

Tilstandsrapport

📍 Ordfører Jentofts gate 11, 9980 BERLEVÅG

📖 BERLEVÅG kommune

gnr. 11, bnr. 684

Markedsverdi

2 050 000

Areal (BRA): Enebolig 139 m²



Befaringsdato: 12.06.2023

Rapportdato: 30.06.2023

Oppdragsnr.: 20507-1123

Referansenummer: YY5729

Autorisert foretak: Takst og Boligbistand AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Kristiansen

Vår ref: Kjetil



 **Takst og boligbistand AS**  **Takstsentralen**

Gyldig rapport
30.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Boligbistand AS

Takst og boligbistand AS drives av Kjetil Kristiansen og leverer takseringstjenester i Øst- Finnmark. Kjerneområdet for taksering er Båtsfjord, Berlevåg, Tana, Nesseby, Vadsø, Kjøllefjord og Gamvik kommune.

Jeg er sertifisert takstmann i Norsk Takst og medlem av Norges Takseringsforbund og er utdannet fagskoleingeniør, samt takstutdannet gjennom NITO-takst. Min bakgrunn er som fagarbeider og lang erfaring fra renovering, og bygningsvedlikehold. Er tilknyttet Norsk takst, har bygningsteknisk kompetanse, fagskoleutdanning innen bygg- og anleggsgag med lang erfaring fra arbeidsområdet.



Rapportansvarlig



Kjetil Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
post@takstogboligbistand.no
930 53 532



Takst og
boligbistand AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

Enebolig fra 1962, i 2013 ble boligen oppgradert "Totalrenovert/Oppusset" med innredning av kjeller, fasadeendringer og garasje tilbygg mm.

- Taktekke m/tilhørende beslag, renner og nedløpsrør.
- Drenering.
- Vinduer og dører.
- Våtrom
- Kjøkken
- Innvendige arealer og overflater.

Eiendommen fremstår som moderne og attraktiv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	139 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	2 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	58	58	0
Kjeller	81	35	46
Sum	139	93	46

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

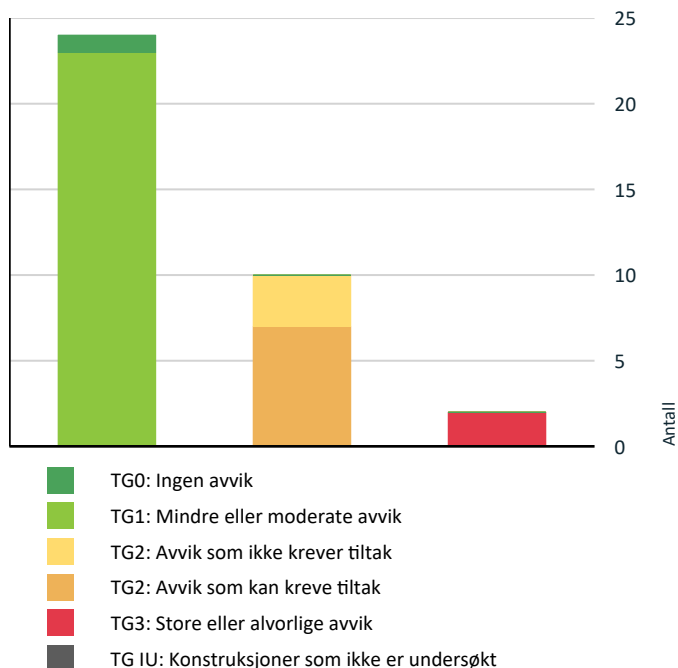
[Gå til side](#)

