

Tilstandsrapport



Enebolig



Øverveien 56, 9380 GRYLLEFJORD



SENJA kommune



gnr. 422,422, bnr. 283,368, snr. 0,0

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 09.06.2025

Rapportdato: 11.07.2025

Oppdragsnr.: 20036-1314

Referansenummer: OV1192

Autorisert foretak: Spira Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivan Bredo Isaksen

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.

Spira Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ivan Bredo Isaksen

Uavhengig Takstingeniør

ivan@spiratakst.no

400 53 198



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggbygg 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

Våtrommene krever oppmerksomhet og riktig bruk for å hindre skade. Det kan være skadeutvikling allerede som ikke er blitt synlige. Gulv bør ikke utsettes for vannsøl.

Boligen må ventileres bedre.

Takkonstruksjon har ikke tett dampsperre og det kan være skadeutvikling. Det må etableres inspeksjonsmuligheter for å inspisere nærmere. Ikke fagmessig utførelse av innredet loft, egeninnsats innebærer alltid en risiko for skjulte feil, mangler som kan føre til skjulte skader etter en tid. Eller plutselige skader etter lang tid. Det er ukjent undertak som kan medvirke til kondens som er registrert. Dette må undersøkes nærmere.

Mur mot terreng viser symptom på jordtrykk. En svekket mur svekkes ytterligere ved jordtrykk. Jordtrykk må reduseres og terrengforhold må justeres med fall i terreng fra mur.

Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig for å danne seg en mening om tilstand og gjøre de nødvendige nærmere undersøkelser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	227 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

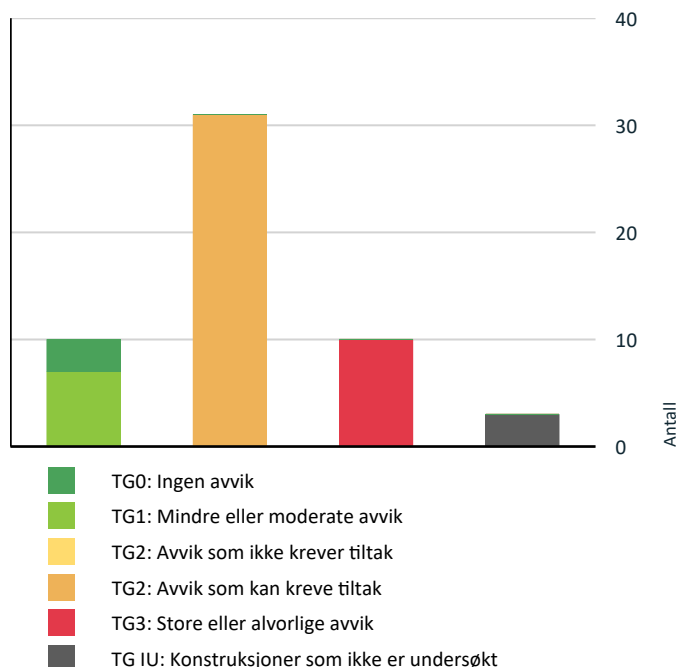
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.
- Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

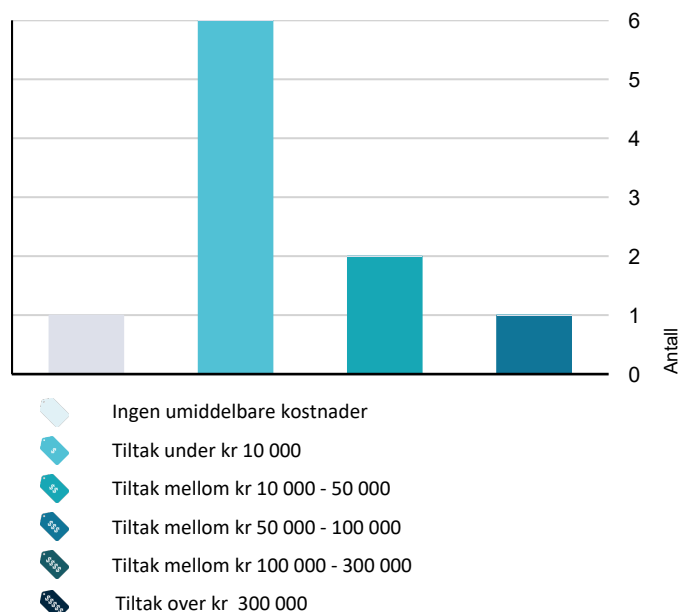
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Spira Takst ved takstingeniør og byggmester Ivan Bredo Isaksen er av Wibeke Monika Eidissen rekvirert for å utarbeide tilstandsrapport for bolig på KNR: 5530 GNR: 422 BNR: 283 og 368 Adresse: Øverveien 56, 9380 Gryllefjord.

