

Tilstandsrapport

📍 Jøkelfjordveien 751, 9163 JØKELFJORD

📖 KVÆNANGEN kommune

gnr. 7, bnr. 19

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Enebolig 311 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 12.05.2023

Oppdragsnr.: 20305-1273

Referansenummer: ZN1051

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS

Sertifisert Takstingeniør: Ken Jørstad



Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg



Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg

Gyldig rapport
12.05.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

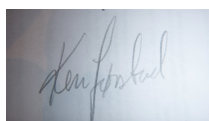
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Takst og Tilstand as



Rapportansvarlig



Ken Jørstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst.net

911 96 517

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977

Framstår å være i god stand.

Påvist horisontale riss i grunnmuren, antas pga Fjordtrykk, det er utført tiltak som skifte av masser, legging av ny dreng og grunnmursplast.

Innvendige flater er en blanding av eldre og nyere flater, behov for noe oppussing.

Påvist sot og smeltet ventil i fyrrom antatt har vært tilløp til varmeutvikling, sentralfyring er koblet fra. Utvendig oljetank oppgitt fjernet.

Boligen er bygget med høyere standard enn byggeårets krav, med feks tykkere vegger. Tak er etterisolert.

Bad 1 1. etasje er pusset opp i senere tid.

Bad 2 1. etasje, vaskerom og bad med bad stue og toalett i sokkel har behov for renovering pga alder, men benyttes i dag.

Oppgitt nyere yttertak.

Det er planlagt men ikke ferdigstille en hybel i sokkel. Her er det ny kledning på golv, vegger og tak.

Mange vinduer er skiftet i 1. etasje, men det må påregnes å skifte de resterende vinduer etterhvert.

ytterdører er fra byggeåret. Det er 3 stk terrassedøren hvorav 1 er skiftet.

Utvendig kledning er i ok stand, men fra byggeåret.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål

W-takstoler i tre. Eier opplyser at undergurt er etterisolert

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass og Malte trevinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er skiftet og noen vinduer er fra byggeåret.

Teak hovedytterdør fra byggeåret i sokkel, teak ytterdør vaskeromsinngang, teak balkongdør til liten balkong 1. etasje, og lakkert balkongdør i tre fra soverom, malt balkongdør fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv Laminat på gulv Betonggulv

Belegg på gulv trepanel malte plater betongvegg trepanel og himlingsplater. Fra diverse årstall noe fra byggeår og noe av nyere dato og noe er helt nytt.

trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Mursteinspipe fra byggeår og Vedovn fra 2010 Betonggulv Betong/mur og Hulltaking er fortatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakka tretrapp.

Boligen har malte glatte innvendige dører av nyere dato og eldre lakkerte tre dører fra byggeåret.

Dør mellom verksted og garasje er en uisolert metallør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. ingen dokumentasjon.

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Ikke målt fall helt til sluk, men det er god oppbrett på belegg ved terskel.

innredning med nedfelt servant toalett og dusjkabinett.

Naturlig ventilering. Naturlig avlufting gjennom vindu, ved å åpne vinduet ved dusjing.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre og finer profilerte fronter

Laminatbenkeplate Kjøøl/fryseskap

Oppvaskmaskin Komfyr og Platetopp. Nyere kjøkken årstall litt usikkert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

kobberrør og noe plastrør i rør uten vannskap, antatt fra forskjellige årstall.

avløpsrør av plast.

naturlig ventilasjon.

Har tidligere hatt sentralfyring med oljefyring, Noe av dette utstyret er ikke fjernet. Anbefales fjernet.

Oljefyr er koblet bort, men oljefyren er ikke fjernet.

Ca 300 liters varmtvannstank av nyere dato
Eier opplyser at det er utført et eltilsyn fra Alta kraftlag 09.01.2017 i forbindelse med bytte av måler.

Anbefales at dokument på elkontroll framlegges til eventuelle kjøpere.

Det er indikasjoner på at det har vært tilløp til varmeutvikling eller brann i fyrrom eller komponenter i fyrrommet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av løsmasser kan forekomme innslag av leire.

Eier opplyser at det er gjort tiltak run dt grunnmuren. skiftet ut masser rundt boligen.

Eier opplyser at det er lagt ny dress rundt boligen med avrenning på begge sider av boligen

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL)

Septiktank med overløp til grøft. Privat brønn som deles med flere.

Septiktank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	311 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	311 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	158	158	0
Underetasje	153	97	56
Sum	311	255	56

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

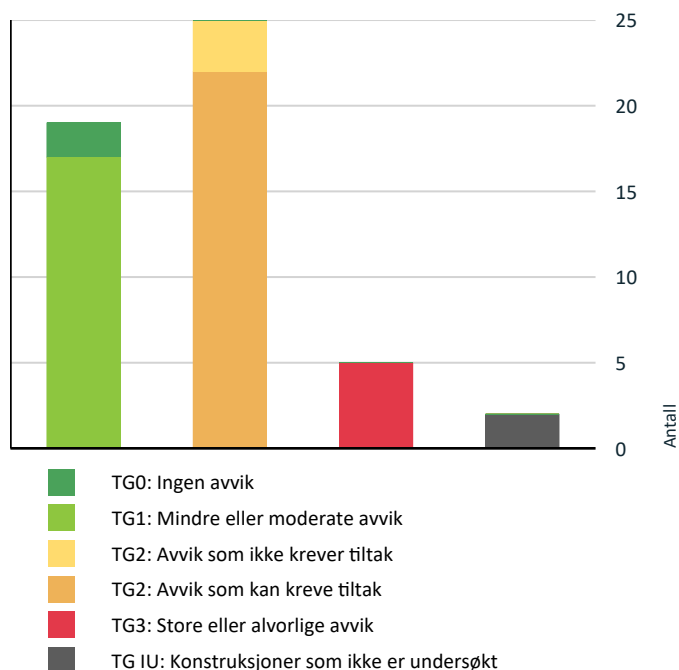
[Gå til side](#)

