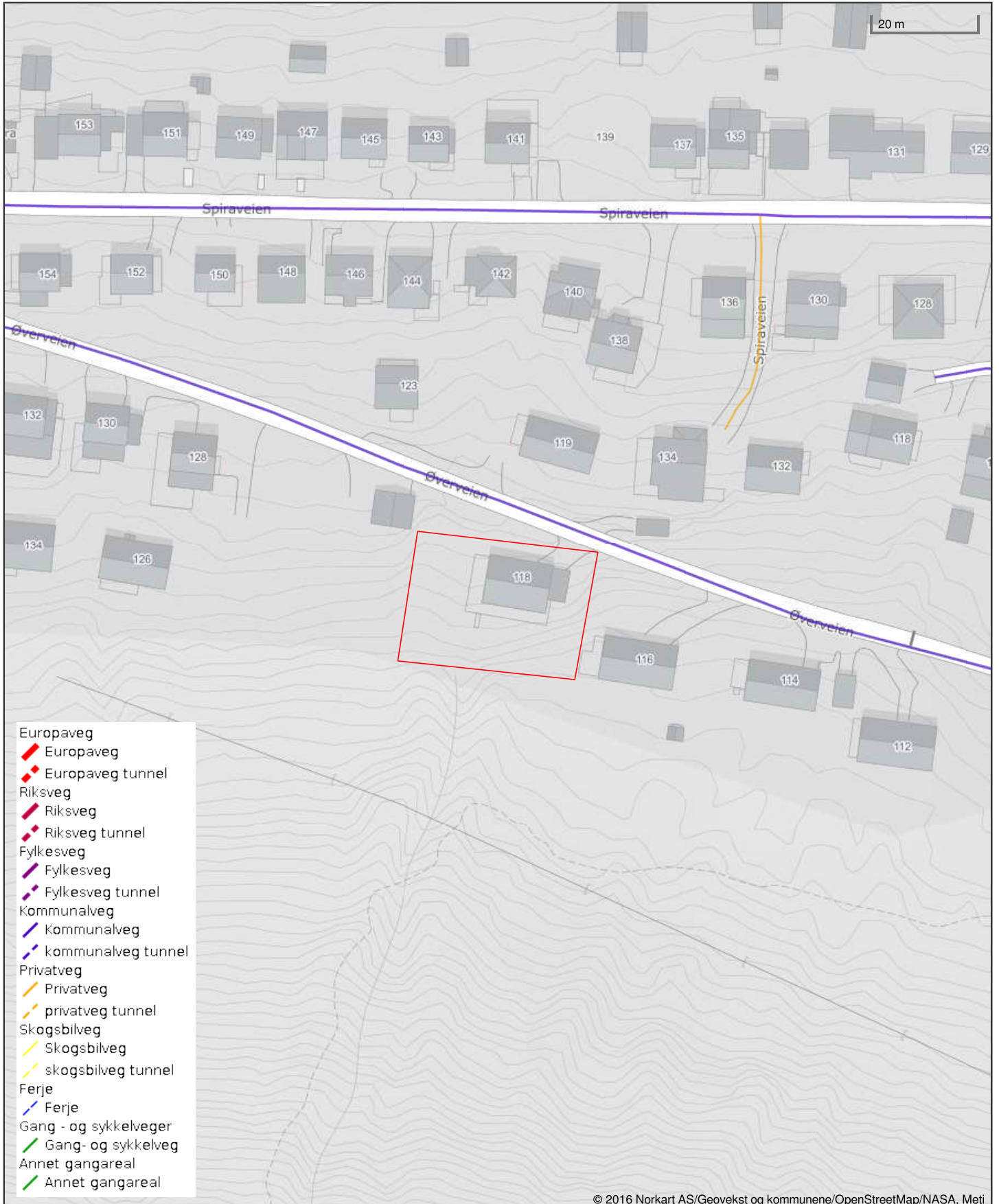
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	861,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7696154,43	Øst 580293,17

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7696166,48	580299,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,85	
2	7696167,73	580284,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,82	
3	7696168,12	580277,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,15	
4	7696143,26	580274,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,03	
5	7696140,73	580308,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	34,03	
6	7696165,42	580312,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,96	
7	7696165,59	580310,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,94	



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 422/311//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