Enebolig

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

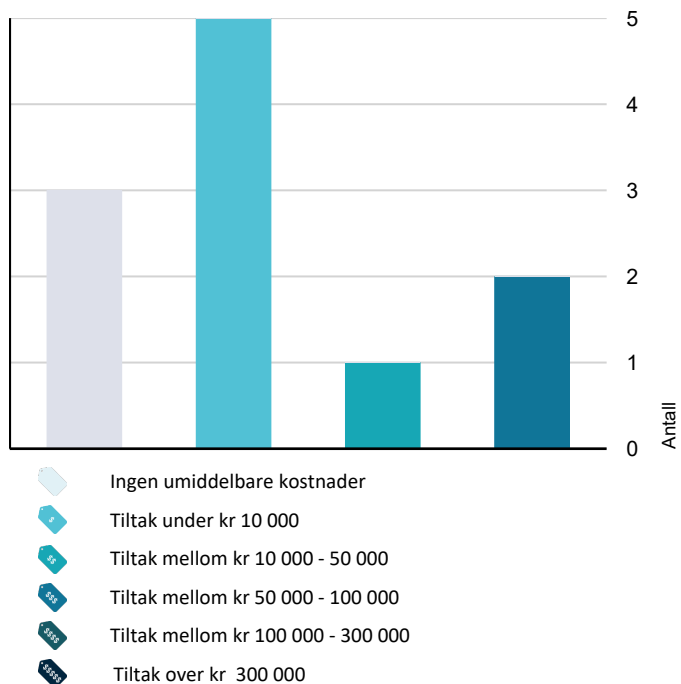
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.
- Inngangsparti skal være sikker å enkelt å bruke.
- Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler er fjernet/ eller ikke montert i underetasje (TG3).



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Gulv under sotluke skal dekkes med ubrennbart materiale som tilfredsstiller forskriftskrav i horisontal avstand på minst 300 mm fram foran sotluke.

Det er målt en avstand på 230 mm.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning i rekkverk er større 10 cm mellom spiler.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Iht. egenerklæring har det kommet vann på gulv i kjeller i 2017 og 2020.

Vær ops på forholdet, det kan ikke utelukkes at drenering/grunnmursplast har funksjonssvikt.
Eventuelt annen årsak til forholdet.

har Se detaljer v/ egenerklæring

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Vanninntak er skjult/innebygget i hjemmelaget skap i vegg v/ kjeller stue.
Utførelse og oppbygging/plassering av vanninntak er ikke fagmessig utført/plassert.

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

Elektrisk installasjon fra 2017, sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Samt interne fordelingsskap/sikringskap i kjeller og garasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Garasje - Ferdigattest(2018)
2013	Modernisering	Innredning av kjeller/fasadeendring - Ferdigattest(2018)

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Svart ståltak, profilert decra panne tak med "takstein" profil.



Nedløp og beslag

TG 1

Sortlakkerte renner og nedløpsrør samt renne kroker, tappestykker og rørklammer av høyfast varmgalvanisert stål.

Veggkonstruksjon

TG 1

Bordkledningen fremstår som godt vedlikeholdt (Beiset/malt) og med glatt overflate.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakskonstruksjon/ sperrekonstruksjon(sperrebind) todelt utført som isolert kaldloft, sutak av bord.



Takkonstruksjon



Ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering ved kaldloft konstruksjon, ventiler m/ stormkapp ved øvre- gavlvegger.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Hovedsakelig 3-lags vinduer i boligen, men vindu v/ kjellerbod, garasje og vinduer v/kaldloft er av eldre dato.



Vindu i garasje har knust/sprukket glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Ytterdør(Sweedoor) med moderne design og vindu, rammeverk av furu, lett trefiber isolert kjerne og overflate av malt malt trefiberplate samt metallbeslag v/ nedre del av dørbblad.

Verandadører med rammeverk av furu, stort 3-lags isolerglass, isolert kjerne og overflate av malt finerplate/panel.

Dør mellom bolig og garasje er ståldør/branndør.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse/platting på mark, konstruksjonsvirke og terrassebord av tre.

Utvendige trapper

TG 3

Inngang/Tilkomst bolig;

- Trapp oppført i kombinasjon av leca- blokk samt konstruksjonsvirke og trappevang av impregnert trevirke. Strekkmetall på platting og trinn. Det er ikke montert rekkverk i tilknytning trappekonstruksjon.

Utgang fra stue/terrasedør til terrasse platting.

- Trapp/trappevang med trinn er oppført i konstruksjonsvirke av tre. Det er ikke montert rekkverk i tilknytning trappekonstruksjon.