Enebolig

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

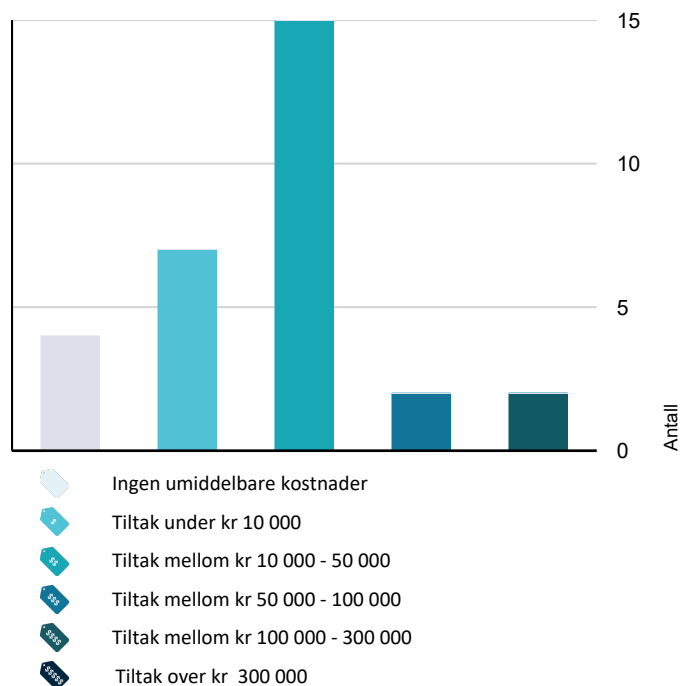
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendige arealer som er dekket med snø er ikke befart pga snø.

Denne rapporten er en oppdatert rapport som i utgangspunktet ble utført i desember 2021.

Det er foretatt ny befaring av boligen 20.04.2023.

Det er foretatt hulltaking på et av badene for å tilfredstille forskriften, på de andre våtrommene ble det avdekket feil og mangler som gjorde at hulltaking var unødvendig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

Korkfliser i gang sokkel er i dårlig stand enkelte steder.

Noe avflakking av maling på golv verksted sokkel og boder sokkel.

Slitt tregolv soverom 1. etasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tg3 satt med bakgrunn i alder, fuktsøk utført i rørgjennomganger, ikke funnet unormale verdier



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Noe mindre kondensering på balkongdør fra soverom. Ytterdør i sokkel har behov for vedlikehold pga alder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Behov for beis eller olje



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Noe avskalling av maling på puss på lettklinkermur og på betonggolv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

innredning og sanitærutstyr er slitt



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Fukt i tilligende konstruksjoner > Bad 2

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

utstyret er fra byggeåret og gammelt



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Lite tilluft



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilligende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ufagmessig utført

Mangler tetting rundt gjennomføringer av vann gjennom platene, dvs at det kan ikke dusjes rett på platene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Rørgjennomføringer har usikker utførelse.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Vannrør som kommer opp av golvet har noe svak utførsel.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Oljefyringsanlegg er delvis fjernet, resterende anlegg
bør fjernes.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten
på brønnvannet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dør mellom verksted og garasje er utført i metall, og
er dermed uisolert, dersom garasje ikke er
oppvarmet så er det et stort varmetap mellom
verksted og garasje.
Dør til verksted går veldig tregt.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i
form av sprekker i grunnmur.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Standard

Normal

Vedlikehold

har behov for noe vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Kjøkken skiftet blandebeholder, montert durgo, og skiftet vannlås under vask.
2005	Modernisering	Oppgitt av eier å være lagt ny shingel på yttertak 2005.
2020	Modernisering	Ny vedovn i stue.

Det er gravd rundt boligen og skiftet massere samt lagt grunnmursplast, utvidet terrasse og pusset opp bad. Ingen årstall oppgitt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål



taknedløp ført ned i drener

Veggkonstruksjon

! TG 2

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.



fasade sør og øst



fasade vest og nord

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Male eller beise panel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

W-takstoler i tre. Eier opplyser at undergurt er etterisolert



kaldt loft med isolert undergurt



fuktskjolder på gjennomføring av avluften, gjennom yttertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass og Malte trevinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er skiftet og noen vinduer er fra byggeåret.



vinduer i trapperom fra byggeåret



vindu soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Teak hovedytterdør fra byggeåret i sokkel, teak ytterdør vaskeromsinngang, teak balkongdør til liten balkong 1. etasje, og lakkert balkongdør i tre fra soverom, malt balkongdør fra stue.



Balkongdør til liten balkong 1. etasje



ytterdør, behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Noe mindre kondensering på balkongdør fra soverom. Ytterdør i sokkel har behov for vedlikehold pga alder.

