

Tilstandsrapport

 Bygg 1975

 Spilderneset 1, 8150 ØRNES

 MELØY kommune

 gnr. 60, bnr. 61

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 12310-1282

Referansenummer: OU9465

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo

Uavhengig Takstingeniør

svein@nymo-tbk.no

952 88 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har to boliger der første bolig er oppført ca 1915, andre bolig oppført som tilbygg til opprinnelig bolig ca 1975.

Bolig fra 1975 er godt vedlikeholdt bygning, innvendig preget av å være oppgradert ca 2018. Det er her gulv med laminat, vegger med tapet/ malte plater/ malt panelplate. Tak med malte plater. Bad/ vaskerom har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Tidligere vaskerom er ikke oppgradert. Rommet har opprinnelig kledning på gulv og vegger. Tak på boligen tekket med lakkerte aluminiumsplater. Takrenner og nedløp i stål er defekt/ har store rustskader.

Bolig fra 1915 er renoveringsobjekt og er ikke beboelig slik det er ved befaring. Det er gjennomført befaring av huset for å beskrive boligens nåværende tilstand. Merk at det i tilstandsrapporten ikke framkommer detaljert beskrivelse av de enkelte rom og overflater. Boligen oppført på natursteins mur som innvendig er på-støpt til slette betongvegger. Mur har sprekkdannelse ved hjørne mot nordøst og noe mot nordvest. Utvendig har boligen eternitt kledning på to vegger, stående panelbord på to vegger. Vinduer i vegg mot vest fra 2009, øvrige vinduer er eldre vinduer der tiltak/ utskifting må utføres. Tak tekket med skiferstein fra byggeår.

- På eiendommen er også eldre garasjebygg som i denne rapporten ikke er tillagt verdi da bygget ansees som rivningsklart bygg.

- Uthus/vedbod på oversiden av boligen er oppført i enkle konstruksjoner utvendig kledd med stående kledning montert kant i kant.

Bygg 1915 - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak besiktiget fra takfot da det vurderes ikke trygt å ferdes på taket uten sikkerhetsutstyr.

Tak tekket med skiferstein. Ingen skade observert ved befaring.

Takrenner og nedløp i stål.

Vegg mot sør og øst har stående, malte panelbord til kledning.

Kledning antas ut fra utførelse være fra byggeår.

Vegg mot nord og vest har utvendig kledning av eternittplater.

Tak med sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vinduer i vegg mot vest skiftet (2009)

Vindu i vegg mot nord, øst og sør er malte trevinduer, i stue med isolerglass, øvrige rom med koblet glass.

Hovedinngangsdør er malt teakdør med isolerglass. Dør i vegg mot nord er lakkert teakdør med glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har eldre overflater preget av malte gulvbord, vegger med malte plater/ malt panel og tak med malt panel/ slett malt tak med synlige bjelker.

Trebjelkelag over kjeller. Gulv med gulvbord lagt på bjelker. Ingen isolering.

Trebjelkelag med gulvbord over 1 etasje,

Ingen kontroll av Radon i bygget er utført.

Murt pipe med innmontert stålrør. Ildsted/ vedovn i stue.

Kjeller har lav høyde og er vurdert som krypekjeller.

Trapp til loft er smal, malt tretrapp med tette opptrinn. Belegg lagt i

trinn. Rekkverk med stående balustre.

Dører i boligen fra forskjellige tidsepoker og utførelse. Enkelte dører er hjemmelaget og har ikke standard mål. Dører i loft i hovedsak som fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er eldre plassbygget innredning med slette, malte fronter. Heldekkende stålbeslag med avrenningsplate. oppvaskkum og utslagsvask.

Ingen avtrekk montert over komfyr

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv i betong, vegger med tapet.

Toalettrommet har gulvmontert toalett og servant montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjon er dels av eldre stålrør, dels plastbelagte kobberør.

Avløp i støpejern fra toalettrom og kjøkken.

Boligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

Åpningsbare vinduer i alle rom.

Bereder ca 200liter plassert i kjeller.

Anlegget delvis oppgradert. Etter eiers opplysning har det vært gjennomført el-kontroll der to kurser er avstengt.

Boligen er ikke bebodd og har ikke røykvarslere eller brannslukningsutstyr montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen drenering eller utvendig tetting av mur er kjent.

Grunnmur av spekkmurt naturstein.

Bygg 1975 - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med lakkerte aluminiumsplater.

Takrenner og nedløp i malt stål.

Boligen har i hovedsak bindingsverk i vegger. I boder mot sør er vegg av murt utførelse, utvendig pusset og malt.

Tak konstruert dels med prefabrikerte w-takstoler, dels med plassbygget sperrekonstruksjon. Undertak av armert/ forsterket plastfolie.

Vinduer i malt tre med utvendig kledning av aluminium.

Hovedinngangsdør er malt, profilert tredør med glassfelt.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumskledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boenheten preges av gulv med laminat, vegger med malt panel/ malte plater/ malte panelplater. Malte plater i tak. Overflater malingsoppgradert ved oppgradering 2018.

Gulv utført i betong med laminatgulv. Konstruksjon under laminat / betong er ukjent. Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue og gang.

Bolig ut fra byggeår uten radonsperre i grunn. Ingen radonmåling er utført.

Elementpipe pusset og pålimt fasadestein. Vedovn tilkoblet i stue.

Trapp i stue mellom nivå i leiligheten.

Dører i hovedsak av type finert dør med pålimt dekorlister. Dør til Vf og stue er malt fyllingsdør.

Dør til soverom er slett dør med pålimte dekorlister. Dør til stue er malt fyllingsdør.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Gulv er flislagt.

Gulv utført med 15 mm fall til sluk. Høy oppkant i dører.

Bad har ukjent utførelse under flis.

Bad har veggmontert toalett, innredning med servant i helstøpt benkeplate, dusjkabinett og vaskemaskin/ tørketrommel i søyle.

Bad ventilert med fuktstyrt vifte i yttervegg. Ingen tilluft tilordnet ved dør.

Fuktmåling utført i eksisterende åpning i vegg mot soverom. Ingen målbar fukt i målestedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har innredning med slette, malte fronter, laminat benkeplate. Komfyr innpasset i benk ved høyt skap. Oppvaskmaskin i benk. Kjøøl/ fryseskap i høyt skap ved yttervegg. Benkeplate tilordnet foran vindu som spise plass, Ventilator montert i skap over komfyr. Avtrekkskanal ført til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i gang har gulv med belegg og malte plater på vegg.

Toalettrom har gulvmontert toalett og liten servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanntilførsel via plastbelagte kobberrør i skjult installasjon.

Avløpsrør i plast. Installasjon er skjult og ikke visuelt kontrollerbar.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Varmepumpe montert i stue.

Bereder plassert i bod.

El-anlegg fra byggeår. Noe oppdatering utført ved bygningsmessige arbeider utført 2018.

Boligen har røykvarslere montert i alle plan. Brannslukningsapparat i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen oppført på støpt plate på terreng i tre nivå. Synlig del av grunnmurer av plass støpt betong.

Terreng bak boligen skrå mot boligen med smalt tilnærmet horisontalt felt langs vegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bygg 1975

- Det foreligger ikke tegninger

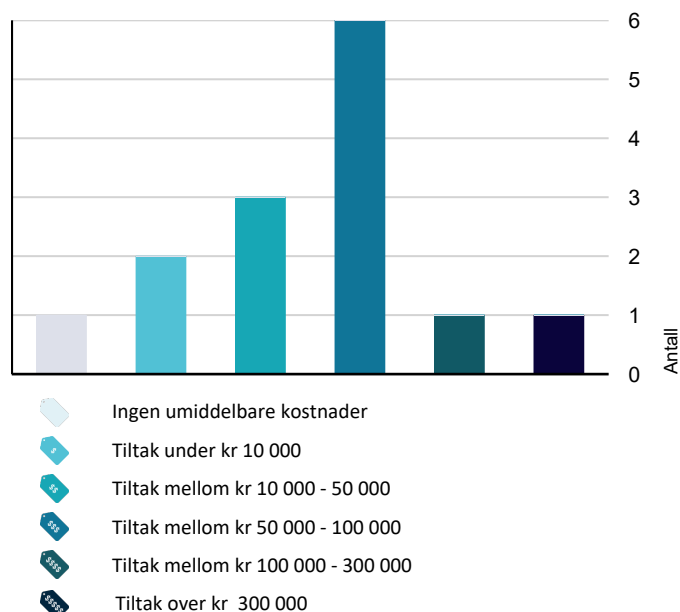
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bygg 1975

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - soverom vestog gang stue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Bygg 1915

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille over 1 etasje. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - nord og vest [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer øvrige vegger [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BYGG 1975



Byggeår
1975

Kommentar
Ingen opplysning om byggeår foreligger. Byggeår derfor ansatt.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Boligen oppgradert med nye overflater og innredninger. Ny vinduer montert.
------	---------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med lakkerte aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

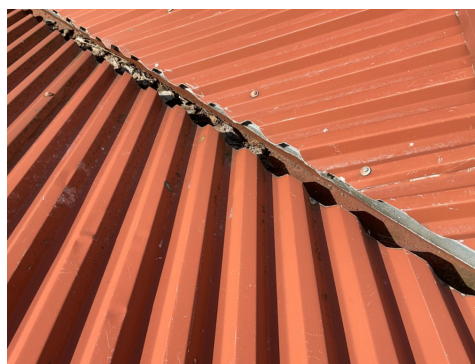
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Kilrenne har til dels store rustskader. Det er fare for defekter/ skade i renne som gir lekkasje til undertak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kilrenner må kontrolleres nærmere. Utskifting/ vedlikehold må utføres for å unngå videre utvikling og fare for lekkasje.



Kilrenne av stål har store rustskader.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i malt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tilstandsrapport

Renner og nedløp har store rustskader. Store deler av takrenne har hull i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Nye renner må monteres. Nedløp må føres til rør i bakken for å lede takvannet vekk fra bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenne og nedløpsrør rustet. Nedløp grodd tett.



Defekt takrenne /rust.