Trapp mangler rekkverk



Trapp mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.
- Inngangsparti skal være sikker å enkelt å bruke.
- Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Respektive overflater utført i kjent materiale/byggeskikk med følgende utførelse:

- Veggflater av malte slette trefiber plater(walls to paint) samt smartpanel (mdf)- plater.
- Gulvflater av parkett/laminat og fliser
- Himling av klassiske malte takess- plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligen har etasjeskille med trebjelkelag av konstruksjonsvirke, sammensatte bjelkeprofiler eller tilsvarende. Det er registreres noe knirk i gulv mellom stue og gang.

Radon

TG 2

Radonsperre var ikke et krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

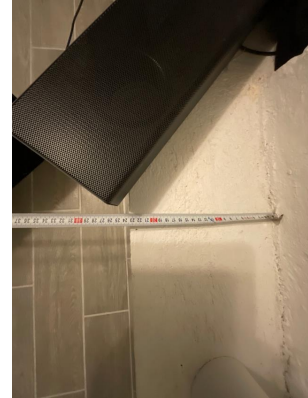
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe fra byggeår, sotluke er tilgjengelig i kjellerstue.



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Gulv under sotluke skal dekkes med ubrennbart materiale som tilfredsstiller forskriftskrav i horisontal avstand på minst 300 mm fram foran sotluke.

Det er målt en avstand på 230 mm.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

- Gulvflater av fliser m/varmekabel.
- Veggflater av malte, trefiberplater.

Fuktkontroll utført ved (utlektet vegg - mot gulv/bunnsvill) ved soverom.

Kontroll utført med: Protometer MMS2.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp m/ teppe på trinn.



Trappeløp

Vurdering av avvik:

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

Åpning i rekkverk er større 10 cm mellom spiler.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Andre innvendige forhold

TG 1

Loftsluke, luke til kaldloft er ikke tilstrekkelig isolert, samt med noe manglende pakning.

Dette kan medføre varmelekkasje fra underleggende etasje, til kaldloft.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Innredning bestående av baderoms møbel/servantskap med integrert servant og 1- greps blandebatteri, speil og belysning samt speilskap.

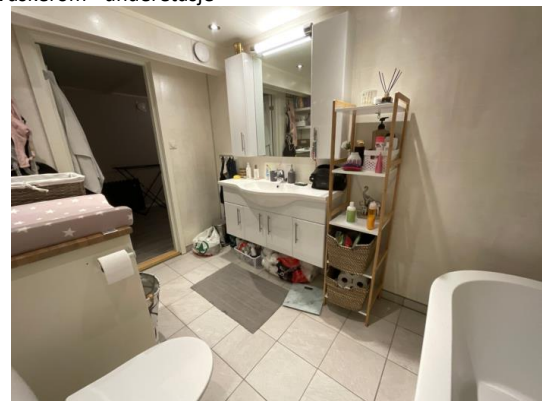
Badekar samt vegghengt dusj armatur og vegg- integrert blandebatteri. Gulvstående toalett og vaskemaskin med tilhørende vann- og avløpsrør.

Mekanisk fuktstyrt baderoms avtrekk m/ forsert utlufting gjennom yttervegg, samt naturlig avtrekk fra ventilasjonskanal over dør.

Belysning av downlights montert i himling, samt belysning over servant/speil.



Bad/Vaskerom - underetasje



Bad/Vaskerom - underetasje

Årstell: 2015 Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 1

Årstell: 2015 Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

TG 1

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Baderomsarbeid/våtroms oppbygging uten dokumentasjon.
Renovering av baderommet er utført som egeninnsats.

Det foreligger ikke dokumentasjon for faglig utførelse.



Gulvsluk -

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Badekar samt veggmontert dusj og blandebatteri i dusjhjørne hvor badekar er montert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Ventilasjon TG 1

Elektrisk styrt vifte med utlufting og montasje gjennom yttervegg, samt naturlig avtrekk via ventilasjonskanal over dør.