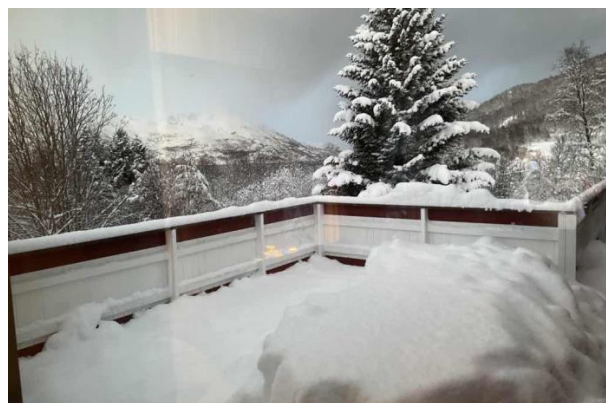
Tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Pusse karmen balkongdør soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG IU



Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

TG 2

Utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for beis eller olje

Tiltak

- Tiltak:

beise /olje trapp til vaskerom

INNSENDIG

Tilstandsrapport

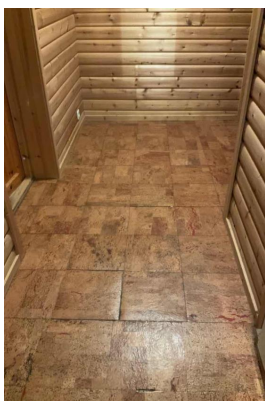
Overflater

TG 3

Parkett på gulv Laminat på gulv Betonggulv Belegg på gulv trepanel malte plater betongvegg trepanel og himlingsplater. Fra diverse årstall noe fra byggeår og noe av nyere dato og noe er helt nytt.



stue 1. etasje



golv gang sokkel delvis ødelagt

Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Korkfliser i gang sokkel er i dårlig stand enkelte steder.

Noe avflakking av maling på golv verksted sokkel og boder sokkel.

Slitt tregolv soverom 1. etasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skifte golv i gang sokkel.

Pusse lakkere golv soverom.

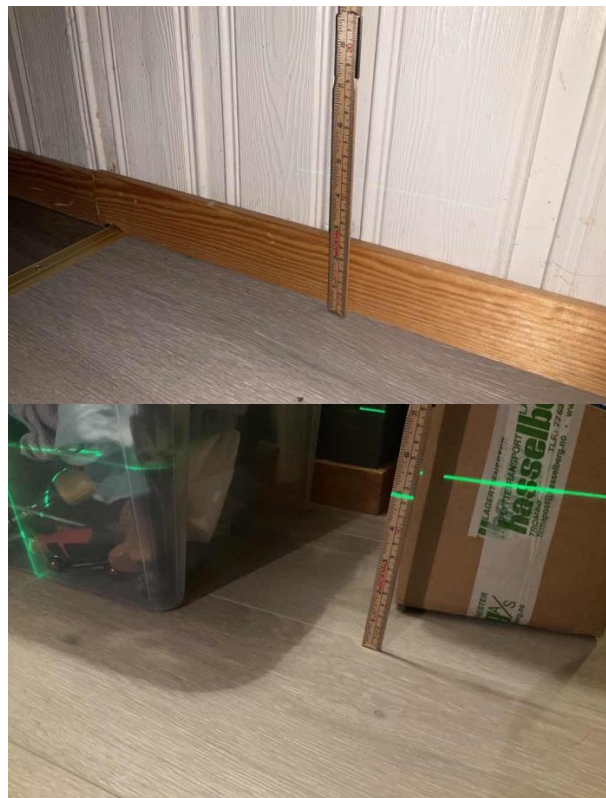
Overflate behandle golv verksted og boder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

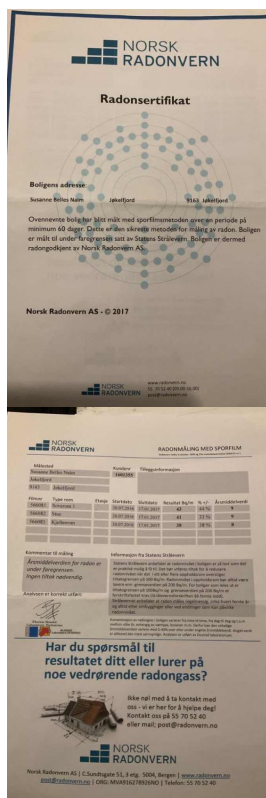
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.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

Tilstandsrapport

Radon

! TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.



Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon

Pipe og ildsted

! TG 1

Mursteinspipe fra byggeår og Vedovn fra 2020



Rom Under Terreng

! TG 2

Betonggulv Betong/mur og Hulltaking er fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



avskalling og saltutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Noe avskalling av maling på puss på lettklinkermur og på betonggulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er oppgitt at det er skiftet ut masser rundt boligen og lagt ny fuktspærre og drens rundt de yttervegger som er under terreng. Det antas å være eldre avskallinger som har skjedd før arbeidet rundt boligen ble utført. Det anbefales å rengjøre og male vegger og golv på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakka tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører av nyere dato og eldre lakkerte tre dører fra byggeåret.

Dør mellom verksted og garasje er en uisolert metalldør.



skyvedør til bad soverom 1. etasje



lakkert tredør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør mellom verksted og garasje er utført i metall, og er dermed uisolert, dersom garasje ikke er oppvarmet så er det et stort varmetap mellom verksted og garasje.