Takrenne har rustet hull i bunn



Nedløp ikke tilkoblet rør i bakken.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har i hovedsak bindingsverk i vegger. I boder mot sør er vegg av murt utførelse, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har på vegg mot vest synlig sprekkdannelse og defekter i kledning over vinduer. Kledning er generelt nært til bakken med fare for fuktopptak i nedre ende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning over vinduer bør kontrolleres nærmere. Tiltak mot fukt fra bakken til kledning bør utføres.



Defekter i kledning over vindu.



Kledning er nær bakken.

Tilstandsrapport



Vegg bak boder i murt og pusset utførelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruert dels med prefabrikerte w-takstoler, dels med plassbygget sperrekonstruksjon. Ubdertak av armert/ forsterket plastfolie.

Vurdering av avvik:

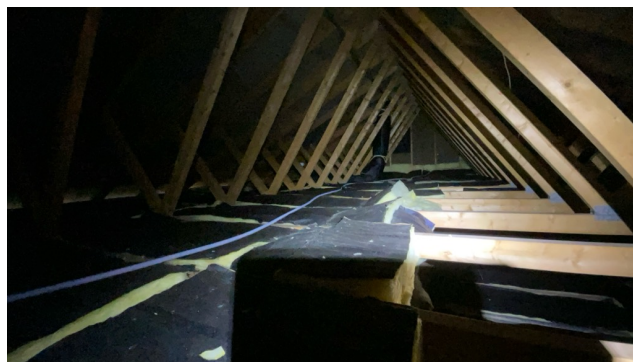
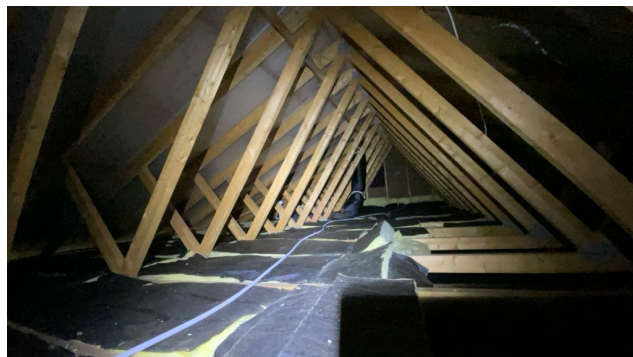
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Del av takkonstruksjonen har dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering bør utbedres i hele takket.



TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med utvendig kledning av aluminium.

Årstell: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



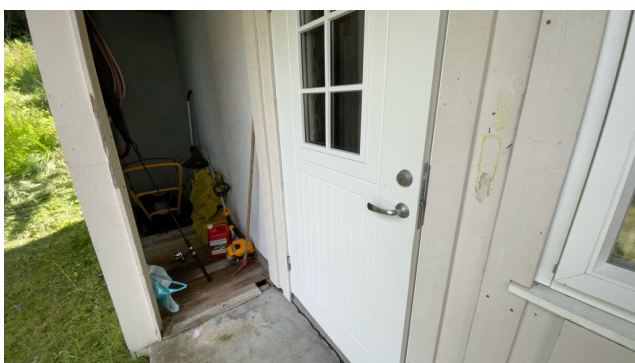
Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er malt, profilert tredør med glassfelt. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumskledning.

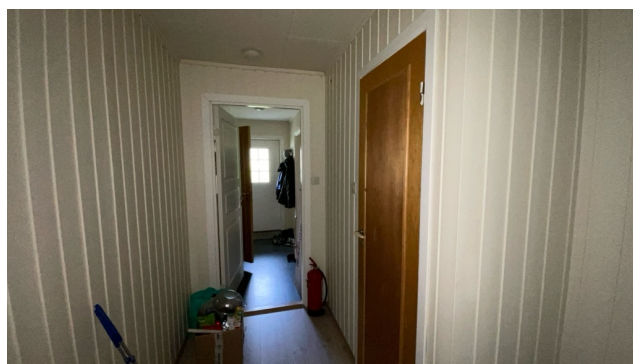
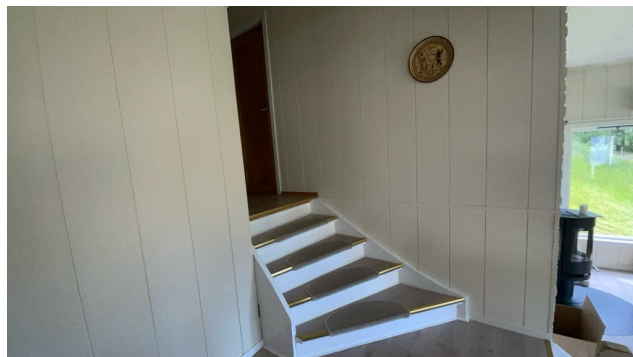
Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



INNENDIG

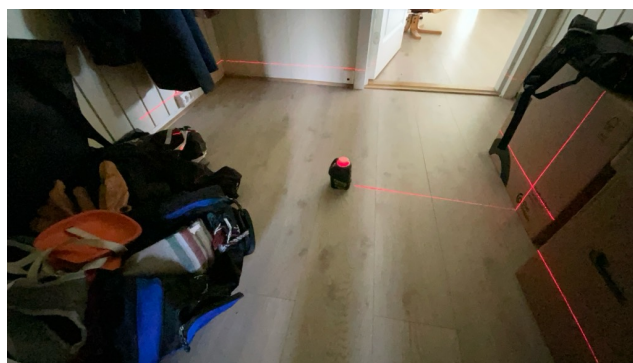
! TG 1 Overflater

Boenheten preges av gulv med laminat, vegger med malt panel/ malte plater/ malte panelplater. Malte plater i tak. Overflater malingsoppgradert ved oppgradering 2018.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv utført i betong med laminatgulv. Konstruksjon under laminat / betong er ukjent. Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue og gang.



Avviksmåling ved stikkprøvetaking i gang.

! TG 2 Radon

Bolig ut fra byggeår uten radonsperre i grunn. Ingen radonmåling er utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales utført.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe pusset og pålimt fasadestein. Vedovn tilkoblet i stue.



Vedovn i stue



Feieluke bak vedovn.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp i stue mellom nivå i leiligheten.

Vurdering av avvik:

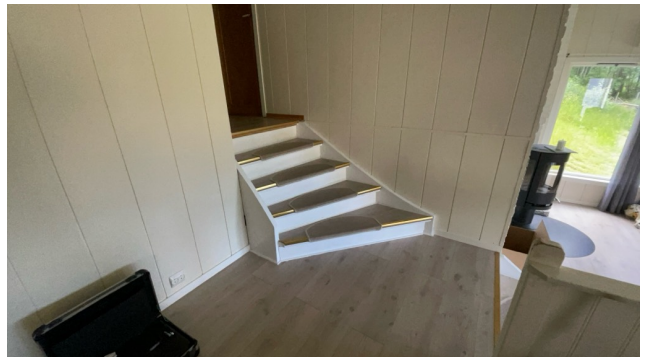
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ingen håndløper montert i trappen. Rekkverk på repos i stue har høyde kun 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør av sikkerhetsmessige grunner monteres i trappeløp, begge trapper. Rekkverk på repos bør endres til å tilfredsstille krav til rekkverk.



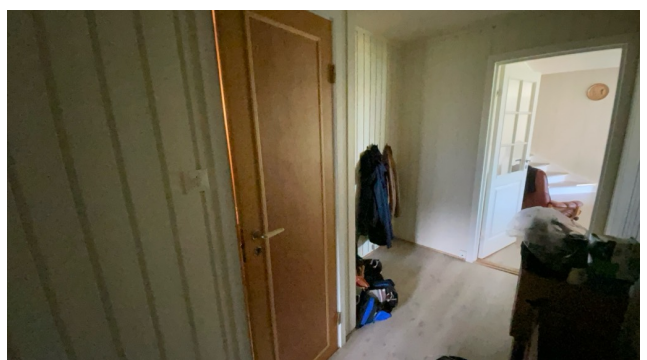
Trapp uten håndlist.



Lavt rekkverk på repos/ mellomnivå.

! TG 1 Innvendige dører

Dører i hovedsak av tpe finert dør med pålimt dekorlister. Dør til Vf og stue er malt fyllingsdør.



! TG 2 Innvendige dører - soverom vestog gang stue

Dør til soverom er slett dør med pålimte dekorlister. Dør til stue er malt fyllingsdør.

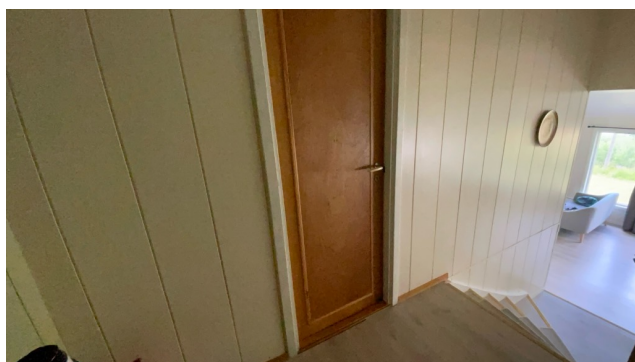
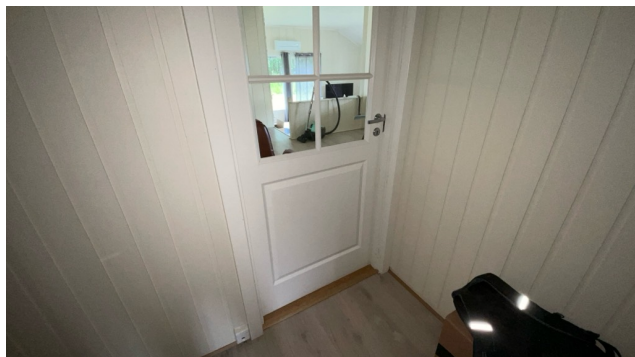
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør tar i laminatgulv og er skjev i karm. Dør til stue subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad oppgradert til dagens tilstand ca 2018. Bad har flislagt gulv og vegger med våtromsplater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har våtromsplater på vegger og malte plater i tak.