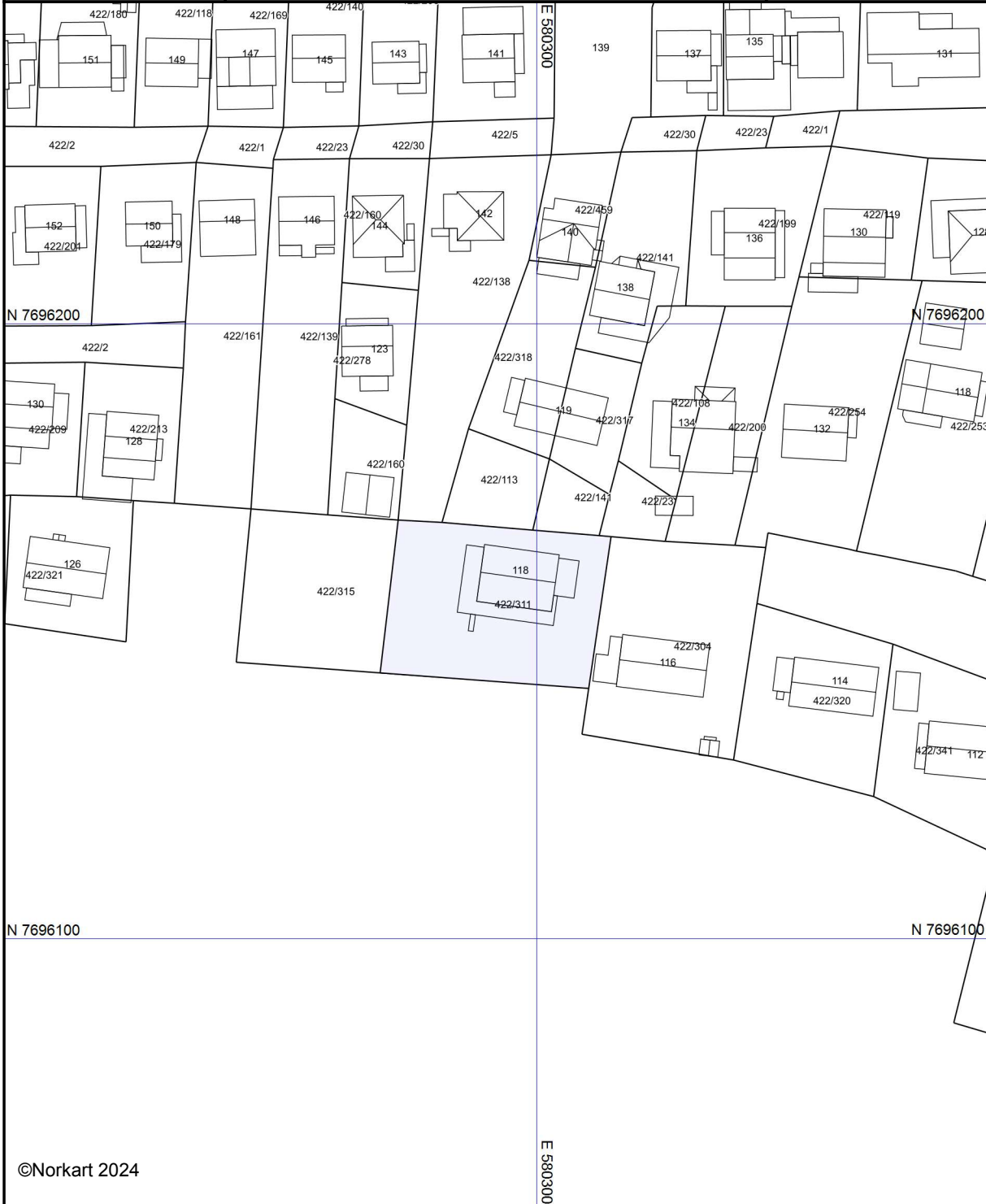
Senja kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 422/311
Adresse: Øverveien 118
Dato: 20.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