Dør til verksted går veldig tregt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Denne døren antas å være fra byggeåret, det er ikke påvist indikasjoner på feil eller mangler.

Justere de eldre dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

Generell

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Overflater vegger og himling

! TG 3

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



gammel innredning, slitt



gammelt badekar og gammelt toalett, slitt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
innredning og sanitærutstyr er slitt

Tiltak

- Tiltak:
skifte innredning og sanitærutstyr

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



elektrisk vifte på vegg

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

renovere badet

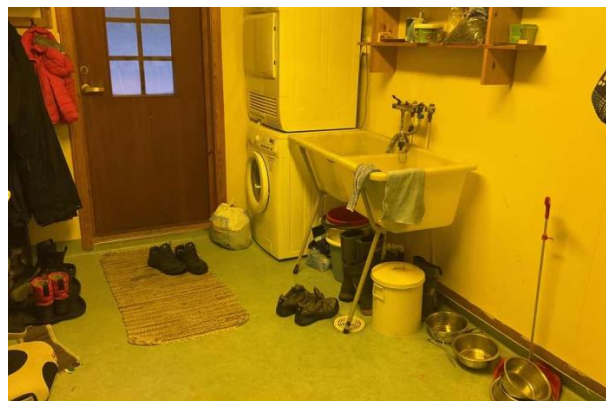
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



vaskerom

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tg3 satt med bakgrunn i alder, fuktsøk utført i rørgjennomganger, ikke funnet unormale verdier

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



ingen fuktsikring på golv i dusjrom



ingen fuktsikring på golv i badstue

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har panel/tømmer og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.



sluk ligger under kabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

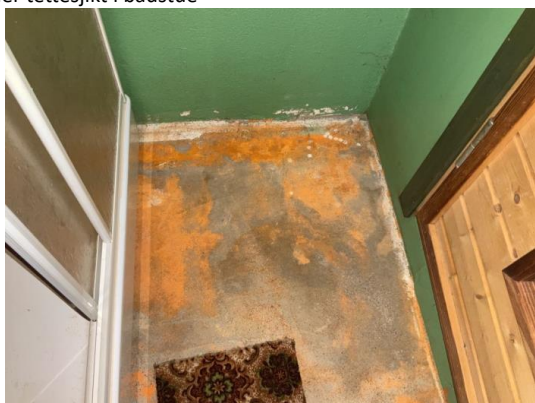
Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.



mangler tettesjikt i badstue



mangler tettesjikt i dusjrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

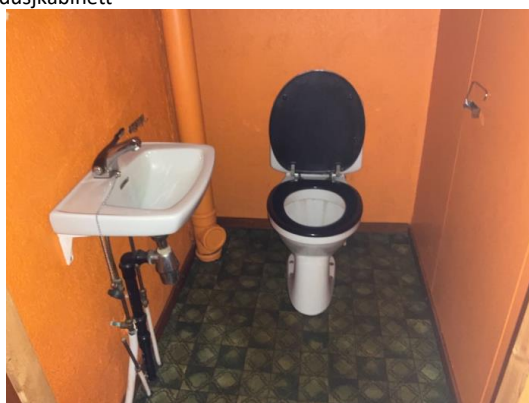
Rommet har dusjkabinett og badstuebenker , elektrisk badstueovn, toalett



badstue med elektrisk badstueovn



eldre dusjkabinett



toalett i eget rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
utstyret er fra byggeåret og gammelt

Tiltak

- Tiltak:
nytt ytstyr må installeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.



ventil i tak i dusjrom



noe lite tilluft

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Lite tilluft

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utbedre tilluften

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

hele våtrommet må renoveres pga manglende memebran

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

Generell

tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. ingen dokumentasjon.



bad nr 1 1. etasje

Årstill: 2003

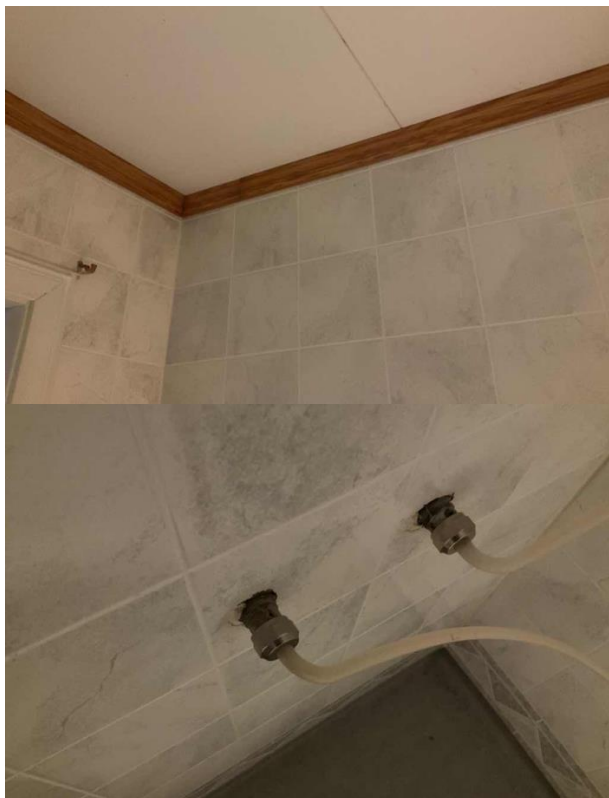
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ufagmessig utført

Mangler tetting rundt gjennomføringer av vann gjennom platene, dvs at det kan ikke dusjes rett på platene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