Elektrisk vifte/avtrekk



Naturlig avtrekk over dør

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

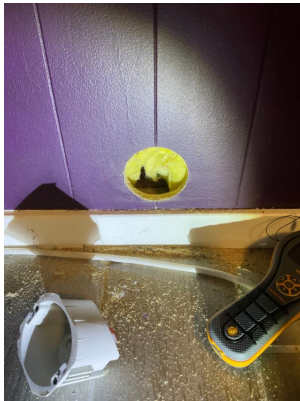
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktkontroll er utført ved hulltaking (73 mm) fra tilstøtende vegg konstruksjon.
Hulltaking er utført fra gang i tilstøtende veggkonstruksjon til baderommets våtsone.

Det er målt 11 vektprosent fukt, dette er å regne som tørt.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning av overskap og underskap med skuffer/skap samt høyskap. Lyse malte fronter og benkeplatt av respatex/laminat, dobbel oppvaskkum i rustfritt stål m/ 1-greps blandebatteri. Samt takmontert ventilator i rustfitt stål og glass og belysning under benkeskap.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

Avtrekk

TG 1

Ventilator med forsert avtrekk, utlufting gjennom yttervegg/kaldloft med veggkappe/stormkappe.



Ventilator

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med innredning bestående av gulvstående toalett og vegghengt håndvask samt speilskap.

- Veggflater av smartpanel, malt.
- Gulvflater av fliser m/gulvvarme.
- Himling av takess- plater, malt.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimert: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

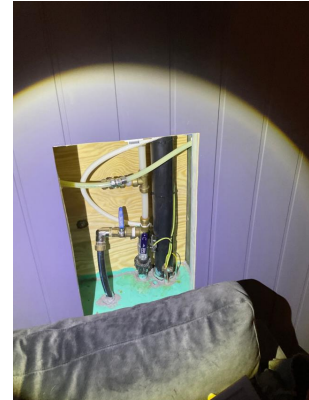
TG 2

Vannledninger av plast(rør i rør) samt noe kobberør og innvendig hoved- stoppekrane.

Vannledninger er besiktiget i fordelingskap ved bod/teknisk rom samt ved hjemmelaget vannskap i vegg ved kjellerstue.



Fordelingskap for vann



Vanninntak i veggskap



Vanninntak i veggskap

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vanninntak er skjult/innebygget i hjemmelaget skap i vegg v/ kjeller stue.

Utførelse og oppbygging/plassering av vanninntak er ikke fagmessig utført/plassert.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt plassering av vanninntak og hovedstoppekrane.

Plassering av hovedstoppekrane må merkes.

Avløpsrør

TG 1



Antatt stakepunkt for avløpsrør i gulv - 110 mm PVC

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilering av arealer/rom med tilførsel av luft gjennom ventiler i yttervegg og eventuelle spalter i vinduer. Samt vinduer som kan åpnes.

Varmtvannstank

TG 1

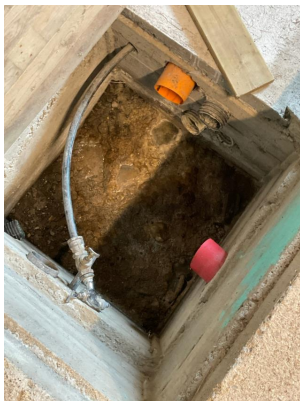


200 liters Ozo- varmtvannstank.

Andre installasjoner

TG 1

Drenskum/overvannskum i garasje, det er bygget mindre kum av betong i garasje for oppsamling samt drenering av overvann bort fra eiendommen.



Overvannskum/Drenskum - garasje

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elektrisk installasjon fra 2017, sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Samt interne fordelingsskap/sikringsskap i kjeller og garasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017 If. egenerklæring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?

Tilstandsrapport

Ukjent

Vurdering om det er behov for utvidet EI- kontroll må vurderes av el. fagmann/ autorisert elektro installatør.



EI.skap - Hovedetasje



EI.skap - Kjeller/teknisk rom



EI.skap - Garasje

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler er fjernet/ eller ikke montert i underetasje (TG3).

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler er fjernet/ eller ikke montert i underetasje (TG3).