Habilitet er vurdert.

Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske- eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaverne eller oppdragsgiver. Det er avtalt fast pris for oppdraget i forbindelse med avtaleinngåelse.

Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig.

Mandat og premisser for oppdraget er å utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

Oppdraget omfatter ikke:

1. Vurdere løse innredninger og utstyr.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse. Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel.

Grensemerker er ikke besiktiget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv over 1. etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk/ teknisk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda nedside [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda mot vest [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Markise [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv over grunnmur [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk/ teknisk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk/ teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk/ teknisk > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2007

Anvendelse

Brukes til kortidsutleie og sekundærbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er ikke vedlikeholdt. Det er behov for noe vedlikehold ut fra alder, og skadeforebyggende tiltak.

Tilbygg / modernisering

2020	Innredet loft	Montert trapp fra 1. etasje til loft og innredet loft. Montert ventiler i kald takkonstruksjon i gavlvegger over loft. Dette er gjort som egeninnsats av ufaglært.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket har vedlikeholdsbehov for fjerning av Lav.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av overflatebehandlet metall. Nedløp koblet på rør under bakken. Taket har stigtrinn, snø konsoller, feieplattform og to lyrer. Pipehatt av overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler løvskiller i takrenne. Pakninger i takrenner ikke helt tett.

Takvann som ledes bort med rør under bakken medfører en risiko om rørene fryser til om vinteren og når rørene fylles med slam og løv som stenger avrenning av vann.

Nedløp fra ark mangler.

Fuger rundt pipe er løsnet.

Pipen har ikke regnskjerm.

Uheldig langt og slak fall på nedløp fra tak over inngang kan lettere føre til frysing og skader. Nedløpet er ikke tilstrekkelig festet, løs.

Rust i takrenner, takstige og snøkonsoller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rør under bakken må kontrolleres for slam og løvansamling. De bør filmes og suges ren.

Tilstoppede rør kan medføre at vann renner inn i boligen.

Nedløp som mangler på takrenne fra ark medfører fuktbelastning ved sprut på vegg til ark. Det bør monteres takrenne.

Rust i takrenner, takstige og snøkonsoller bør rustbehandles.

Fuger rundt pipe må vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere kledning på ark.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Stedvis er det store åpninger i musesperre nært terreng og oppe på vegg.

Kledning er ikke ventilert under karnapper og vinduer.

Kledning på ark er fuktutsatt på grunn av manglende takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Store åpninger i musebånd kan medføre at mus får adgang.

Kledning på ark må undersøkes nærmere under forsvarlige forhold.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Innredet loft som egeninnsats i 2020.

Over hanebjelke er det satt inn to ventiler fra utsiden da loftet ble innredet.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Knevegger og over hanebjelke mangler inspeksjonsmulighet.

Det er ikke registrert ventilering bak knevegger.

Det er ikke tette gjennomføringer rundt ventilasjonskanaler opp i kald takkonstruksjon og ut i knevegg.

Fuktmerke på gulvet under en gjennomføring i tak.

Ventilasjonskanal ligger i kald takkonstruksjon som ikke er anbefalt i monteringsanvisningen.

Ingen rom på loftet er ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det må etableres adgang til knevegger og oppe i taket for å kunne undersøke nærmere hvorfor det kondenserer og hvilken tiltak som må gjøres for å forhindre skader.

Det må undersøkes nærmere hvilket undertak som er bukt og om det kan ha sammenheng med kondensering.