Vegger med våtromsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv utført med 15 mm fall til sluk. Høy oppkant i dører.

Vurdering av avvik:

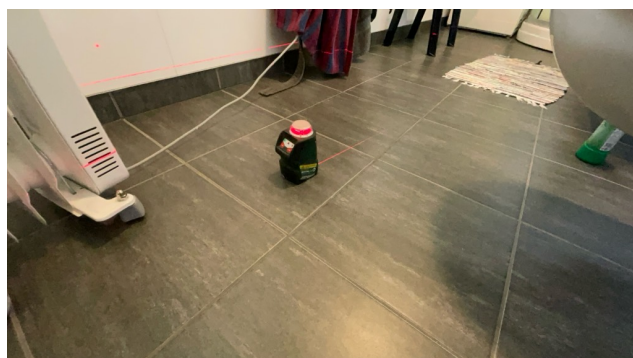
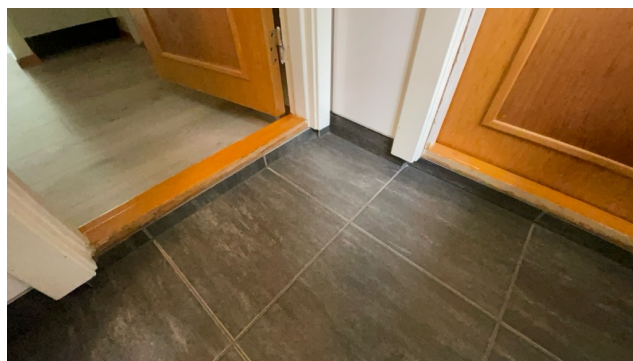
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad har ikke fall etter krav i NS 3600 men tilfredsstiller krav i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ansees nødvendig. Påse at høy kant på membran (min 15mm over flis) opprettholdes i dører.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Bad har ukjent utførelse under flis.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen dokumentasjon for membran framlagt til denne rapport.
Membran ikke synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon for utførelse av membran bør om mulig framskaffes.
Sluk bør gjøres tilgjengelig.

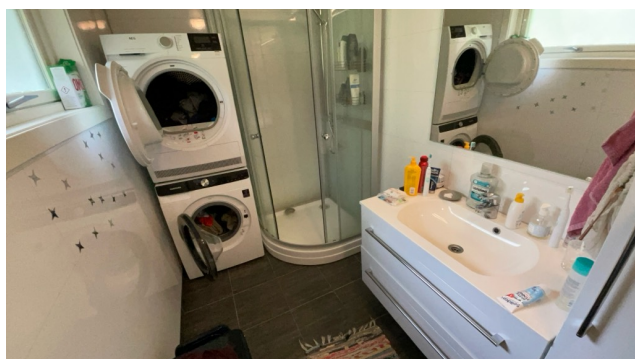
Kostnader medtatt her er for nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har veggmontert toalett, innredning med servant i helstøpt benkeplate, dusjkabinett og vaskemaskin/ tørketrommel i søyle.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Bad ventilert med fuktstyrt vifte i yttervegg. Ingen tilluft tilordnet ved dør.

Vurdering av avvik:

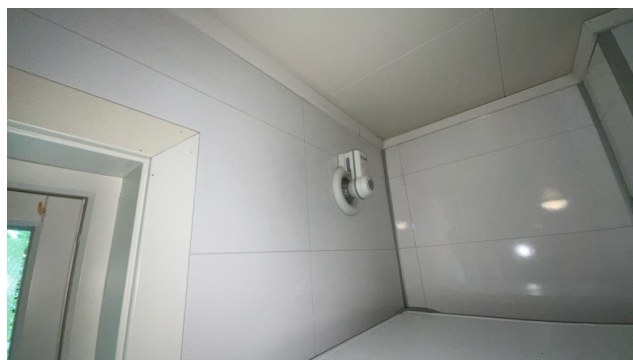
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert utskifting av luft i rommet. Dette kan gi problemer med kondensering på vegger og speil ved høy luftfuktighet.

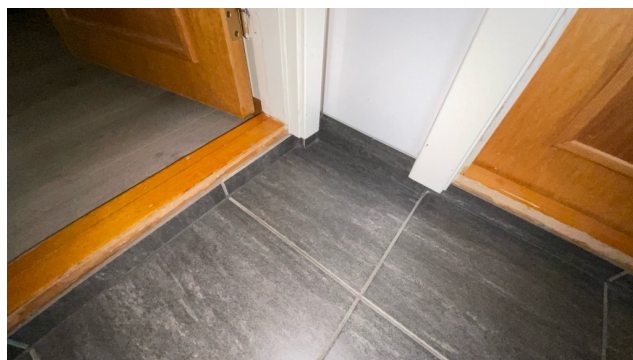
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft bør tilordnes ved f.eks. luftespalte under dør eller ventil i dør



Vifte i vegg.



Ingen tilluft ved dører.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i eksisterende hull i vegg mot soverom. Ingen målbar fukt i målestedet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har innredning med slette, malte fronter, laminat benkeplate. Komfyr innpasset i benk ved høyt skap. Oppvaskmaskin i benk. Kjøl/ frysenskap i høyt skap ved yttervegg. Benkeplate tilordnet foran vindu som spiseplass,

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i skap over komfyr. Avtrekkskanal ført til friluft.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i gang har gulv med belegg og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

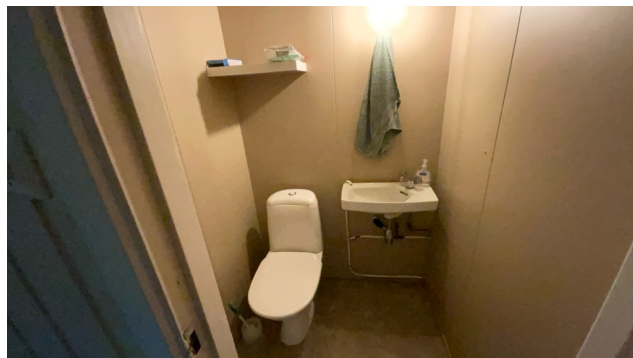
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres i toalettrommet. Tilluft fra tilstøtende rom må etableres.

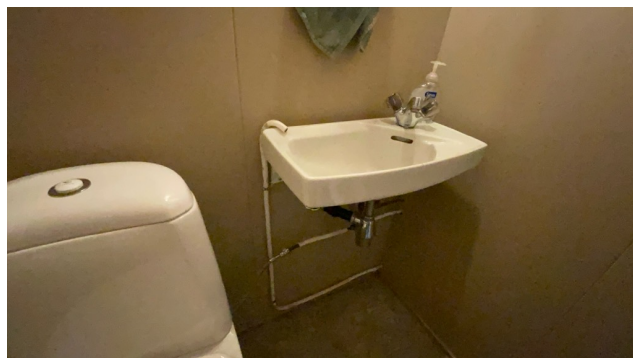


1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrom har gulvmontert toalett og liten servant på vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vanntilførsel via plastbelagte kobberør i skjult installasjon.

Vurdering av avvik:

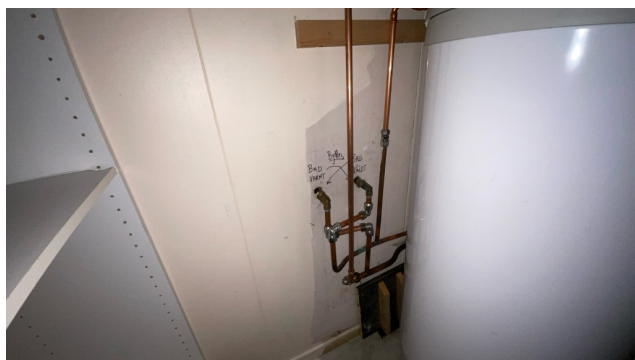
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Skrukobling benyttet i vegg mellom bad og soverom.

Tilstandsrapport

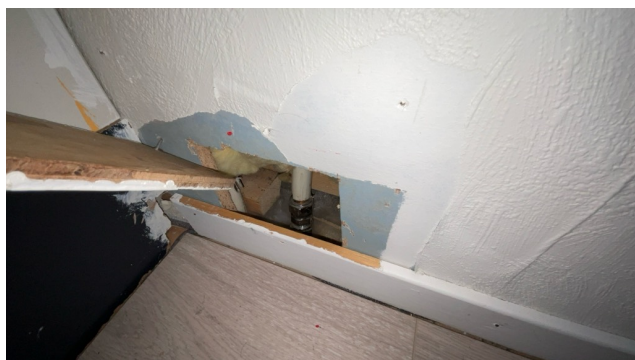
Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Nærmere kontroll av anlegget bør utføres. Noe endring etter gjeldende regelverk for vanninstallasjoner kan påregnes.



Kobberrør bak bereder



Skrukobling på rør i vegg ved bad.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Installasjon er skjult og ikke visuelt kontrollerbar.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe montert i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Varmepumpe, utedel



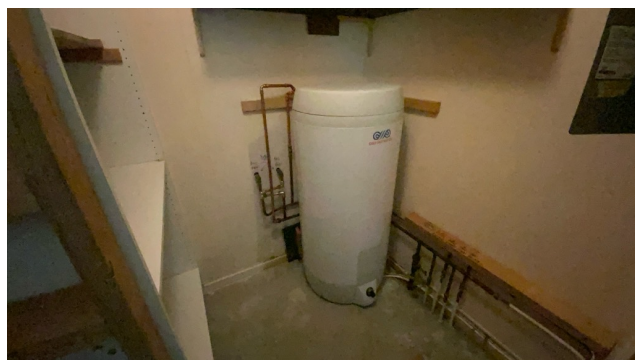
Inndel

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert i bod.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



! TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg fra byggeår. Noe oppdatering utført ved bygningsmessige arbeider utført 2018.

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.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ut fra visuell vurdering er anlegget i normal tilstand, alder tatt i betraktning. Om mulig bør samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1.1.1999 framskaffes.