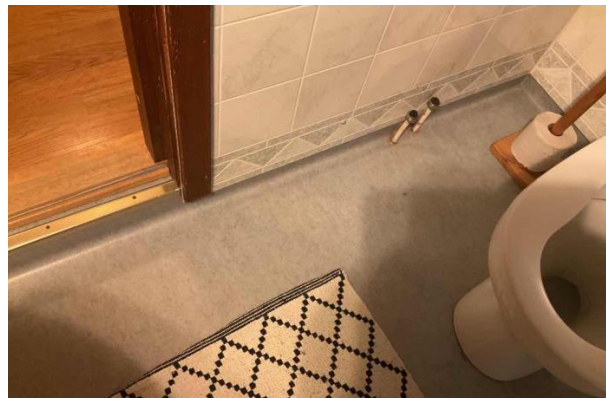
Det bør utføres tetting rundt gjennomføringer av vann gjennom platene, i allefall dersom det skal dusjes rett på platene

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Ikke målt fall helt til sluk, men det er god oppbrett på belegget ved terskel.



Godt med oppbrett på belegget ved terskel.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



sluk

Vurdering av avvik:

- Rørgjennomføringer har usikker utførelse.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Vannrør som kommer opp av golvet har noe svak utførsel.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bør utføres tetting rundt disse gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

innredning med nedfelt servant toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering. Naturlig avlufting gjennom vindu, ved å åpne vinduet ved dusjing.



ventil kun i vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

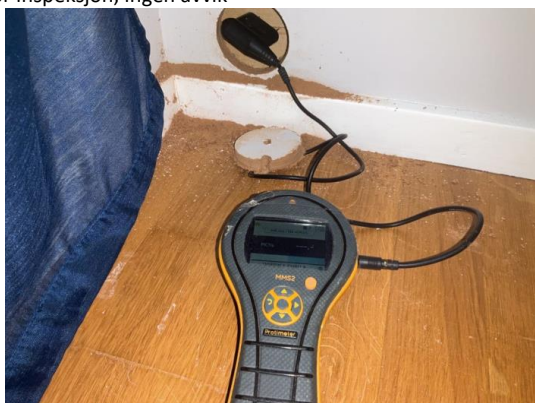
Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



hull for inspeksjon, ingen avvik



fuktsøk ingen avvik

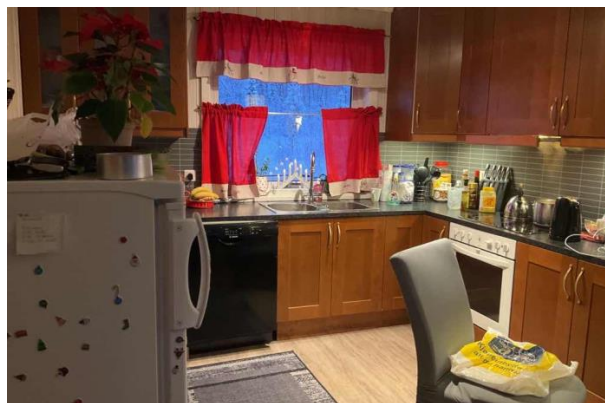
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Heltre og finer profilerte fronter Laminatbenkeplate Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin Komfyr og Platetopp. Nyere kjøkken årstall litt
usikkert.



under vask

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstall: 2007

Kilde: Eier

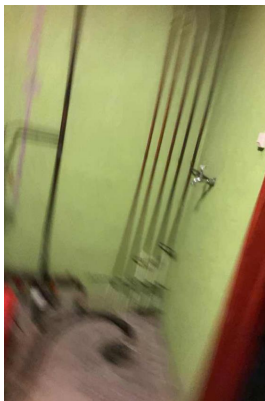
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

kobberrør og noe plastrør i rør uten vannskap, antatt fra forskjellige årstall.



vannledninger i kobber i fyrrom.



Avløpsrør

! TG 1

avløpsrør av plast.



Ventilasjon

! TG 1

naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Har tidligere hatt sentralfyring med oljefyring, Noe av dette utstyret er ikke fjernet. Anbefales fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

! TG 2

Oljefyr er koblet bort, men oljefyren er ikke fjernet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljefyringsanlegg er delvis fjernet, resterende anlegg bør fjernes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fjerne resterende

Varmtvannstank

! TG 1

Ca 300 liters varmtvannstank av nyere dato



Tilstandsrapport

Andre installasjoner

! TG 1

Varmepumpe



Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

Eier opplyser at det er utført et eltilsyn fra Alta kraftlag 09.01.2017 i forbindelse med bytte av måler.

Anbefales at dokument på elkontroll framlegges til eventuelle kjøpere.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er indikasjoner på at det har vært tilløp til varmeutvikling eller brann i fyrrom eller komponenter i fyrrommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
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



Drenering

! TG 1

Eier opplyser at det er lagt ny dress rundt boligen med avrenning på begge sider av boligen



grunnmursplast påvist



taknedlsøp ført ned i drens

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Byggegrunn av løsmasser kan forekomme innslag av leire. Eier opplyser at det er gjort tiltak run dt grunnmuren. skiftet ut masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåke sprekker i grunnmuren.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



sprekker i grunnmuren



horisontale sprekker i grunnmur

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det er utført tiltak som skifte av masser, ny drens og grunnmursplast. Ikke påvist grunnmursplast rundt hele boligen, ikke mulig å kontrollere pga snø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG IU

Terrengtet faller ned mot fjorden, gode avrenningsforhold ikke kontrollert for hele eiendommen pga snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Septiktank med overløp til grøft. Privat brønn som deles med flere.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

TG 1

Septiktank av ukjent type.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

311 m²/255 m²

Enebolig: 3 Bad, Vaskerom, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Trapperom, Gang, Hobbyrom, Bod, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 800 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Enebolig med meget fin beliggenhet, solrik og skjermet, har ingen naboer.