Konstruksjonen er gjenbygget av ufaglært med den risikoen det medfører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ett vindu var ikke tilgjengelig på grunn av lagret løssøre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vedlikeholdsbehov av utvendig sprosser.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhandtak noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtak bør strammes opp.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på oversiden. Bjelkelag er festet i trepanel med bjelkesko og ligger på drager av tre som er understøttet med søyler av tre på pilarer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Oppkanten til døren er for liten.

Søyler og drager er skjev.

Pæler av betong er ikke sikret mot tele og bevegelser som følge av tele.

Råte i baluster.

Baluster står i sko av metall og kan utvikle skjulte råteskader.

Del av rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Søyler og drager må rettes opp eller understøtte drager med nye søyler.

Pæler av betong må sikres mot tele og bevegelser som følge av tele.

Verandadekket inntil vegg gjør trekledning på vegg fuktutsatt. Det bør monteres beslag eller lages åpning slik at vann renner ned uten å bli stående mot vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i baluster.



Søyler og drager under bjelkelag er svært skjev.



Del av rekkverk mangler på veranda.

Veranda nedside

Veranda med bjelkelag festet i trepanel med bjelkesko, ligger på drager av tre som er understøttet med søyler av tre på pilarer av betong.

Vurdering av avvik:

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

Betongpæler er ikke sikret mot tele og bevegelser som følge av tele.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Verandadekket inntil vegg gjør trekledning på vegg fuktutsatt. Det bør monteres beslag eller lages åpning slik at vann renner ned uten å bli stående mot vegg.

Pæler av betong må sikres mot tele.

Veranda mot vest

Veranda med bjelkelag festet i trepanel med bjelkesko, ligger på drager av tre som er understøttet med søyler av tre på pilarer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pæler av betong er ikke sikret mot tele og bevegelser som følge av tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadekket inntil vegg gjør trekledning på vegg fuktutsatt. Det bør monteres beslag eller lages åpning slik at vann renner ned uten å bli stående mot vegg.

Pæler av betong må sikres mot tele.

Utvendige trapper

Trapp av tre fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp mangler rekkverk.

Andre utvendige forhold

Overbygd inngangsparti. Malt mur av lettklinkerblokk. Grunnmursplast på mur.

Vegger av enkelt bindingsverk med liggende trekledning.

Hellende tak som ligger på drager av tre. Kledd med trepanel fra undersiden. Tekket med takpanner. Takrenne og nedløp av overflatebehandlet metall.

Nedløp koblet på rør under terreng.

Markterrasse foran dør.

Innfesting av tak i vegg er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er horisontalt riss i mur mot terreng ved ytterdør. Symptom på jordtrykk.

Små skader i mur.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konstruksjonen må overvåkes. Ved større åpninger må muren avlastes for jordtrykk. Se også punktet grunnmur hvor det er påvist sprekk i mur på boligen like ved.

Markise

Markise på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rust på markise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markisen har så mye rust at den må påregnes byttet siden bevegelige deler og bolter kan bli ødelagt av rust.

Må funksjonstestes.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er bruksmerker på noen overflater. Det er luft bak tapet. Det er en flekk i himling. Det er slitasje skrapemerker på overflate laminat.

Soverommene som brukes som boder har lite synlige overflater og derfor ikke nærmere inspisert enn synlige vegger med bruksmerker. Disse rom må undersøkes nærmere når de er tømt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På tilgjengelige overflater ble det målt 10 mm høydeforskjell på 1,5 meter og 20 mm på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv over grunnmur

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bjelkelag ligger på to dragere av tre og bærevægger.

Bæring til bjelkelagene er ikke plassert under hverandre i begge plan. Det vil si at endring av planløsning må ta hensyn til de bærende vegger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er knirk i golv.

Høydeforskjell mellom to ulike overflater.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv over 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ligger på drager av tre, åpning mellom stue og hall, og bærevægger.

Vurdering av avvik:

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

Knirk i golv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv til karnapper med stubbegolv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegolv kledd med trepanel.