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

I boliger med flere etasjer bør du plassere røykvarslere i nærheten av trappene, slik at lyden fra alarmen bærer lettere gjennom etasjene.

Flere røykvarslere gir økt trygghet.

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Røykvarsler er manglende ved kjeller etasje (TG3).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering/fuktsikring fra 2017 -2018.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. egenerklæring har det kommet vann på gulv i kjeller i 2017 og 2020.

Vær ops på forholdet, det kan ikke utelukkes at drenering/grunnmursplast har funksjonssvikt. Eventuelt annen årsak til forholdet.

har Se detaljer v/ egenerklæring

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Alder på vann- og avløp er iht. årstall fra egenerklæring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

139 m²/93 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, 2 Gang, Entré, Trapperom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 050 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Markedsvurdering

Berlevåg er en aktiv fiskerihavn med lokal fiskeriflåte, moderne fiskeindustri og rolige havneforhold med nærhet til og Austhavet rett utenfor moloene. Berlevåg havn ligger strategisk til Nord med nærhet til marint råstoff. Det satses stort med utvidelse av Raggovidda vindkraftverk trinn 2 ble ferdigstilt høsten 2022. Videre har NVE gitt konsesjon til vindkraftverk trinn 3 som vil inngå i en større satsing rundt utbygging og produksjon av hydrogen og ammoniakk i Berlevåg.

Priser på tilsvarende boligeiendommer i Berlevåg varierer etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel.

Etterspørselen etter boligeiendommer i Berlevåg har vært stabil, beskrevne bolig er innvendig og utvendig renover/oppusset med nyere standard på overflater og innredning.

Beliggenhet ansees som attraktiv.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til tomten, inklusive kostnader for opparbeidelse av tomten, inklusive tilknytning av teknisk anlegg/infrastruktur, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	58	58	0	Stue , Kjøkken , Soverom , Toalettrom , Gang , Entré / Vindfang, Trapperom	
Kjeller	81	35	46	Kjellerstue , Bad/vaskerom , Soverom , Gang	Bod , Garasje , Bod/lager i garasje
Sum	139	93	46		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Kjetil Kristiansen	Takstingeniør
	Aron Mikael, Lene Langholen, Søstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5440 BERLEVÅG	11	684		0	625.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ordfører Jentofts gate 11

Hjemmelshaver

Langholen Aron Mikael Menes, Søstuen Lene,
Berlevåg Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt, i rolige omgivelser med nærhet til aktivitetsområder og sentrums område. Beliggenhet med utsikt til omkringliggende eiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer/plen samt gruset tilkomst/parkeringsarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 500 000	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Tilsynsrapport/Sjekklister			Gjennomgått	0	Ja
Ferdigattest			Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YY5729>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
11	684				
Adresse			Byggeår		
Ordfører Jentofts gate 11			1962		
			Når kjøpte du boligen		2021
Postnr.	9980 Berlevåg	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

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

Tryg _____

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Søstuen	Fornavn	Lene
Ny adresse		E-post	lenee95@live.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	48112829

SELGER 2

Etternavn	Langholen	Fornavn	Aron
Ny adresse		E-post	aronlangholen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	94876724

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
 Ja Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei Innredet i 2015, lagt membran, nye våtromsplater, takplater
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei Egeninnsats daværende eier
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei Grunnvann kommet inn i kjeller i 2017 og 2020 i forbindelse med vårsmelting
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei 2017 drenering mot gate, 2018 drenering på baksiden
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei Egeninnsats daværende eier
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjvheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei Noen sprekker på gulv i bod
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse /garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei Gammel lekkasje rundt pipe
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Nytt tak i 2014, pipehatt 2012. Ny garasje i 2013
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei Egen innsats daværende eier
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei Haugsnes Elektro AS
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kontroll og godkjenning av el.anlegg i 2017. Nytt el.anlegg
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei Berlevåg rør
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
Nye avløpsrør i 2012, nye vannrør i 2016
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei Grunnvann i kjeller i 2017 og 2020. Se tilleggskommentarer for utfyllende beskrivelse.
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