Ca 13 km til skole, butikker og offentlige tjenester (Burfjord).

Boligen framstår å være godt vedlikehold og i godt stand. Men det gjenstår noe oppgraderinger /oppussing.

Tall fra eiendomsverdi as :

Enebolig i markedet siste 12 mnd i Jøkelfjord

Lagt ut for salg3

Solgt3

Til salgs nå0

Gjennomsnittspris1 223 333

m² pris BOA/P-rom10 593

Avvik pris/prisantydning

Gjør endringer i kartet

Enebolig

Antall treff: 3Side 1 av 1

DatoAdresseTypeEierformBOA/P-romByggeårPrisMegler

24.01.2023Hamnebuktveien 335, 9163 JØKELFJORDEneboligSelveier970 000

01.12.2020Saltnesveien 170, 9163 JØKELFJORDEneboligSelveier1 450 000

22.05.2020Jøkelfjordveien 1272, 9163 JØKELFJORDEneboligSelveier11819671 250 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ?	Kr.	
Kommunale avgifter ?	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	158	158	0	Bad , Bad 2, Vaskerom , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Trapperom	
Underetasje	153	97	56	Trapperom , Gang , Hobbyrom , Bad , Stue	Bod
Sum	311	255	56		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2023	Ken Jørstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5429 KVÆNANGEN	7	19		0	1974.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jøkelfjordveien 751

Hjemmelshaver

Belles Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger pent og skjermet til i øvre del av Jøkelfjord (bygda). Det er ca 13 km til kommunesentret Burfjorden med skole, butikker og offentlige tjenester.

Kort vei til gode mulighet for friluftsliv både på sjøen og fjellet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, med en kort privat vei over gnr 7 bnr 5. Det er registrert en adkomstrett for eiendommen i grunnboken på gnr 7 bnr 5.

Tilknytning vann

Vannhus med brønn ved elva, som deles med flere.

Det er registrert en vannrett i gnr 7 bnr 5.

Tilknytning avløp

Septiktank med avrenning til antatt grøft. Ikke kontrollert om denne ligger innenfor eiendommens grenser.

Regulering

Regulert til bolig.

Om tomten

Fin vestvendt tomt med gode solforhold. Utsikt fra 1. etasje ut mot vest mot fjorden.

Eiendommen var dekket med snø på befaringsdagen slik at utvendige arealer er ikke inspisert.

Tinglyste/andre forhold

Det er pant i boligen.

Det er registrert en livslang borettsrett på eiendommen. Ikke framlagt på hvilke vilkår denne boretten er basert på.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Eier/selger			Innhentet	0	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

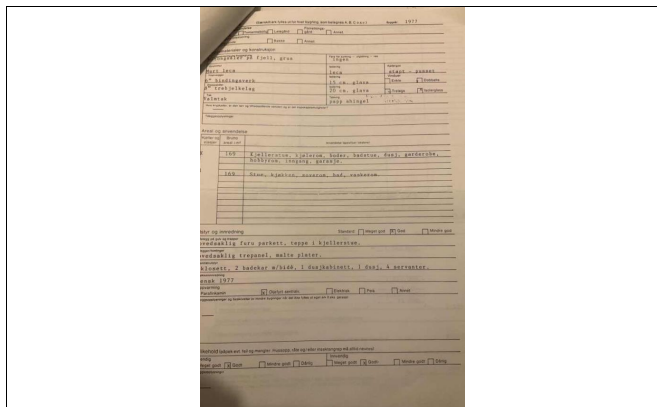
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZN1051>

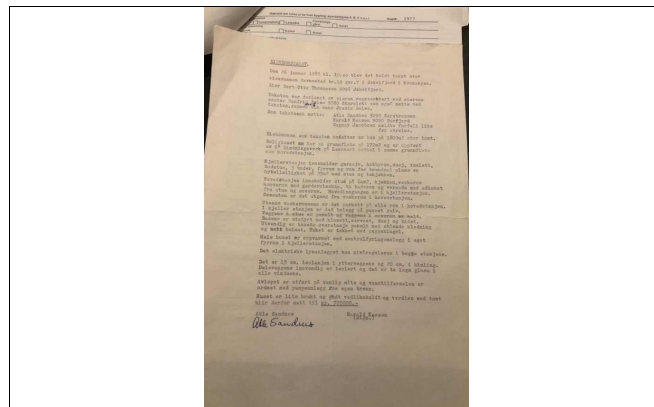
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