Tilstandsrapport

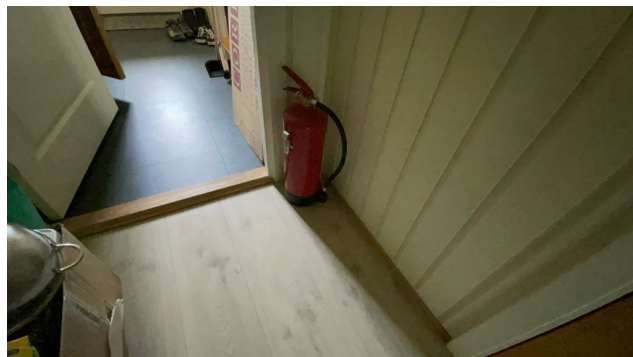
! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere montert i alle plan. Brannslukningsapparat i gang.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen oppført på støpt plate på terreng i tre nivå. Synlig del av grunnmur av plass støpt betong.



Grunnmur i plass støpt betong (vest)

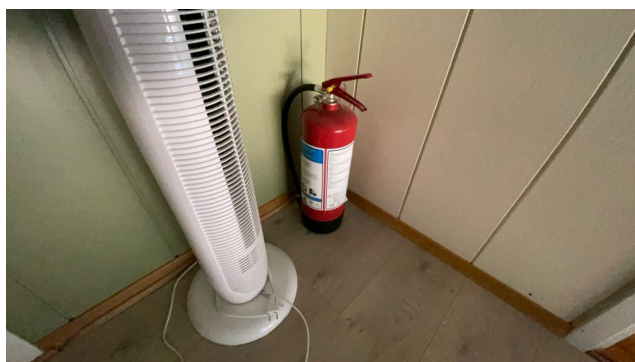
! TG 2 Terrengforhold

Terreng bak boligen skrå mot boligen med smalt tilnærmet horisontalt felt langs vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng bak boligen er tilnærmet flatt nærmest vegg. Dette gir fare for vannansamling ved store nedbørsmengder og/ eller overgang fra snø til regn.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres for å sikre god avrenning vekk fra grunnmuren.



BYGG 1915



Byggeår

1915

Kommentar

Eiers opplysning

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard med påbegynt oppussing. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak besikket fra takfot da det vurderes ikke trygt å ferdes på taket uten sikkerhetsutstyr.

Tak tekket med skiferstein. Ingen skade observert ved befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Takets alder tilsier at tiltak med oppgradering av taket er nært forestående. Det er nå ingen registrerte skader men skade kan lett oppstå på tak med denne aldre og utførelse.



! TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Renner er deformert og det er i store områder rustet hull

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

For å unngå vann fra taket ned over vegg må renner og nedløp skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon - nord og vest

Vegg mot nord og vest har utvendig kledning av eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.

Enekelte plater er sprukket. Merk at det ikke er lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Ved oppgradering av vegg må tett sjikt og lufting bak kledningen etableres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg mot sør og øst har stående, malte panelbord til kledning. Kledning antas ut fra utførelse være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er stedvis oppsprukket og er utvendig slitt. Kledning opprinnelig malt med tran-maling eller tilsvarende maling som gjør vedlikehold vanskelig. Ingen lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av kledning med etablering av tett sjikt og lufting må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak med sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon er helt innebygget og ikke tilgjengelig for kontroll.



Takkonstruksjon er skjult bak himling.

! TG 1 Vinduer

Vinduer i vegg mot vest skiftet

Årstall: 2009

Kilde: Eier



! TG 2 Vinduer øvrige vegger

Vindu i vegg mot nord, øst og sør er malte trevinduer, i stue med isolerglass, øvrige rom med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinsuer er generelt slitt og det er merker av fukt i ramme og karm.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av vinduer kan påregnes. Vinduer i stue har kondens mellom glassene, tiltak må utføres.



Vindu i loftgang.



Vindu i soverom. loft



Punktert vindu i stue. Karm har vannskade.

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør er malt teakdør med isolerglass. Dør i vegg mot nord er lakkert teakdør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Dørene er slitt, særlig dør i vegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av dører må utføres, utskifting kan påregnes/ bør vurderes.



Balkongdør/ inngang nord.



Hovedinngangsdør

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Boligen har eldre overflater preget av malte gulvbord, vegger med malte plater/ malt panel og tak med malt panel/ slett malt tak med synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

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

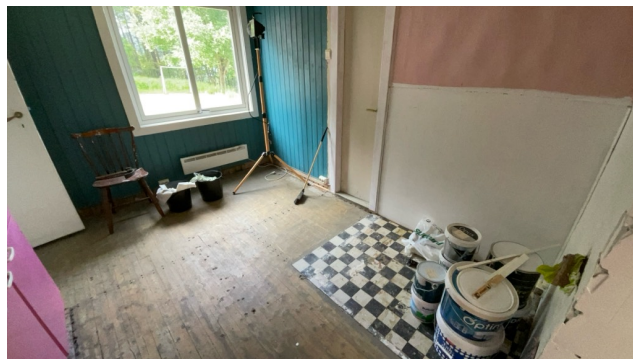
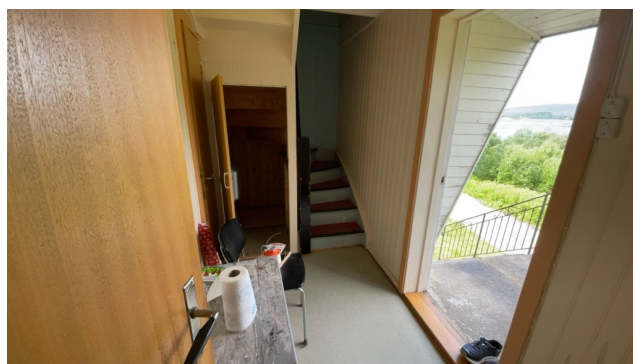
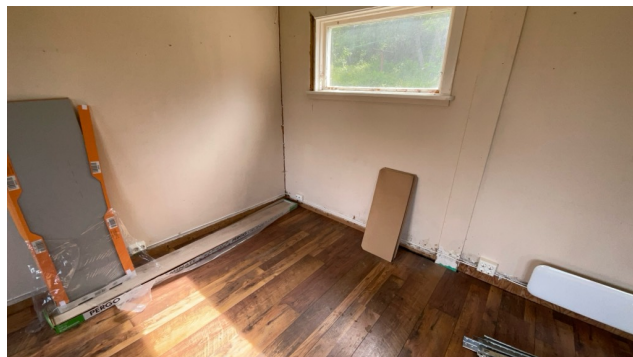
Huset er et oppussingsobjekt med synlige skader /defekter på overflater i alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Renovering/ oppgradering må utføres i alle rom før videre bruk av boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 3 Etasjeskille over 1 etasje.

Trebjelkelag med gulvbord over 1 etasje,

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

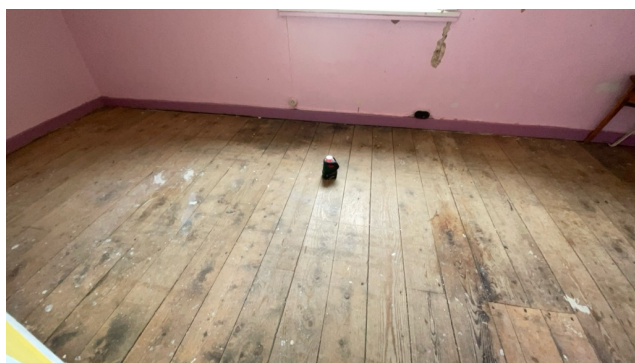
Avvik målt i soverom øst til å være ca 60mm. Soverom vest til 30mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Gulv har til dels store skjevheter som gjør oppretting vanskelig. Ved renovering av boligen kan oppretting vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeklag over kjeller. Gulv med gulvbord lagt på bjelker. Ingen isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue til å være over 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Ingen kontroll av Radon i bygget er utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling i bygget bør utføres.

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med innmontert stålrør. Ildsted/ vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innføringsrør i pipe uten montert foringsør fra vedovn. Ukjent om rør i kjøkken er tilkoblet stålrør i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innføringsrør bør monteres i pipe. Rør i kjøkken må kontrolleres nærmere.



! TG 2 Kryp kjeller

Kjeller har lav høyde og er vurdert som krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

krypkjeller er tidligere vaskekjeller/kjellerbod med gulv og vegger i betong. Kjeller er generelt fuktig med avflassing av maling på vegger. Kryp kjeller under inngangsparti er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

nærmere undersøkelse av årsak til fukt bør undersøkes. bedre ventilering alt. montering av luft avfukter bør etableres.

Tilstandsrapport



Kryperom under inngang har ikke adkomst.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loft er smal, malt tretrapp med tette opptrinn. Belegg lagt i trinn. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:

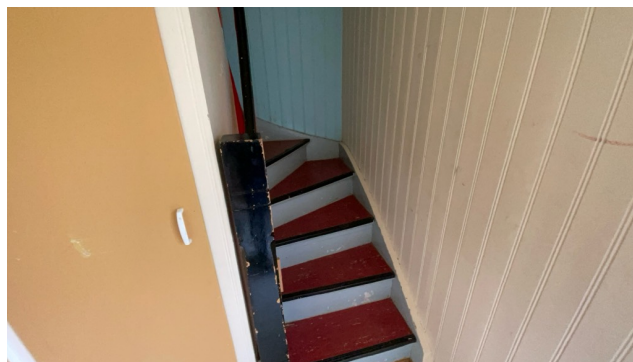
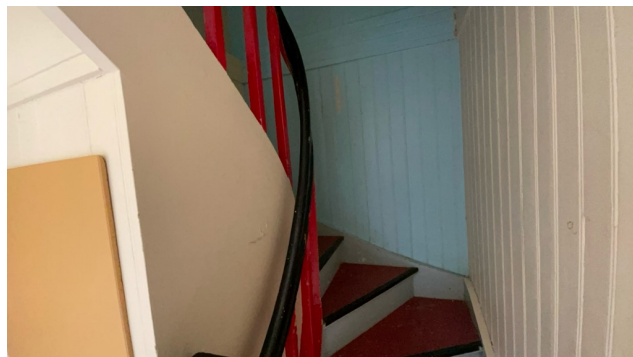
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i rekkverk over 10 cm, rekkverkets høyde er under gjeldende krav (90 cm), håndlist ikke montert på vegg.