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

TILLEGGSKOMMENTARER

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

- Mangler gelender på trapp til veranda

- Ett gammelt vindu i garasjen + gammel dør fra garasje til hage. Gamle vinduer på loft. Gammelt vindu i bod kjeller.
(Uvisst når de er fra)

- Vann i kjeller 2017:

1-2 cm vann over hele kjellergulv. Fuktmåling foretatt av forsikringsselskap viste ingen fukt etter tiltak gjort av daværende eier; varmekabler i gulvet sto på fullt en periode og han brukte luftavfukter. Drenering og avløp rundt huset ble utbedret i 2018.

- Vann i kjeller 2020:

Daværende eier skriver i sin egenerklæring at det kom vann inn i kjeller pga store mengder vann i gata, og at det ikke kom mer vann inn da kommunen fikk ledet vannet vekk. Forrige eier fortalte også at en av kummene rett ovenfor huset hadde vært tett den våren og at det derfor kom mer vann til huset. Kommunen ble gjort oppmerksom på det, kummen ble "åpnet" og dermed kom det mindre vann mot huset.

Vi har ikke hatt vann i kjelleren mens vi har bodd her.

- Grunnmur vedlikeholdt i 2023;

Lagt ny mørtel under kjellervindu ved vei
Hele muren er malt

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Berlevåg 15/6-23 Lene Sævién Ohn Langliken



Deanu gielda - Tana kommune

Utviklingsavdelingen

Ruben P. A. Olsen
Ordfører Jentofts Gt. 11
9980 BERLEVÅG

Delegert vedtak

Deres ref.:

Vår ref.:
2018/2222

Saksbehandler:
Roy Ove Kristiansen, tlf.: +47 464 00 265

Dato:
09.01.2019

11/684 - Svar på anmodning om ferdigattest - Oppføring av garasje og innredning av kjeller i bolig, samt flytting av vindu.

Byggeplass:	Marienburgveien 5	Eiendom:	Gnr 11	Bnr 684	Fnr
Tiltakshaver:	Ruben P. A. Olsen	Adresse:	Ordfører Jentofts gt 11, 9980 Berlevåg		
Søker:	Samme	Adresse:	Samme		
Tiltakstype:	Pbl §20-3	Tiltakets art:	Oppføring av garasje og innredning av kjeller i bolig. Flytting av vindu		

Viser til deres anmodning om ferdigattest av 11.10.2018 for ovenfor nevnte tiltak.

Etter avtale med Rådmannen i Berlevåg og i medhold av delegert myndighet fra kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet av 25.02.2016 punkt 12.9, er det i dag fattet følgende

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 første og annet ledd gis herved ferdigattest for oppføring av garasje og innredning av kjeller i bolig, samt flytting av vindu på gnr/bnr 11/684 iht tillatelse til tiltak gitt 24.05.2013.

Begrunnelse:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for den del av tiltaket som det anmodes om ferdigattest for. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontrollen er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I følge innlevert dokumentasjon fra involverte foretak gjenstår det ikke arbeider av vesentlig art på bygg eller tomt.

Kommunen gjør oppmerksom på at bygningen, eller deler av den, ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Finnmark** iht plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til **Berlevåg kommune, Torget 4, 9980 Berlevåg.**

Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Utviklingsavdelingen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder

Roy Ove Kristiansen
Fagleder Byggesak

Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Berlevåg Kommune Torget 4 9980 BERLEVÅG



Berlevåg Kommune
Torget 4.
9980 Berlevåg

Tillatelse til tiltak for:

Eiendom / adresse:

Ordf. Jentofts gate 11

Gnr

11

Bnr

684

Festnr

Tiltakshaver (Navn og adresse):

Ruben P. A. Olsen
Ordf. Jentofts gate 11
9980 Berlevåg

Ansvarlig søker (Navn og adresse)

Vedtak/Tillatelse

Rammetillatelse etter søknad (pbl § 20-1)

Søknad datert

Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 20-1 jf. 21-2)

Søknad datert

Tillatelse etter ett. trinns søknadsbehandling (pbl § 20-1 og 20-2 jf. 21-7) Enkle tiltak (pbl § 20-2)

Søknad datert

Spesifikasjon

Tiltakets / byggets art

Tilbygge/fasadeendring

Tillatelsen omfatter

Bygging av garasje i tilknytning til huset. Flytting av vindu

Vedtaket etter delegasjonsreglementet.