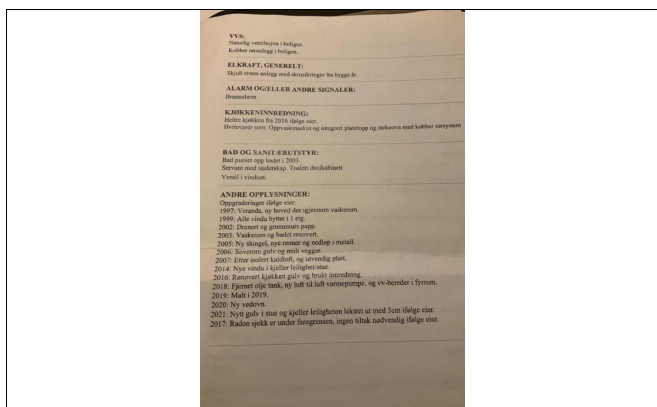
Andre bilder



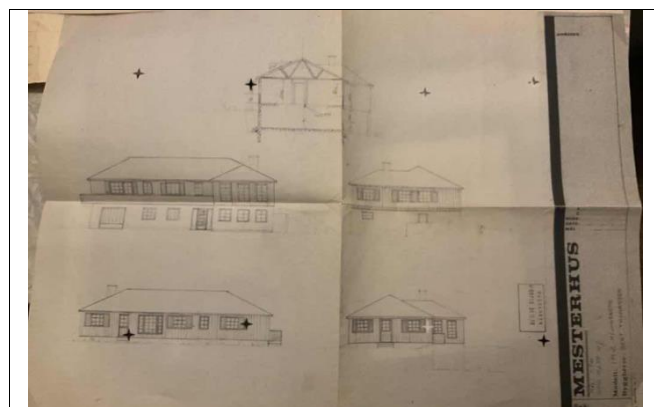
opplysninger fra tidligere takst



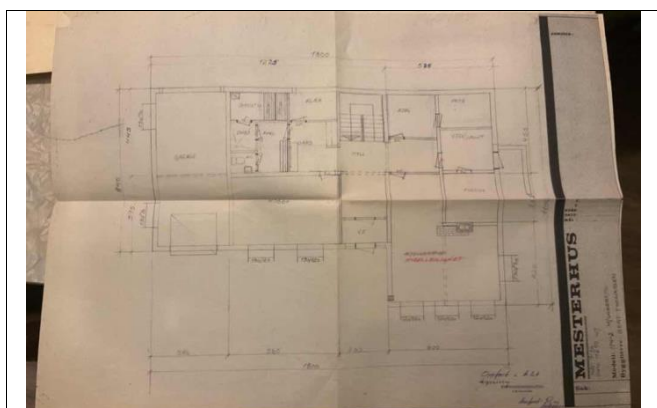
opplysninger fra tidligere takst



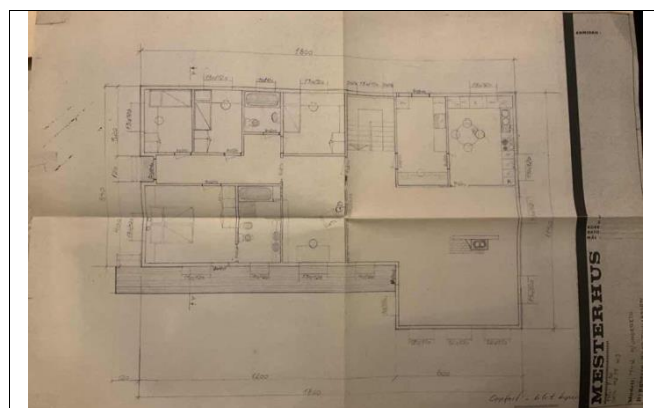
opplysninger fra tidligere takst



tegninger



tegninger



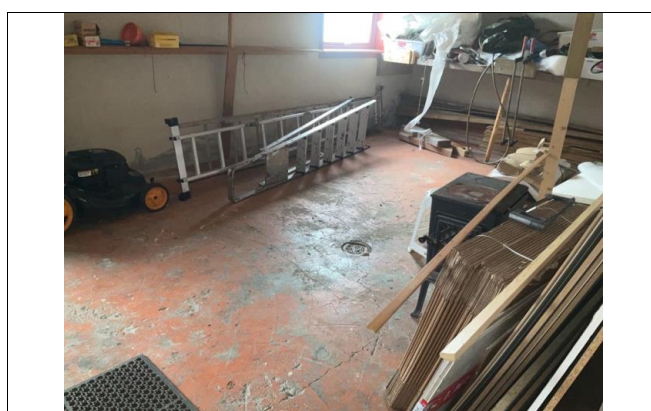
tegninger



verksted med uisolert dør til garasje (ståldør)



stort eldre sikringsskap i verksted i sokkel



betonggolv i garasje noe sprekker og avskalling av maling



garasjeport til integrert garasje i dårlig stand



verksted



undersøkelse opp mot vaskerom gjennom gjennomføringer av rør



nyoppusset stue i sokkel



inngangsparti fra byggeåret

Selgers egenerklæring

1

1. Lagre skjemaet på maskinen din før du starter utfyllingen
2. Bruk et pdf-program som for eksempel Adobe Acrobat Reader. Last det ned gratis på get.adobe.com/reader
3. Alle spørsmålene er obligatorisk å svare på

Tips: Flere av spørsmålene har hjelpetekster - bare hold musepekeren over svaralternativene.

Hvem som selger boligen

Selger 1: fornavn og etternavn

Susanne Belles

Selger 2: fornavn og etternavn

Tahir Atin Naim Shmees

Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive navnene her

- ☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse

Jøkelfjordveien 751

Året og måneden du overtok boligen

2009 juli

Postnummer

9163

Sted

Jøkelfjord

Selges boligen med fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Dersom du selger eiendommen på vegne av andre velger du «ja».