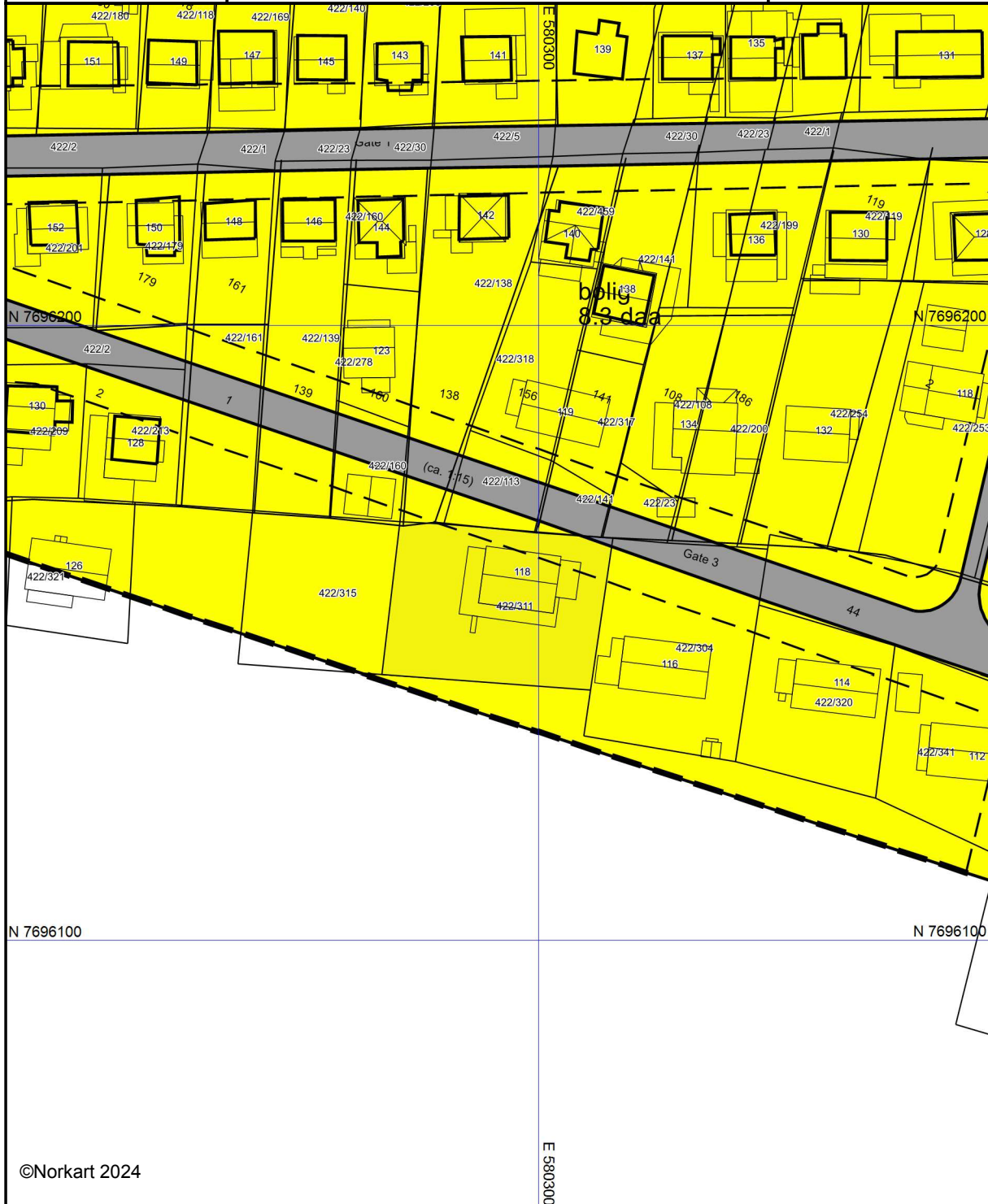
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 422/311
Adresse: Øverveien 118
Dato: 20.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