Det er ikke påvist noen avvik. Undersiden ute bør like vell overvåkes årlig for symptom på skade siden konstruksjon utforming er ukjent og kan være av variert utførelse.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Alle som leier ut bolig må måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot for høye radonnivåer. For mer informasjon om radon se <https://dsa.no/radon>

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pusset elementpipe. Malt og ubehandlet. Vedovn i 1. etasje og sotluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Vrider til sotluke ikke tilgjengelig. Sotluke er skrudd fast med skrue.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotluke bør være lett og rask å åpne ved pipebrann. Siden det er her det tas ut glør under en pipebrann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke for nært brennbart materiale.



For kort avstand fra åpning til brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er vegger av mur mot terreng med malte strier. Ved andre fukt undersøkelser, fuktsøk med MMS2, ble det ikke funnet fukt. Teknisk rom, bad, hall med trapp og soverom har vegger mot terreng.



Fuktsøk nede og oppe på vegg mot terreng gav ingen utslag på fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp. Åpen svingtrapp.
Trapp til loft fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det finnes metoder for å redusere knirk men disse kan påvirke lett og sikker gange i en svingtrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen profilert formpresset dører og slett malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Løse håndtak. Mangler plastikk på ett håndtak.
Skade i to dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løse håndtak bør strammes opp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater og sokkelfliser. Bak badekar er platene ikke malt. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke tett rørgjennomføring i vegg.

Stikkontakt i våt sone bak badekar.

Det er åpne fuger under baderomsplater i våt sone. Det er bomlyd i sokkelflis i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rørgjennomføring i vegg må tettes.

Det er brukt plast i skillevegg. Dette er en uheldig konstruksjonsløsning med to tette sjikt som kan medføre kondens mellom to tette lag.

Bomlyd i flis kan være dårlig vedheft til underlaget eller symptom på utett membran. Sammen med avvik i fuger kan dette være en skade som ikke er blitt synlig. Må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke tett vegg under utslagsvask.



Vinduer i våt sone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluker er målt til 17 og 11. Limt terskel ved dør. Med vater er det målt lokalt fall til sluker. Stedvis motfall og flatt golv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er fuktmerker nede i dør til badet.

Det er målt områder med motfall og flatt golv med vater.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Dørblad kan ha vært utsatt for fukt i nedkant.

Motfall og flatt golv medfører at vann ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er lukt i badet.

Det er ikke konstatert bruk av membran på duken som stikker ut under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må undersøkes nærmere hvor lukten kommer fra.

Konstruksjonen må overvåkes.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fagmessig tilkobling av vannlås under servant.
Stikkontakt i våt sone bak badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilkobling av vannlås med limprodukt medfører fare for lekkasje ned i benkeskap. Må overvåkes og holdes tett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall med trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

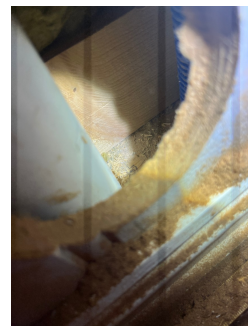
Hullet ble ikke tatt den mest sannsynlige sted for å finne fukt som vil være bak kjøkkeninnredningen på grunn av manglende tilkomst, eller fra himling på badet under hvot hulltaking kan på føre konstruksjonen fuktskade.

I hjørne mot kjøkkeninnredningen er det påvist avvik i fuger i våt sone inne på badet. Se punktet Overflate vegger og himling.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra hall med trapp.



U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er en fuktflekk nede på malt plate.

Det er uegnet materialer på vegg av malte plater.

Det er ikke tett utførelse av belegget opp på vegg. Lekkasjevann kan renne ned bak belegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et minimum må det tettes mellom belegg og vegg slik at lekkasjevann ikke renner ned bak gulvbelegg.



Fuktmåling gav ingen utslag på fukt.



Ikke tett utførelse av belegg opp på vegg.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 56.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler terskel ved dør. Belegg er avsluttet slett under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det er stor høydeforskjell fra dør til sluk bør det limes under terskel til dør slik at vann ikke renner ut ved lekkasje.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er ingen sanitærutstyr.