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.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre. Rekkverkets høyde bør vurderes endret.



! TG 3 Innvendige dører

Dører i boligen fra forskjellige tidsepoker og utførelse. Enkelte dører er hjemmelaget og har ikke standard mål. Dører i loft i hovedsak som fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Dører er av forskjellig utforming og kvalitet der alle tar i terskel og/ eller karm. Dør gang -kjøkken kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppgradering av alle dører kan påregnes. Vedlikehold må utføres på alle dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er eldre plassbygget innredning med slette, malte fronter. Heldekkende stålbeslag med avrenningsplate. oppvaskkum og utslagsvask.

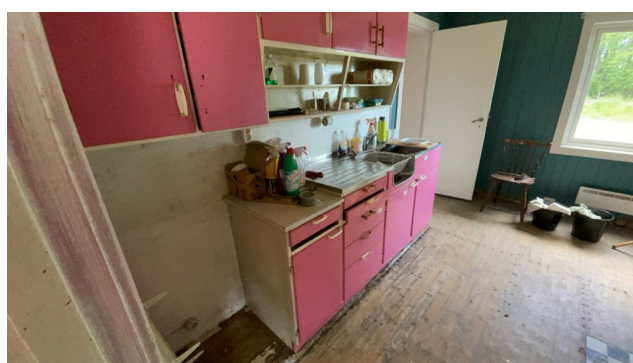
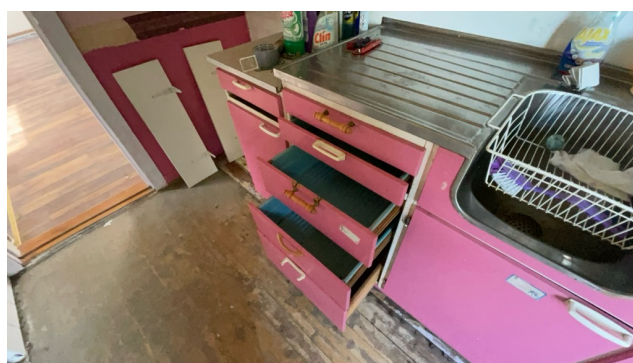
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Innredning er eldre innredning der utskifting kan påregnes. Kjøkken tilfredsstiller ikke dagens krav til kjøkken og utskifting av hele innredningen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

For å få innredning etter dagens standard og utførelse må utskifting av innredningen utføres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen avtrekk montert over komfyr

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Avtrekk fra komfyr bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv i betong, vegger med tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

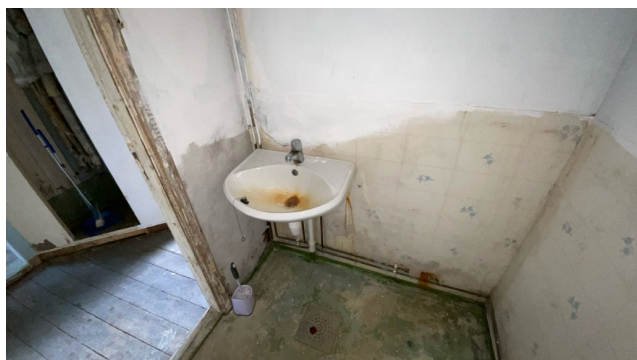
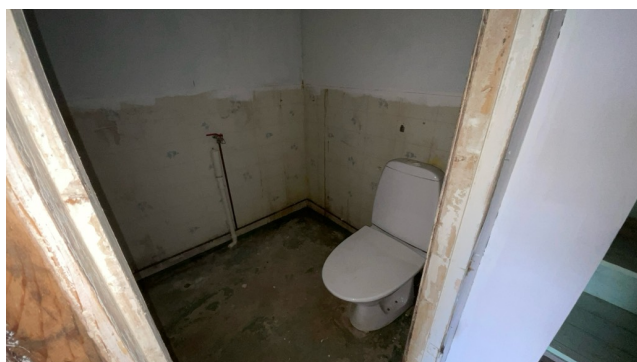
Etter eiers opplysning har det tidligere vært vannlekkasje i rommet. Etter som rommet ikke har vært i bruk den senere tid og vann er avstengt er det ikke registrert målbar fukt i vegger eller gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Full renovering av toalettrommet må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Teknisk anlegg

Toalettrommet har gulvmontert toalett og servant montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett og servant er eldre installasjon med missfarging. Utskifting av utstøyr må utføres. Merk at vann ved befaring var avstengt. Kontroll derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av toalett og servant må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Rørinstallasjon er dels av eldre stålrør, dels plastbelagte kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vanntilførsel ved befaring vastengt. Det er derfor kun utført visuell kontroll av vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av vanntilførsel og installasjoner må utføres etter vanntilførsel er åpnet. Utskifting av hele røranlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør fra toalettrom.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer. Åpningsbare vinduer i alle rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder ca 200liter plassert i kjeller.

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Avløpsrør

Avløp i støpejern fra toalettrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad satt ut fra anlegget alder. Vanntilførsel avstengt til boligen ved befaring, avløp derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utskifting av avløpsrør bør utføres. Nærmere kontroll må gjøres etter påsatt vanntrykk i boligen.



Tilstandsrapport



! TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anlegget delvis oppgradert. Etter eiers opplysning har det vært gjennomført el-kontroll der to kurser er avstengt.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for utførte arbeider bør framskaffes.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

El-kontroll gjennomført. TG 3 satt ut fra at oppretting etter kontroll må gjøres. Det mangler el-installasjon i del av loft. El-installasjon må kompletteres, påviste feil og mangler må rettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elskap i loftgang.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er ikke bebodd og har ikke røykvarslere eller brannslukningsutstyr montert.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere ikke montert.
2. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen brannslukningsapparat i boligen ved befarig,

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen drenering eller utvendig tetting av mur er kjent.

Vurdering av avvik:

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

Fukt i del av kjeller tyder på mangelfull drenering i grunn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting/ etablering av drenering bør utføres.



Fukt i vegg/ gulv i kjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av spekkmurt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmur har sprekkdannelser ved hjørne nordøst og mindre sprekker ved hjørne nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelse av årsak til sprekker bør utføres. Sprekker må tettes for å unngå inntrenging av vann til mur. Tiltak med sikring mot videre sprekkdannelse bør utføres. Kostnader medtatt er for undersøkelse av årsak og tetting av sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Ingen opplysning om byggeår foreligger.
Byggeår derfor ansatt.

Standard

Bygg med enkel standard

Vedlikehold

Bygning er ikke vedlikeholdt de senere år og framstår nå som rivningsklart.

Beskrivelse

Bygning oppført på ringmur og gulv i plass støpt betong. Vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak med ensidig fall utført med ås-tak konstruksjon utvendig tekket med bølgeblekk. Bygget er preget av å være eldre bygg der det ikke har vært utført oppgraderinger 7 vedlikehold de senere år. betonggulv er i store deler i oppløsning og bærekonstruksjoner har merker av fukt med synlige råteskader enkelte steder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/ utebod



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Ingen opplysning om byggeår foreligger.
Byggeår derfor ansatt.

Standard

Uthus i enkel standard

Vedlikehold

Bygg med vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Uthus oppført på mur av naturstein. Gulv med gulvbord på trebjelker over kryperom. Vegger i reisverk/bindingsverk utvendig kledd med stående kledning lagt kant i kant. Tak med selvbærende takkonstruksjon/ åstak utvendig tekket med bølgeblekk. Det er ikke gjort noen form for tilstandsvurdering av uthuset men ut fra enkel visuell vurdering har bygget et generelt vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Bygg 1975: Vindfang, Gang, Stue m/trapp, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, 4 Bod

Andre bygg: Bygg 1915, Garasje, Uthus/ utebod
Bruksareal andre bygg: 113 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 3 800 000

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

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

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

Eiendom med to boliger beliggende i Spildra, Ørnes i Meløy kommune. Boligen ligger like ved stedets skolesenter og har kort vei også til kommunesenteret med butikk og kommunikasjonssenter.

Boligen på eiendommen (oppført i 1975), er i 2018 renovert og oppgradert til dagens overflater og innredninger. Boligen er oppført over tre nivå der stue er på laveste nivå, inngang, kjøkken og boder på midtre nivå og soverom bad/ vaskerom er på det øvre nivå. Trapp mellom de forskjellige plan i stue. Boligen preges av laminatgulv, vegger med malt panel/ panelplate og malte tak. Bad som har flislagt gulv og vegger med våtromsplate er innredet med dusjkabinett, innredning med servant i helstøpt benkeplate, vegghengt toalett og påkoblingspunkt for vaskemaskin/ tørketrommel.

Bygg fra 1915 er å anse som renoveringsobjekt. Bygget preges av manglende vedlikehold/ oppgraderinger og er ved befaring ikke beboelig. Tiltak må utføres på overflater i alle rom. Det er i boligen ikke etablert bad/ vaskerom men det er tidligere toalettrom med mulighet for montering av vaskemaskin. Rommet er renoveringsklart.

Oppgradering må også utføres på de tekniske installasjoner der vann og avløp er eldre installasjon og må oppgraderes, El-installasjon er delvis oppgradert. Det er montert nytt sikringsskap med automatsikringer der enkelte kurser er avstengt på grunn av mangler med installasjonen. I loft mangler el-installasjon i enkelte rom.