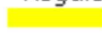


©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør



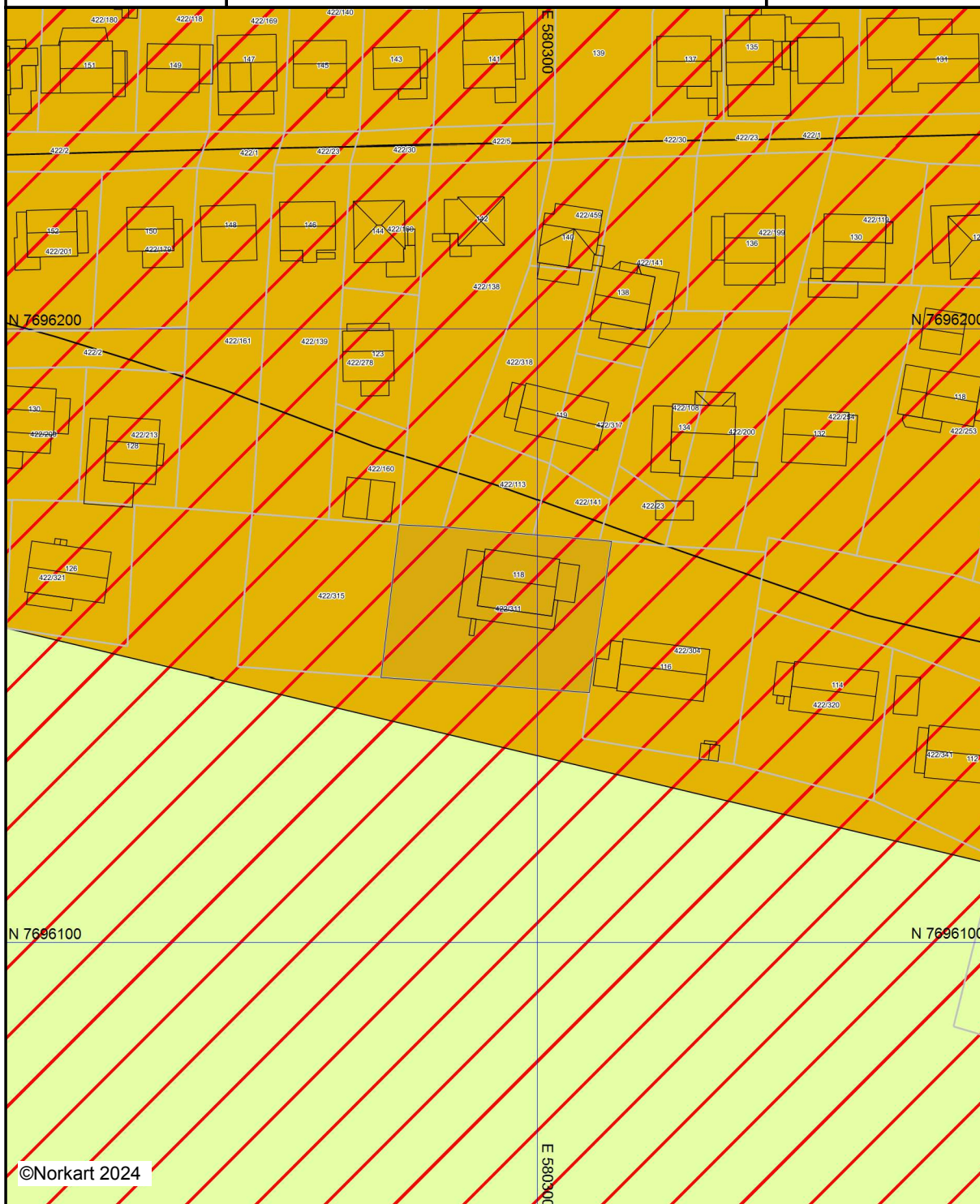
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 422/311
Adresse: Øverveien 118
Dato: 20.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

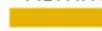


©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 Byggeområder - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Farleder - nåværende

 Havneområde i sjø - nåværende


 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

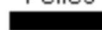
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

 Angitthensyngrense


 Detaljeringgrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Farled - nåværende

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): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
422	311				
Adresse ØVERVEIEN 118			Byggeår	1967	
Postnr. 9380 GRYLLEFJORD			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

iF

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	LARSEN	Fornavn	LARS OTTO
Ny adresse	NERVEIEN 79	E-post	larsotto824@gmail.com
Postnr.	9380	Sted	GRYLLEFIORD
		Mobil	90939249

SELGER 2

Etternavn	LARSEN	Fornavn	OLE ROLF
Ny adresse	FURUSTUBBEN 13	E-post	ole.gryllefjord23@gmail.com
Postnr.	1831	Sted	ASKIM
		Mobil	97424035

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/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

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

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/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:

SKIFTET VANN OG KLOAKK CA ÅR 2000

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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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:

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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

MUR MOT GARASJE

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:

SYNLIG SKADE GJENNØRFØRING VARMEPUMPE VESTSIDEN

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:

2 VINDU SKIFTET PÅ VESTSIDEN, SATT INN NY VERANDADØR PÅ ØVERSIDEN

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/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: _____

DET HAR TIDLIGERE VÆRT OLJETANK I KJELLER

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: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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:

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:

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: _____

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: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/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

Sted / dato

Gryllefjord 27/8-24

Sign. selger 1

Lars Otto Larsen

Sign. selger 2

Ole Rolf Larsen