Hvis ja, skriv navn på fullmektig.

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?

☒ Ja ☐ Nei

Selges boligen som et dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Og vet du heller ikke noe om den? Da skal du ikke svare på spørsmålene i egenerklæringen.

Sett i så fall et kryss i boksen nederst til høyre.

Hvis du likevel kommer på noe, stort eller smått, som boligkjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under punkt 35 på side 8.

Dette kan for eksempel være ufaglært arbeid, feil eller mangler, økonomiske forhold eller lignende.

Hva betyr dette for boligkjøperen?

Hvis det er kryss i boksen nederst på siden har ikke selgeren svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen (det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 35 på side 8).

Det betyr at egenerklæringen mangler nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler på boligen/eiendommen.

Vi oppfordrer derfor deg som skal på visning til å sjekke boligen grundig,

helst sammen med fagfolk. Gå for eksempel over ting som varmepumpe, hvitevarer, solskjerming og det elektriske anlegget, og sjekk vanntrykket. Hvis boligen er en del av et sameie eller borettslag kan styret kanskje hjelpe deg med mer informasjon om det som ikke står i egenerklæringen.

Har du spørsmål rundt egenerklæringen? Spør megleren som selger boligen.

☐ Som selger har jeg ingen kjennskap til boligen

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen og DNB • Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 • Postboks 778 Sentrum • 0106 Oslo • fremtind.no

i Svarer du «ja» på noen av spørsmålene under «Utført arbeid» må du legge inn:

- Hva som ble gjort
- Hvem som gjorde arbeidet, og året det ble gjort
- Om den som gjorde arbeidet var faglært eller ufaglært

Hvis det er gjort flere arbeider må du nummerere dem

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge

Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Baderomsplater limt på eksisterende vegg. Våtromsbelegg lagt på nytt gulv utført av faglært person på det minste badet i øverste etasje. Ny dusj er installert av rørleger TD Rør AS.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☐ Ja ☒ Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

Lagt ny singel på taket i 2005. Sett inn ny vedovn i stue opp i 2020. Utvidet terrasse av tidligere eier og platting på utsiden.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge

Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

☒ Hele ☐ Deler (skriv hvilke i tekstboksen)

Hvis ja, beskriv nærmere

Har vært utført graving rundt hele huset ned til nederst på grunnmur. Lagt fiber dukk med singel / grus, nye dreneringsrør (flexi) med med to utløp ned mot sjø.

i Svarer du «ja» på noen av spørsmålene under «Utført arbeid» må du legge inn:

- Hva som ble gjort
- Hvem som gjorde arbeidet, og året det ble gjort
- Om den som gjorde arbeidet var faglært eller ufaglært

Hvis det er gjort flere arbeider må du nummerere dem

5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

6. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

Skifte vannkran og avløp under vask i 2021. Arbeidet er gjort av TD
rør AS

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge

Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

☐ Ja (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet

Hvis ja, hva ble resultatet av målingen?

Boligen er målt til under faregrensen av Statens strålevern og er radongodkjent av Norsk Radonvern AS 17.01.2017

9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Har vært inspektører fra Alta Kraftlag. For installasjon av AMS-måler gjort av Alta Kraftlag 09.01.2017 (dokumentert i sikringsskapet).

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Ja bad nede i kjeller. Feil på vannrør i betong gulv til vask og dusj. Do må skiftes. Avløp fungerer

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?
Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Har tidligere vært lekkasje (rund 1999) i rør tilknyttet tidligere sentralvarmeanlegg i betonggulv nede i gang og inn mot bad nede. Anlegget er nå fjernet. Fukt ble fjernet med avfukter.

15. Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Ved mye regn kan det forekomme at man ser vannintregning på pipe mur utvendig. Det mangler pipehatt.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Det er synlig sprekk settingsskade i lekamur i to av bodene i kjeller. Usikker på når dette oppstod, men har vært der i flere år.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Sentralfyr er fjernet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

22. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Livsvarig boret:
Rettighetshaver: Comes Joaquin Belles
Tinglyst dato 09.07.1997

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, ha gjerne dette klart til den bygningssakkyndige (takstmann) sin befaring.

Hvis ja, beskriv nærmere

Takst tatt av Byggmester Tom R. Hansen AS i 2021

26. Vet du om sameiet/boretslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

28. Er det installert el-billader på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk

29. Har eiendommen selvstendig boenhet eller utleiecel?

☐ Selvstendig boenhet ☐ Utleiedel ☒ Nei

Hvis selvstendig boenhet, er den godkjent av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis utleiedel, oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

☐ Ja ☐ Nei

30. Vet du om det finnes det oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

☐ Ja ☐ Nei

31. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

32. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabil?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere.

33. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette?

Hele anlegget.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

35. Bruk boksen under hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om. Du kan også bruke boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Enkelte rom kan ha slitasje etter dyrehold som ganger og trappoppgang. Vaskerommet og stort bad i ovre etasje trenger oppussing. Belegg og vegger er slitt og rommene bør pusses opp.

I kjeller er det bad og badstue som ikke pusset opp etter byggår, og har behov for oppussing. Badstue fungerer.

Utterdører opp på vaskerom er slitt, og verandadører er slitt.

Datoen du fullførte skjemaet

27.12.2021

ⓘ Husk å endre datoen hvis du retter på skjemaet og sender det inn på ny.