Varmtvannsbereider i rommet. Sikringsskap og vannfordelerskap montert i vegg.
Sentralstøvsuger.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er støvkondens rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Støvkondens er symptom på dårlig ventilasjon og fuktig luft.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK/ TEKNISK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i rommet på grunn av manglende alternativ. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt i hull tatt i vegg mot bad fra Annet rom med sluk hvor det er fuktflekk på vegg. Det ble ikke funnet fukt i fuktflekk.

U. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke tett i hjørner. Åpent i hjørner ved lett trykk. Det er ikke fuget under platene i våt sone.

Baderomsplater utlektet på murvegg med ukjent konstruksjonsutføring.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31. Limt terskel ved dør. Det er med vater målt fall rundt sluk og det er målt områder med flatt gulv.

Vurdering av avvik:

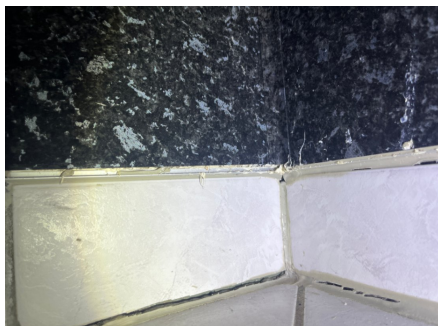
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fuger mellom vegg og gulv er åpen i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



Åpne fuger i våt sone.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluk har begrenset tilgang på grunn av dusjkabinett.

Det kan ikke konstateres bruk av membran.



Sluk.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, speil, toalett og dusjkabinett.

Fuge mellom vegg og servant er ikke tett. Denne bør tettes for å hindre vann å renne ned bak innredningen. Det er noen merker nede i vask.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er støvskjerm på ventil.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i annet rom med sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag på fukt i hull tatt i vegg mot bad fra Annet rom med sluk hvor det er fuktflekk på vegg. Ingen synlig fukt i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og fronter med glass. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvaskkumme med benkebeslag. Bak er det fabrikkmalte plater og vindu. Vannbestandige plater over benk med komfyr. Det er kjølfrysenskap/ ismaskin, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte plater og vindusbelistning uten tetting mot fukt er ikke egnet overflater nær oppvask og tappested for vann.

Det er fuktmerker i vindusbelistning.

Sokkellist er fast som hindrer inspeksjon og rengjøring under benk.

Stikkontakt nært tappested til vann.

Knirk i golv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i nært tappested for vann bør utføres i vannbestandige materialer for å unngå svelling og fuktskader.

Konstruksjon bak listverk må beskyttes mot vanninntrenging.

Sokkellist må kunne tas lett av for å jevnlig kontrollere og rengjøre.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilasjonsanlegget trekke luft inn på kjøkkenet. For god effekt av tilluft må det etableres gjennomstrømming under dører hvor ventilasjonsanlegget blåser inn luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i annet rom med sluk.
Hovedstoppekrane og vannmåler på annet rom med sluk. Det er plassert en stoppekrane etter hovedstoppekrane.
Det er utekrane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er irr på rør.
- Stoppekrane er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Hovedstoppekrane stenger ikke vannet helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stoppekranen må utbedres.

Begge stoppekraner må brukes for å stenge vannet. Å stenge kun den øverste vil kunne medføre for stort trykk på den øverste stoppekrane.
Det er irr på rørkobling til hovedstoppekrane.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det som er synlig innvendig er avløpsrør av plast fra vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det ble ikke funnet stakeluke til avløpet.

Generelt må vannlåser rengjøres og pakninger bør byttes nå som de er 18 år.

Utslagsvask på bad har ikke egen vannlås og dette bør monteres for å forhindre lukt.

På kjøkken er vannrør under benk noe uheldig plassert og sammenkoblet for å sette større avfall dunker i benken. Gjentatte støt kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Type Villavent plassert i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker under aggregatet på begge sider.

Det er fuktskjolder rundt en kanal på golv.

Ventilasjonskanaler til anlegget er skjult i kalde konstruksjoner uten inspeksjonsmuligheter.

Ingen rom er ventilert på loft.

I 1. etasje er det begrenset ventilert.

I Underetasjen det begrenset ventilert.

Det er ikke luftgjennomstrømning gjennom rom.

Filtre er ikke byttet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Utedel har ikke tak over.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 TG 10 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Ikke testet.