Vedtaks dato:

24.05.13

Saksnummer:

12/645

Vedtaket fattet av: Geir Goa

Merknader

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf pbl § 21-9
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt. Jf pbl § 26-10
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte. Jf pbl § 23-2

Vilkår

Behandlingsgebyr, kr 2 000, i henhold til gebyrregulativet faktureres særskilt.

Underskrift:

Sted:

Berlevåg

Dato

24.05.13

Stempel og underskrift:

Kopi sendt til:

Funksjon:

Navn:

Adresse:

Funksjon:

Navn:

Adresse:

Funksjon:

Navn:

Adresse:

Funksjon:

Navn:

Adresse:

GODKJENT

Kontroll av elektriske anlegg

Ruben Peter André Olsen
Ordfører Jentofts gate 11
9980 BERLEVÅG

Med hjemmel i lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, er Det lokale eltilsyn pålagt å kontrollere elektriske anlegg. I samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning § 9, framgår det at eier og bruker har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av el.installasjonen, slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Målepunktadresse

Bolighus
Ordfører Jentofts gate 11
9980 BERLEVÅG
Bueiningsnr: H0101
Målerplassering:
Strømmåler: 42361286

Anleggsnr.
71230.3024.001

Utskriftsdato
11.09.2017

Rapportnr:
39166

Inspektør
Torgeir Jakobsen

Kontrolltype
Inspeksjon/Periodisk
bolig/priv.anl.

Godkjenning av tilsynsrapport

Vi har mottatt tilbakemelding vedrørende retting av påviste feil / mangler. Vi finner utførte utbedringer tilfredsstillende, og tilsynsrapporten er registrert som godkjent og saken avsluttet.

Mvh
VARANGER KRAFTNETT AS
Det lokale eltilsyn

Torgeir Jakobsen
Tilsynsinspektør

Dokumentet er etter Varanger KraftNett v/DLE's rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Postadresse
VARANGER KRAFTNETT AS
Nyborgveien 8
9815 VADSØ

Internett
www.varanger-kraftnett.no
Epost
kundeservice@varanger-kraft.no

Telefon
78962610
Telefax
78962601

ELSJEKK RAPPORT

Periodisk kontroll av boliginstallasjon.



Elektroinstallatør

Firma/Navn: Haugsnes Elektro AS
 Kontaktperson: Tor Inge Haugsnes
 Adresse: Havnegata 27
 Postnr/Sted: 9990 Båtsfjord
 Telefon: 78985750
 E-post: post@haugsnes-elektro.no

Ordre

Ordrenummer: 16536

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn: Ruben Olsen
 Kontaktperson: -
 Adresse: Ordfører Jentoftsgate 11
 Postnr/Sted: 9980 Berlevåg
 Telefon: 90842955
 E-post: rpaolsen@online.no

Kunde

Kundenummer: 611183

Anleggsadresse

Firma/Navn: Ruben Olsen
 Adresse: Ordfører Jentoftsgate Hus nr: 11 Bokstav:
 Postnr/Sted: 9980 Berlevåg Boligmappe nr: ARK1686

Anlegg - Kontaktperson

Eier Bruker Annet Telefon: 98042955
 Navn: Ruben Olsen E-post: rpaolsen@online.no

Anleggsbeskrivelse

Type anlegg: Bolighus Byggeår: -
 Utført iht: NEK 400 Utg: 2014 Senere utbedret: 2017
 Annet Beskr:

Merknader

Må utbedres omgående: Se kommentarfelt
 Må utbedres innen angitt frist: Se kommentarfelt
 Forslag til forbedringer: Se kommentarfelt
 Frist for utbedring: - Neste periodiske kontroll: -