Garasje på eiendommen er i denne rapport ikke tillagt verdi da bygget ansees som rivningsklart bygg.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elveveien 3 ,8150 ØRNES 67 m² 1986 2 sov	27-09-2023	1 990 000	1 990 000		1 990 000	29 701
2 Elveveien 15 ,8150 ØRNES 63 m² 1987 2 sov	01-11-2020	1 400 000	1 460 000		1 460 000	23 175
3 Elveveien 5 ,8150 ØRNES 67 m² 1986 2 sov	08-07-2019	1 450 000	1 450 000		1 450 000	21 642
4 Spilderneset 3 ,8150 ØRNES 158 m² 1964 4 sov	12-02-2021	2 960 000	2 700 000		2 700 000	17 089
5 Gammelveien 10 ,8150 ØRNES 145 m² 1972 3 sov	21-10-2018	2 790 000	2 475 000		2 475 000	17 069
6 Spilderneset 15 ,8150 ØRNES 127 m² 1959 4 sov	29-04-2024	2 000 000	1 750 000		1 750 000	9 777

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for inneværende år.	Kr.	4 018
Årsgebyr kommunal infrastruktur: vann, avløp brannsyn/ feiing. (Boligen har vannmåler installert. Avregning etter faktisk forbruk.)	Kr.	9 645
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger

Bygg 1975

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 710 000
Sum teknisk verdi - Bygg 1975	Kr.	2 750 000

Bygg 1915

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Bygg 1915	Kr.	500 000

Garasje

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

Uthus/ utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ utebod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

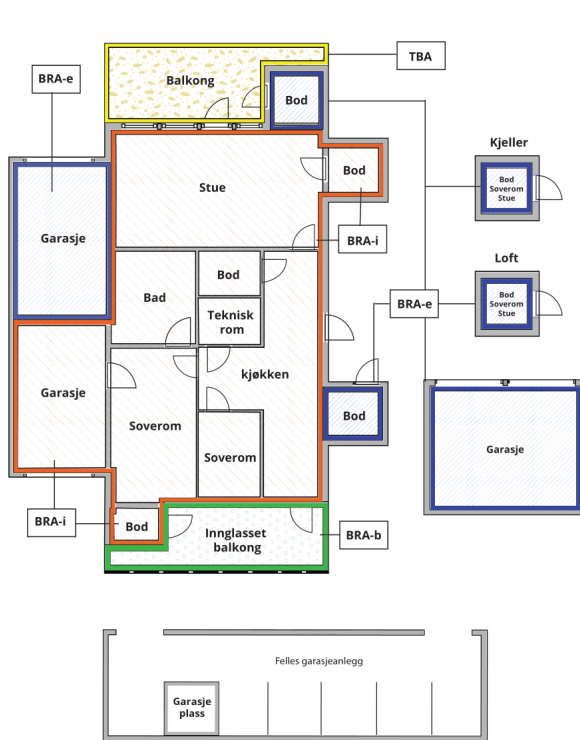
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 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?](#)

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

Bygg 1975

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	120			120	11
SUM	120				11
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

TBA er platting på terreng ved stue.

Merk at boligen er over tre plan. Areal oppgitt er samlet areal for alle plan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bygg 1915

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	54			54	6		54
Loft	19			19		23	42
Krypkjeller						25	25
SUM	73				6	48	121
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Hall m/trapp		
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2	

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	25			25	
SUM	25				
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Uthus/ utebod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er omtrentlig angitt.

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)
Bygg 1975	102	18
Bygg 1915	73	0
Garasje	0	0
Uthus/ utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	60	61		0	4278 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spilderneset 1

Hjemmelshaver

Mevik Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på nordvestvendt tomt i Spildra ved Ørnes i Meløy Kommune. Eiendommen som ligger like ved skolesenteret i Spildra, har utsikt mot fjorden og ferjekai på Ørnes. Fra eiendommen er gangavstand til barneskole og ungdomsskole, videregående skole og idrettshall. Avstand til Ørnes sentrum med dagligvarebutikker og offentlige kontorer er ca 1,5 km. Ørnes er også kommunikasjonssentrum for buss, hurtigbåt, hurtigrute og lokal ferje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med avkjøring felles med vei til Spildervika og skolesenteret. Videre via gangvei/adkomstvei til eiendommer fram til stikkvei opp til eiendommen. Stikkvei er felles med naboeiendommer på adresse Spildervika 3 og 5.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen inngår i reguleringsplan med plan navn: Detaljregulering for Spildra-Spildervika, Planidentifikasjon 2019001. Arealformål: Boligbebyggelse. Feltbetegnelse B1.

Merk at i reguleringsplanen er inntegnet oppgradering av adkomstvei til eiendommen og de omkringliggende eiendommer. Denne veien går over fremre del av eiendommen som utvidelse av eksisterende vei.

Om tomten

Eiendommen som er nordvestlig hellende er nærmest boligen opparbeidet til plen. Parkering opparbeidet foran garasje på eiendommens side mot øst.

Bak boligen på side mot sør er terrenget stigende mot bakenforliggende åskam. Eiendommen er her naturtomt med større busker og trær.

Tilgjyltse/andre forhold

Det har tidligere vært arbeidet med utvidelse av Ørneshallen mot sør. Denne planen er etter innsigelser stoppet inntil det foreligger ny detaljregulering for området.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

375 000

År

1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring bygg 1915		Egenerklæring av tekniske grunner ikke signert men bekreftet korrekt i mail fra eier.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring bygg 1975		Egenerklæring av tekniske grunner ikke signert men bekreftet korrekt i mail fra eier.	Gjennomgått	10	Ja
Tegninger bygg 75	27.08.1974		Gjennomgått	1	Ja
Matrikelbrev	25.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Plankart	25.07.2025		Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest mangler.	25.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og gebyrer	28.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	11.12.1974		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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](#)

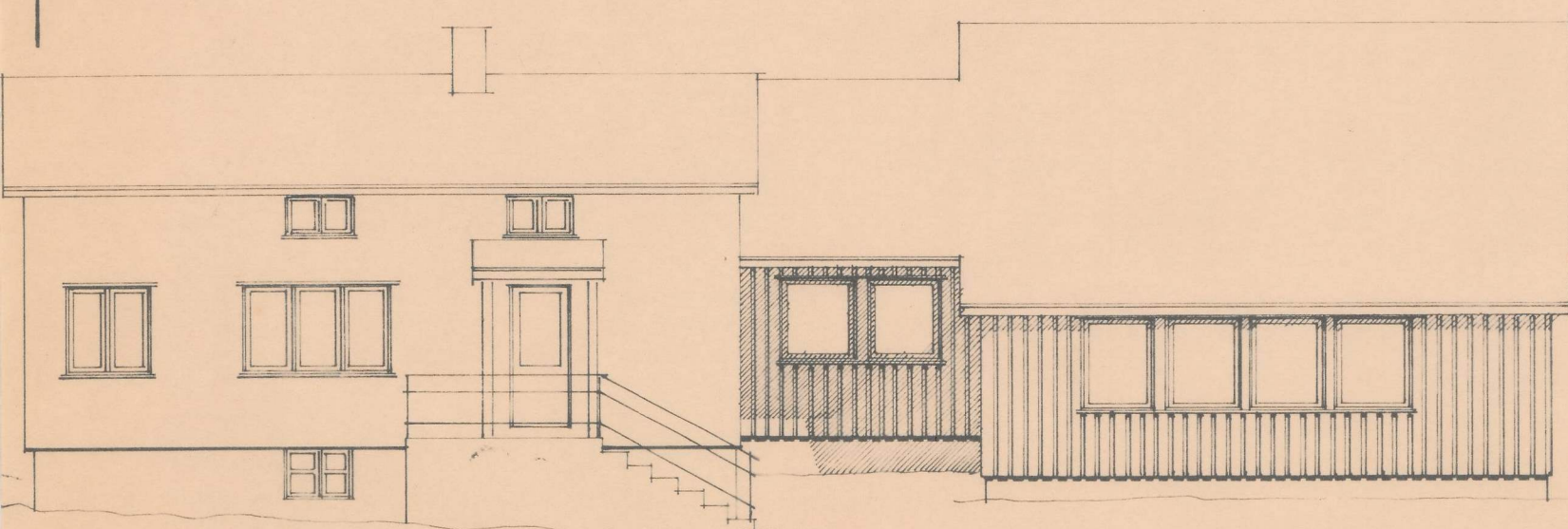
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

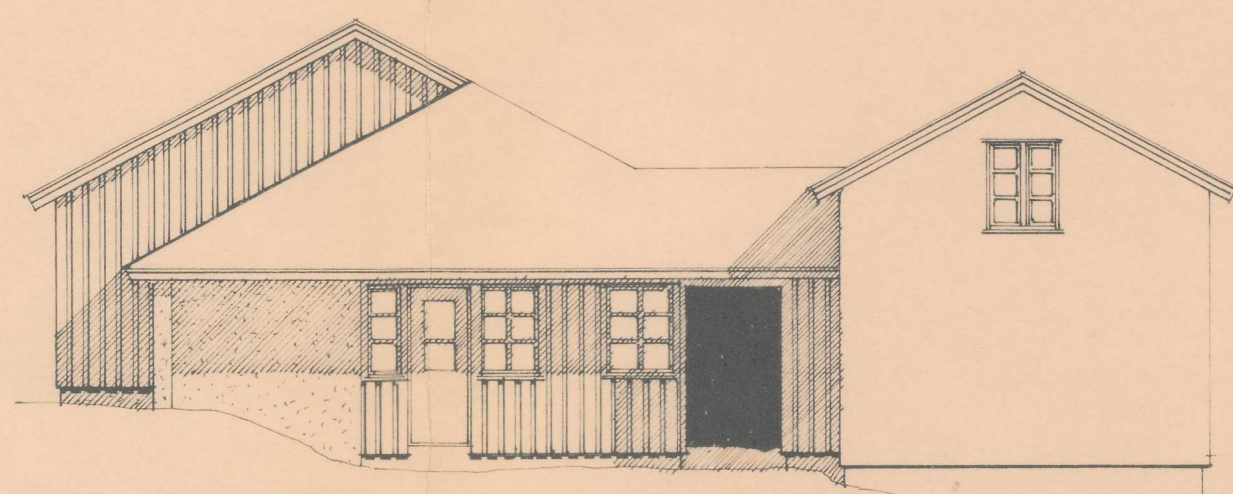
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU9465>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