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

Sikringsskap med automatsikringer i annet rom med sluk.

Gulvvarme i entre og hall med trapp. Gulvvarme på begge bad.

Spotter i himling i spisestue.

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.

2007

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Ja Det er stikkontakt bak badekar. Boligen er kjøpt brukt. Det er utført egeninnsats ved innredning av loft med litt hjelp fra andre. På bakgrunn av dette, og andre ukjente forhold ved elektrisk anlegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er stikkontakt bak badekar. Termisk merke i en kontakt.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stikkontakt i våt sone.



Termisk merke i deksel.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må være fastmontert pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver/ skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
Det bør være ett apparat i hver etasje.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type drenering. Det er grunnmursplast på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er åpen på vegg.

Taknedløp er koblet på rør under bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Taknedløp er koblet på rør under bakken som kan være drenerør. Tilstopning av drenerør på grunn av løv og slam kan medføre skade ved vanninntrenging i underetasjen.

Det må undersøkes nærmere med filming av drens og eventuell suge ut slam og løv.

Dersom ikke tiltaket utføres er det fare for skadeutvikling.



Grunnmursplast er åpen på vegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tapet på mur er revnet horisontalt noe som indikerer sprekke dannelse på mur.

Det er andre steder små riss i synlig utvendig mur og det er puss som er falt av.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Symptom på jordtrykk ved riss eller spekk kan utvikle seg til større skade. Avlasting av jordtrykk kan bli nødvendig. Må vurderes nærmere. Se også terrengforhold.

Riss må tettes og det må pusses hvor murpuss er falt av. Dette for å hindre skadeutvikling.



Horisontal riss eller sprekke i mur på annet rom med sluk.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrenghforhold

Ved og fra mur er det fall i terreng. flatt terreng ved mur. Samt hindringer for fri vannavrenning på overflaten. Fall i terreng langs vegg som stopper mot lettklinkerblokk. Med mulighet for oppsamling av vann. Innvendig hjørne ved tilbygg inngang er uten fall i terreng.

Det renner en bekk ut mellom store steiner på oversiden av bolig.
Området har villbekker som kan endre vannvei over og under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved og fra mur er det fall i terreng. flatt terreng ved mur. Samt hindringer for fri vannavrenning på overflaten. Fall i terreng langs vegg som stopper mot lettklinkerblokk. Med mulighet for oppsamling av vann. Innvendig hjørne ved tilbygg inngang er uten fall i terreng.

Det renner en bekk ut mellom store steiner på oversiden av bolig.
Området har villbekker som kan endre vannvei over og under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør vurderes grøfting bak boligen for å lede villbekker ut på siden av bolig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall i terreng mot mur.



Mur av lettklinkerblokker på bakken kan gi uheldig vannansamling med fare for skader på fundamenter.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ved filming/ spyling av rør under bakken bør også avløp filmes for å kontrollere tilstanden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

227 m²/227 m²

Enebolig: Loftstue, 6 Soverom, Bod, 2 Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Bad, Annet rom med sluk/ teknisk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 6 950 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Boligen er fra 2007 og er i Gryllefjord hvor de fleste er bygd på 50- tallet og noen i nærheten er bygd på 80- tallet. Det er få salg av nyere boliger på vestsiden av Senja. 9380 Gryllefjord, 9381 Torsken, 9385 Skaland og 9395 Kaldfarnes. Område kan være aktuell å sammenligne med i det høyeste prissjiktet til tross for at hver bygd har sin egen særpreg. Og kjøperne ofte er med tilknytning til nærområdet de kjøper. Det registreres over tid det har åpnet seg et marked for kjøpere som ikke har tilknytning til de steder de kjøper boliger.

De siste fem år er det solgt 89 eneboliger i dette markedsområdet vest på Senja. Den mest kostbare i Sifjord til kr 3 150 000, i Ersfjorden 2 500 000, på Medby 2 100 000, på Skaland 1 850 000, i Straumen 1 600 000, på Grunnfarnes 1 500 000, på Kaldfarnes 1 400 000, i Torsken 1 200 000, og i Gryllefjord 1 285 000.