Sjekkpunkt. Trenger du mer plass ved utfylling så benytt felt på side 3

Måling/prøving	OK	Avvik	Ikke aktuelt	Kommentar	Verdi	Rettet
Isolasjonsresistansen på installasjonen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Samtlige kurser >1M Ohm		<input checked="" type="checkbox"/>
Temperatur/Varmgang i fordeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kun ikke kjenne noe varme ved berøring		<input checked="" type="checkbox"/>
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sjekk utjevninger i vegg i kjeller		<input checked="" type="checkbox"/>
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Test OK		<input checked="" type="checkbox"/>
Overgangsmotstand til jord	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OK. Ringjord		<input checked="" type="checkbox"/>
Automatisk utkobling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Gulv- og veggresistans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Andre målinger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stikkprøver av anlegg (RCD-test). Resultater se kommentarfelt.		<input checked="" type="checkbox"/>
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	Kommentar		Rettet
Tilgjengelig for ettersyn	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Merking av kurser og utstyr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manglende kursfortegnelse i 1.etg		<input type="checkbox"/>
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Forhold mellom kabler og vern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon.



Sjekkpunkt						Trenger du mer plass ved utfylling så benytt felt på side 3	
	OK	Avvik	Ikke aktuelt	Kommentar	Rettet		
Sikringskap. Forts.							
Kabelinnføringer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Tilkoblinger og varmgang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Jording							
Hovedjord tilkoblet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ringjord		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tilleggsutjevningforbindelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alt OK. I luke i vegg i kjeller.		<input checked="" type="checkbox"/>	
Jording av stikkontakter og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Installasjon							
Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere, motorer mm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Vedlikehold av utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Brannetting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Belysningsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Dok. på install. utført etter 1999	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mangler dokumentasjon på all ny installasjon			
Generell betraktning (om den faste install. tilstand)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Installasjonen ser ut som den er forskriftsmessig installert			
Eventuelt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Brannvern							
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kunne ikke finne noe slukkeutstyr			
Brannvarslingsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Informasjon							
Eier/brukers ansvar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Samsvarserklæring og dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Belysning og varme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Kabler og skjøteledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Spesielle hensyn i barnerom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Jordfeilbryter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	
Batteribytte på røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lever informasjon/boligtips til kunde		<input checked="" type="checkbox"/>	

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke.

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon.



Kommentarer

Anlegget er i bra stand, men mangler dokumentasjon (samsvarserklæring og sluttkontroll) på hele installasjonen. Kunde hadde selv dokumentasjon og bilder av selvlagte varmekabler (Anbefales at disse legges inn i husets boiligmappe på nett på boligmappa.no). Kursfortegnelse for anlegget mangler i 1.etg og er skrevet, men ikke montert i kjeller. Anlegget er ikke FEB-DOK-beregnet, så vi får laget midlertidige kursfortegnelser som kan henge i skapene til anlegget blir beregnet.

Ville anbefalt og montere komfyrvakt på komfyrkurs (Hvis denne kursen er lagt opp på nytt, så er det krav om komfyrvakt). Ellers oppfylles samtlige krav fra NEK400:2014 om antall stikkontakter i de forskjellige rommene.

Resultater fra stikkprøver (RCD-test):

Sikringsskap i 1.etg:	Utløsetid:	Utløsestrøm:
Plassering:	30,4ms	24,0mA
Kurs 1 (Stikk i gang)	17,4ms	25,5mA
Kurs 5 (Stikk i stue)	18,4ms	22,5mA
Kurs 6 (kjøkken)		

Sikringsskap i kjeller:	Utløsetid:	Utløsestrøm:
Plassering:	45,0ms	24,0mA
Kurs 3 (Speilys bad kjeller)	39,3ms	24,0mA
Kurs 5 (vaskemaskin)	28,7ms	28,5mA
Kurs 7 (Soverom kjeller)	39,3ms	19,5mA
Kurs 9 (Stue kjeller)	20,8ms	16,5mA
Kurs 11 (Bod/teknisk rom)		

Kontrollert av:	
Navn:	Marius Marthinussen
Dato:	10.04.2017
Signatur:	

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	