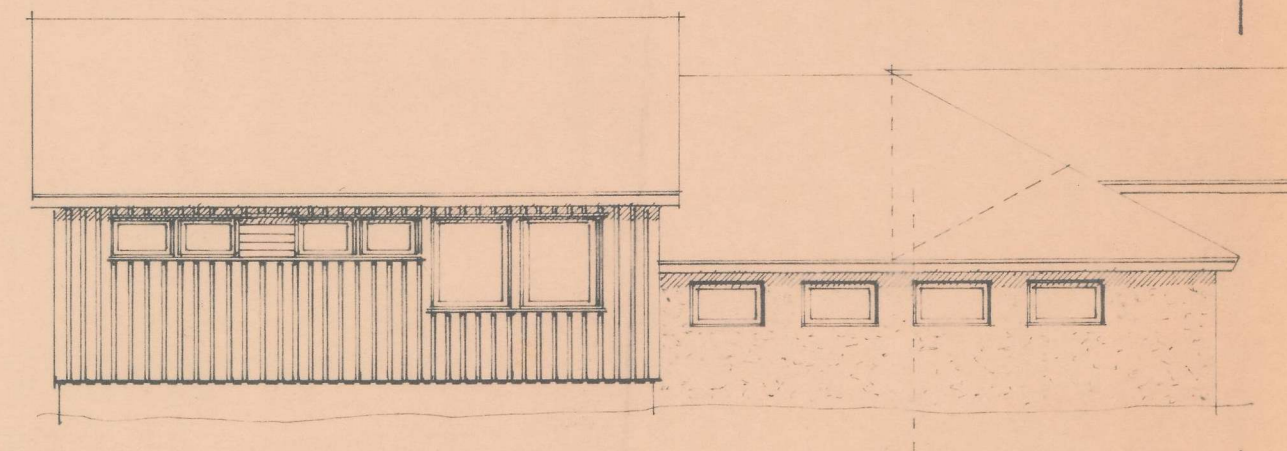
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



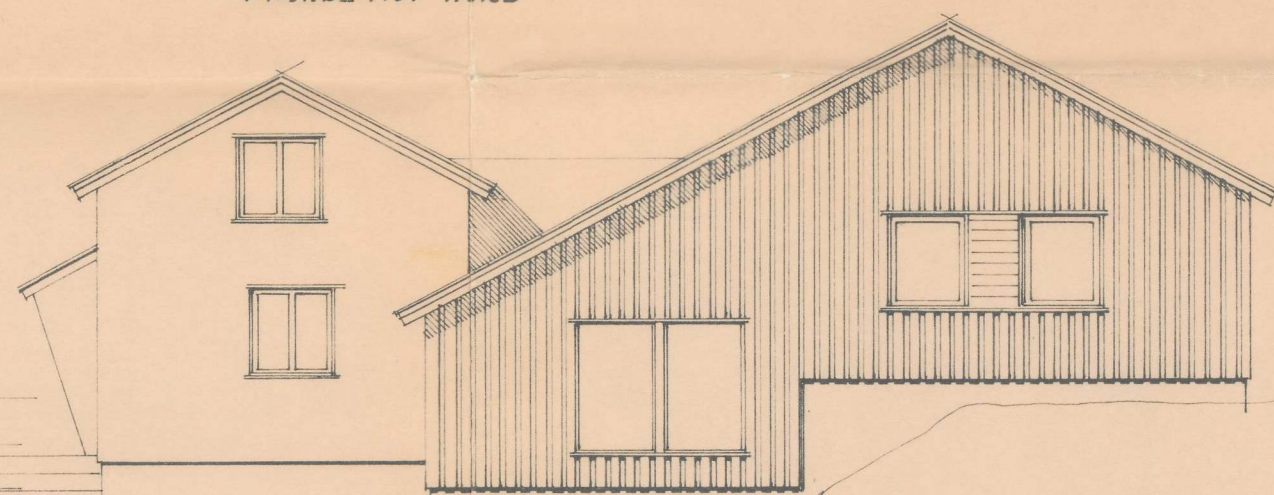
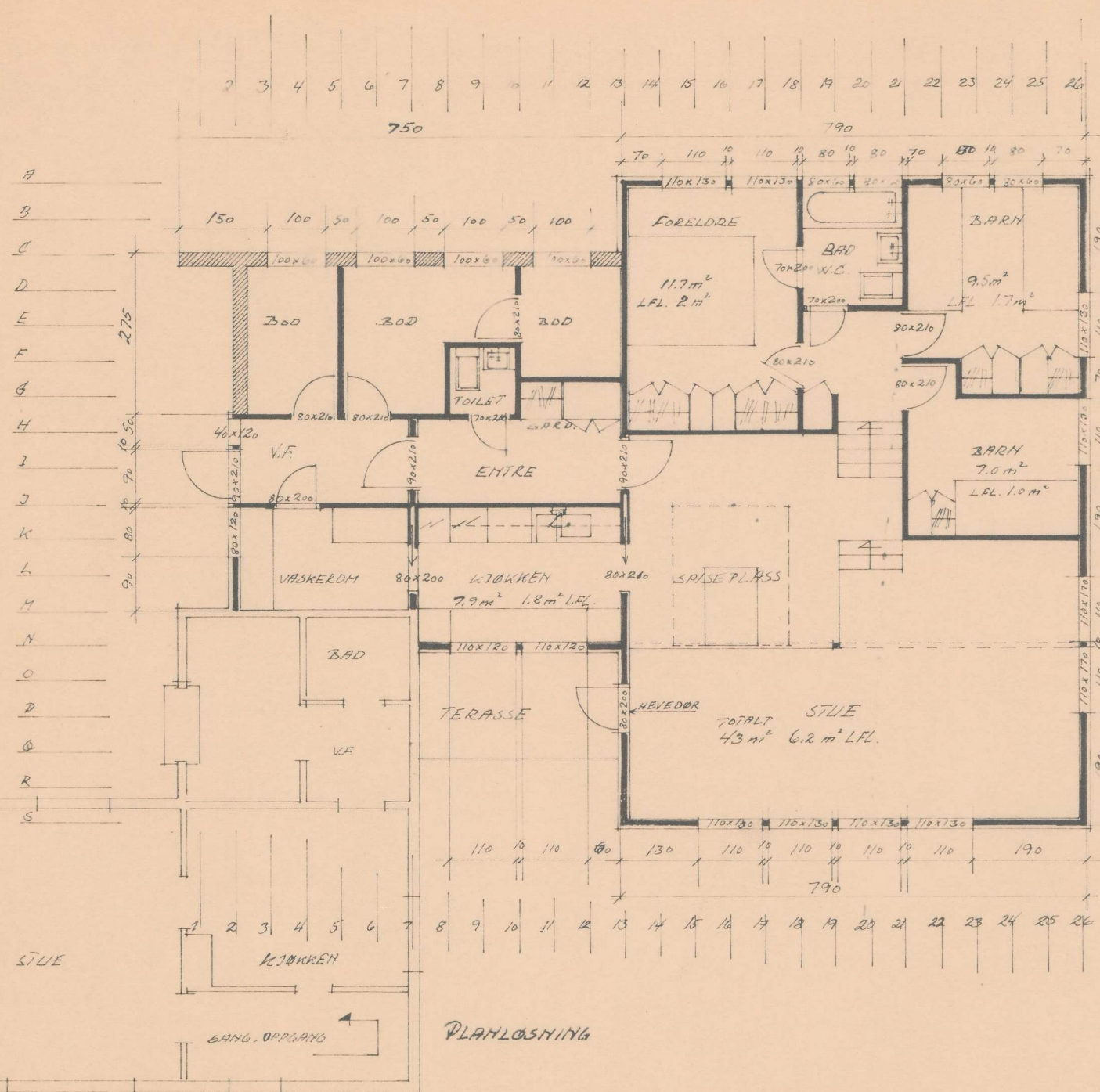
FASADE MOT VEST



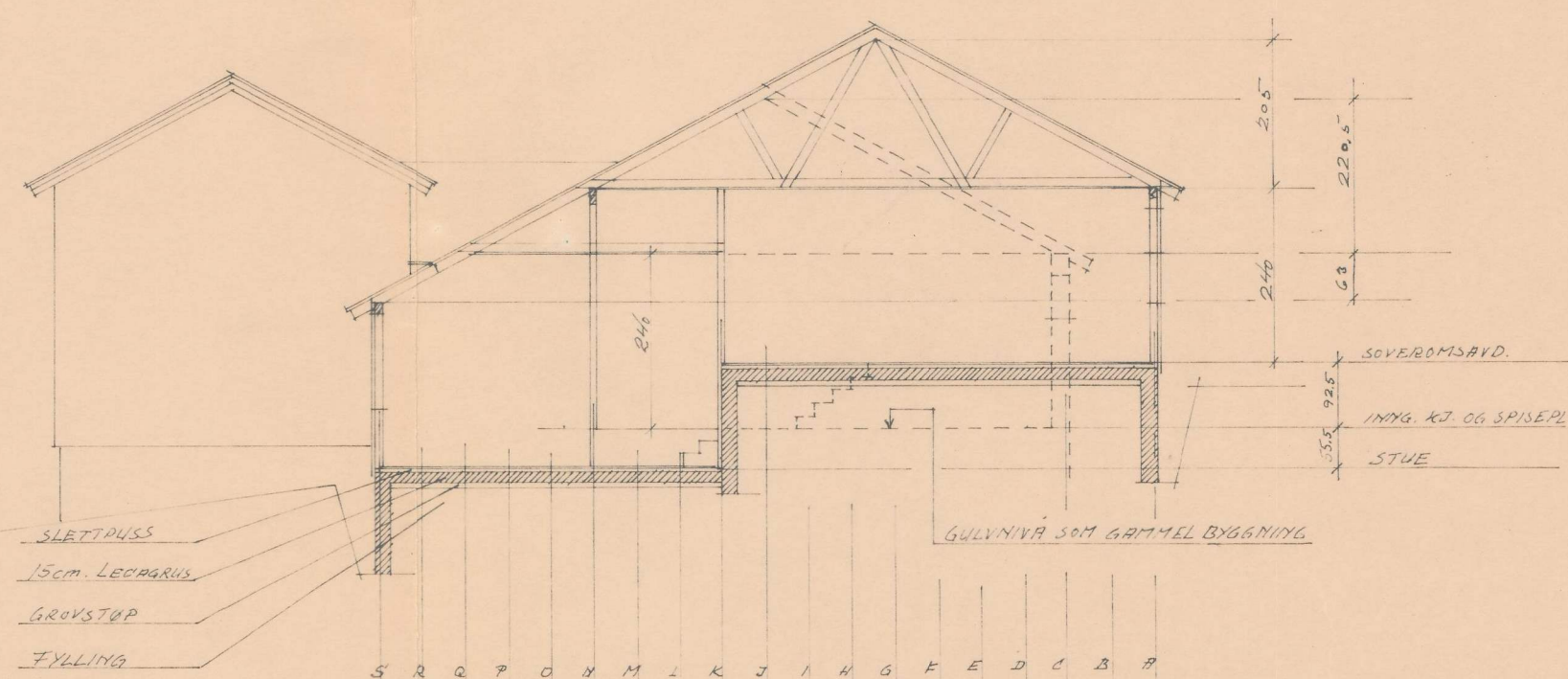
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