Lavt priset boliger i Gryllefjord har normalt kort omsetningstid og selges privat. Siste fem år er det solgt 23 eneboliger i Gryllefjord.

Denne boligen ble solgt for 1 150 000 i 2018 etter et tvangssalg hvor salgstiden var 258 dager.

Utvalget er spredt med de mest kostbare på de ulike steder. To av boligen i listen under har ikke vært besøkt av Spira takst. Tre av boligene er solgt med megler og tilgjengelig data i Eiendomsverdi. Utvalget er spredt i størrelse, byggeår og pris. Noen har garasje.

Det er mange faktorer som veier opp og ned i markedsverdi. Blant annet: Den største arbeidsgiver i området er kjøpt opp av Salmar og skaper usikkerhet. Det bygges ny skole nært boligen. Det er trygge vinterveier til regionsenteret Finnsnes en time kjøring unna. Gryllefjord har fiskemottak og har fått en fungerende liggehavn for sjarkflåten. Eldre boliger spredt rundt usentralt fra regionsenteret Finnsnes er priset høyt. Ut fra dette, lokal beliggenhet og tilstand gjøres det en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Sifjord 156 ,9395 KALDFARNES 153 m² 2007 3 sov	29-06-2023	2 850 000	3 150 000		3 150 000	20 588
2 Prestegårdsveien 7 ,9385 SKALAND 166 m² 1967 3 sov	30-06-2024		1 900 000		1 900 000	11 446
3 Hamnveien 19 ,9385 SKALAND 161 m² 1983 3 sov	18-04-2024	1 700 000	1 600 000		1 600 000	9 581
4 Ersfjorden 69 ,9385 SKALAND 115 m² 1994 3 sov	31-10-2016	1 150 000	1 050 000		1 050 000	9 130
5 Spiraveien 131 ,9380 GRYLLEFJORD 139 m² 1948 5 sov	25-04-2017	1 500 000	1 200 000		1 200 000	8 633
6 Torskenveien 47 ,9381 TORSKEN 168 m² 1973 4 sov	02-09-2024		1 200 000		1 200 000	7 143
7 Spiraveien 29 ,9380 GRYLLEFJORD 119 m² 1948 4 sov	04-04-2019	900 000	800 000		800 000	6 723
8 Grunnfarnesveien 355 ,9395 KALDFARNES 193 m² 1981 4 sov	17-12-2020	1 000 000	1 040 000		1 040 000	5 389

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert for opparbeidelse av tomt med tilknytning av vann vei og avløp, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 950 000
--	------------	------------------

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

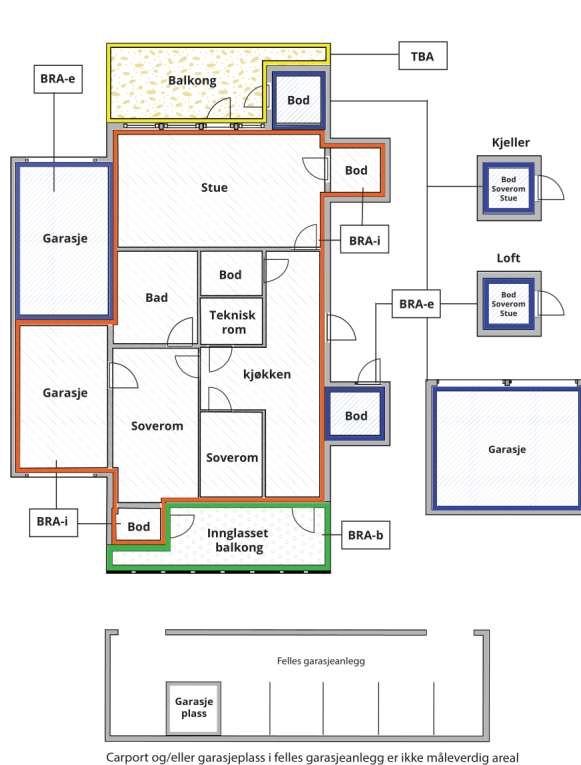
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

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)				
Loft	58			58		7	65
1. Etasje	88			88	63		88
U. Etasje	81			81	5		81
SUM	227				68	7	234
SUM BRA	227						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/ trapp, Soverom, Soverom 2, Bod		
1. Etasje	Hall m/ trapper, Bad/vaskerom, Spisestue/kjøkken/stue		
U. Etasje	Entré, Gang/ Hall m/trapp, Annet rom med sluk/ teknisk, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

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

Boligen er målt opp del for del, fra rom til rom, på grunn av manglende frie siktelinjer. På grunn av inventar er det målt oppe, nede på vegger, langs vegger og midt i rom. På loft med lavhimlingshøyde er det også noe planavvik som gir ulike høyder mot skrå himling. Oppmåling er gjort uten byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.

Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet loft som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	216	11

Kommentar

Enebolig

I underetasjen er teknisk rom tatt med som S- rom. På befaring var to rom store nok til soverom brukt som boder. Disse er tatt med som P- rom siden de vil kunne fungere som soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Ivan Bredo Isaksen	Takstingeniør
	Frode Eilertsen	
	Wibeke Monika Eidissen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	283		0	526.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øverveien 56

Hjemmelshaver

Eilertsen Frode, Eidissen Wibeke Monika

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	368		0	237 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ovenfor Værret i Gryllefjorden.
Gryllefjord er et tettsted i tidligere Torsken kommune vest på Senja i Troms. Nå del av Senja kommune.
Tettstedet har 333 innbyggere per 1. januar 2022, og er et fiskevær som ligger innenfor Svennsgrunnen og Malangsgrunnen.

I sommersesongen har Gryllefjord fergeforbindelse med Andenes med ca 16 000 kjøretøy som transporteres over Andsfjorden.
Det er utført skredsikring med tunnel gjennom Balesvikskaret og bru over Gryllefjorden som gir sikre vinterveier til Gryllefjord.

Nergård Senja AS er stedets fiskemottak. Bedriften driver mottak av fisk fra 3
4 stedegne fiskebåter, med et aktivt lineegnemiljø. Om vinteren leverer sjarkflåten fisk til fiskebruket. Det er molo med liggeplass for båter.
Det er etablert Lakseoppdrett og Torskeoppdrett i Gryllefjorden.
Gryllefjord har blant annet har 9-er bane i fotball, svømmehall, ungdomshus med aktivt ungdomslag, restaurant, butikk med post i butikk, jæger og fiskeforening, bibliotek, barnehage, barne og ungdomskole, sykehjem og kapell. Gryllefjord er kjent for et aktivt musikkmiljø.
Det er 5 km til nabobygda Torsken hvor det er lakseslakteri og den største arbeidsgiver i området. Nylig kjøpt opp av Salmar.
Det er 65 km til regionsentret Finnsnes.
Bussforbindelse til Finnsnes som følger skoleruta, og andre avganger.
Boligen ligger høyt oppe omentrent midt i Gryllefjord med god utsikt. Ca 500 m fra butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat avløp.

Om tomten

Opparbeidet med parkering og plen.
Store steiner grodd til med mose og lyng i overkant av tomt.
Del av flaggstang på betongfundament.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 150 000	2018	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Sendt fra oppdragsgiver uten signering og tomteopplysninger.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2025	
2	11.07.2025	

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 dampsperran 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 oppstas 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/OV1192>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
422	283				
Adresse	Øverveien 56		Byggeår	2007	
	Gryllefjord		Når kjøpte du boligen		2018
Postnr.	9380		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

Fremtind

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

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

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Byttet baderomsinnredning og dusjer

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

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Skjevhet i pilarer under og råde i gelender på veranda på øversiden av huset

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

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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Ble lagt opp ny strøm i forbindelse med innredning av toppetasje. Arbeidet ble godkjent av Gundersen elektro, Finnsnes.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Pusset opp innredet loft. Generell oppussing (maling)

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Når vi kjøpte huset ble vi klar over at huset sto på to tomter. Dette er noe som enkelt lot seg ordne men tar det med her slik at evt. kjøpere er klar over dette. Begge tomtene vil bli overført til ny eier.

Tidligere eier opplyste om at det var lagt klart rør i vegg på bod for evt. innredning av leilighet i kjeller. Huset har også to inngangsdører.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Finnsnes 11.07.25