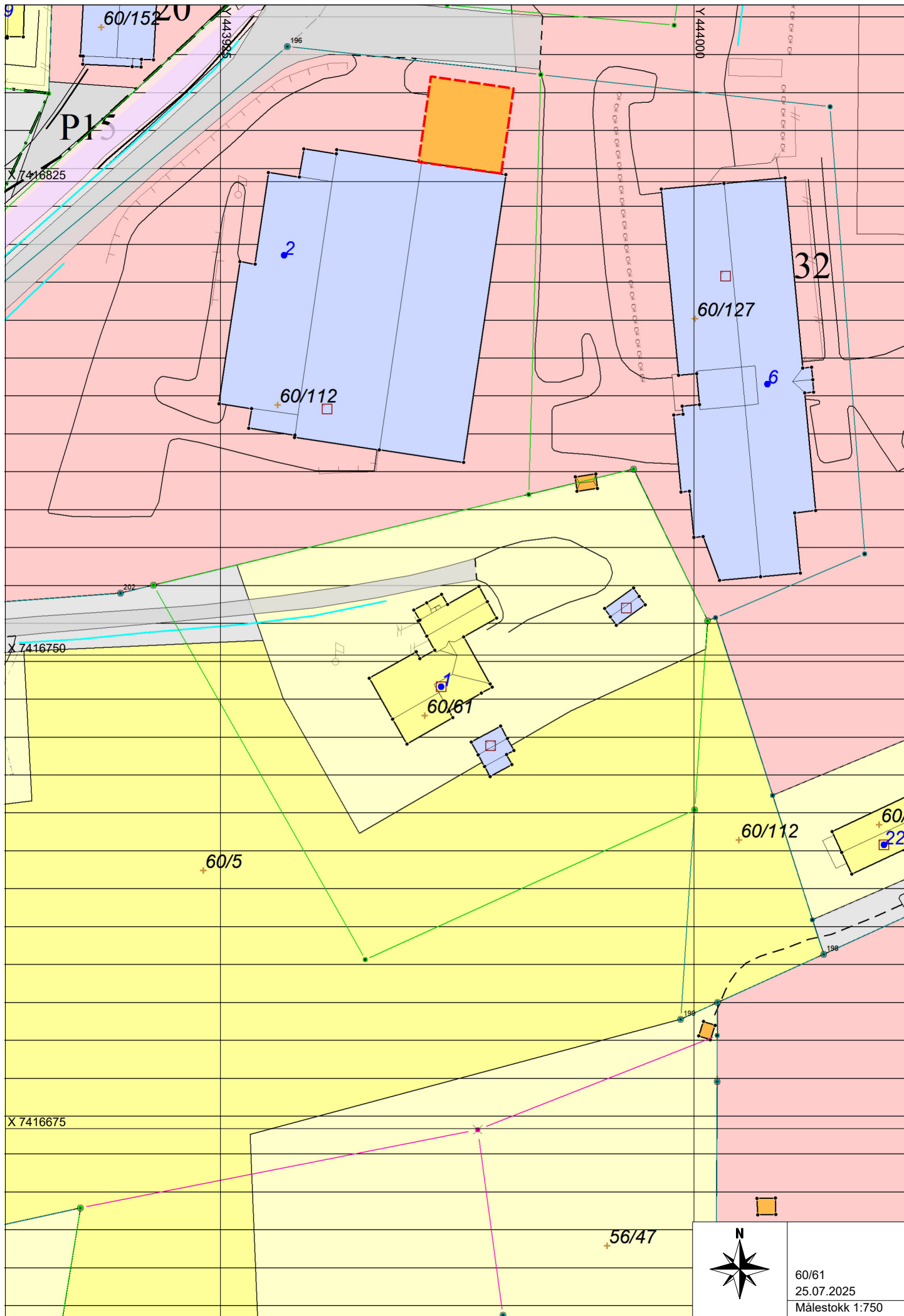


Godkjennes Sak 70/75
Moloy Byggingråd

SELVSTENDIG ENEBOLIG I FORBINDELSE MED
FRERES VÅNINGSHUS
FOR KRI NILSEN, ØRNES M. 1:100

VEI, VANN OG KLOAKK I SAMBAND MED DET
GAMLE HUSET.

INT.ARKITEKT TORBJØRN KUM
B163 NEVERDAL 27-8-74





EGENERKLÆRINGSSKJEMA



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.
60	bnr 5				
Adresse	Spildernest 1		Byggeår	ca 1915	
			Når kjøpte du boligen	2022	
Postnr.	8150 Ørnes		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

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

Tryg

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtaleEr det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Mevik	Fornavn	Tore
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

**BAD/VASKEROM:**

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Se tilstandsrapport**

1.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke, baderom av eldre dato

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Rørbrudd ved frostska**

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ukjært hva som er gjort av arbeid tilbake i tid, i senere år er arbeider utført av Rørlegger Bloch, Reipå



- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler, / defekt, må byttes

- 4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Mindre deler av takrenner er skiftet ut senere år

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i grunnmur, se tilstandsrapport

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se tilstandsrapport

- 7.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det vises til tilstandsrapport, mindre tømmerarbeid og utskifting av vinduer i 2, etg, disse er likevel av eldrel dato



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Det er lagt inn nytt sikringsskap / automatsikringer, enkelte kurser er skiftet, det er gjennomført arbeid iht til rapport fra el.tilsynet, noen kurser er utkoblet i forbindelse med renovering, se ellers tilstandsrapport
Dato for bytte av sikringskap er ukjent

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når? Kan ikke bekreftes

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Eltilsynet Meløy, ca 2022

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjeller er ikke oppdatert, se tilstandsrapport

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. 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:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Det har ved to anledninger vært vannskader på badet, begge forsikringssaker, først sak Sparebank 1 forsikring, siste sak Tryg forsikring

Bolig ikke renovert etter at skadene oppstod, se tilstandsrapport

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. 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:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



27. 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: se opplysninger gitt under egenerklæring, ny del av boligen

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. 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:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Eier har aldri bebodd boligen

Boligen er opprinnelig våningshus på småbruk som senere ble sammenføyd med oppført ny bolig i 1975

Boligen har over mange år vært utleid, men ikke de senere årene grunnet vedlikeholds / renoveringsbehov

Hva gjelder boligens beskaffenhet og mangler vises til tilstandsrapporten

Sted / dato

Harstad, 17.08.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



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.
60	61				
Adresse	Spilderneset 1		Byggeår	1975	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	8150 Ørnes		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

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

Tryg

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ NeiAvdødes navn Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Mevik	Fornavn	Tore		
Ny adresse	Nordjorda 6		E-post	mevik@harstadlaw.no	
			Tel. priv.		
Postnr.	9409	Sted	Harstad	Mobil	906 65784

SELGER 2

Etternavn		Fornavn			
Ny adresse			E-post		
			Tel. priv.		
Postnr.		Sted		Mobil	

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bad totalrenovert i 2018, arbeid utført av Solhaug Bygg AS, Halså

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det ble bygget opp nytt gulv med fliser, membran / tettesjikt var en del av bestillingen, takstmann har opplyst at han ikke har kunnet dokumentere membran ifm tilstandsrapporten, eier kan ikke gi mer utfyllende opplysninger

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dokumentasjon for utført arbeid av faglært Solhaug Bygg AS

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VVS arbeider utført av faglært gjennom Solhaug Bygg AS



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Betydelig deler av takrenner / nedløp er av eldre dato og er derfekt / må skiftes

4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Faglært hva gjelder tak da bygget var nytt, senere er deler av takrenner / nedløp skiftet ved egeninnsats

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Garasje er et renoveringsobjekt, se tilstandsrapporten

7.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Garasje opprinnelig bygget ved egeninnsats, boligen er malt ved egeninnsats



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Deler av arbeidet utført under Solhaug Bygg AS i 2018, senere oppdateringer iht rapport el.tilsynet utført av Bravida

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? Kan framskaffes

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Se pkt 8.1, det har dessuten vært utført kontroll av el.tilsynet og utbedringer er gjennomført

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjenner ikke til dette, men se opplysninger i tilstandsrapport

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Dreneringen er fra byggår

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

ikke aktuelt

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. 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:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Måling iht til tilstandsrapport

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Boligen ble vesrentlig renoveret i 2018, vann / VVs og elektorarbeider og tømrerarbeid ble utført av faglærte, Solhaug Bygg AS med underleverandører, senere el.arbeider utført av Bravida
Interiørarbeid, maling, gulvlegging mv og utvendig malearbeid utført ved egeninnstas

25. 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:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



27. 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: Reguleringsplan for trafiksikkerhet, Meløy kommune, ny veg til videregående skole, se vedlegg kan

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. 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:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Eier har ikke selv bebodd eiendommen, den har siden kjøp i 1987 gjennomgående vært utleid

Opplysningene som er gitt må ses i sammenheng med dette

Det vises for øvrig til informasjon som framkommer i tilstandsrapporten

Sted / dato

Harstad, 17.08.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2