

Korsvikveien 6

Prisantydning kr 2.500.000,-

- Bolighus på Forvik
- Betydelig modernisert
- Romslig utsiktstomt
- Strandlinje og havutsikt



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Samsvarserklæring
- Planskisser
- Målebrev/kart
- Regulering
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



Korsvikveien 6



Korsvikveien 6



Korsvikveien 6



Korsvikveien 6



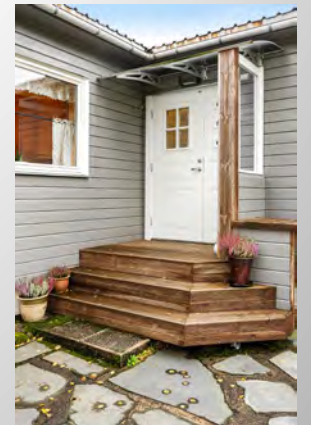
Korsvikveien 6



Korsvikveien 6



Korsvikveien 6



Korsvikveien 6

8976 Vevelstad

Oppgradert enebolig på ett plan med uthus og naust.

Romslig tomt i sjøkanten mot nordvest, som består av 2 sammenhengende parseller. Opparbeidet med plen, beplantning, kjøkkenhage, skiferheller og terrasse.

Vidstrakt havutsikt og gode solforhold.
Direkte tilgang til turområder i vill og vakker natur.

Kort vei til kommunesenter, butikk, skole og idrettsanlegg.

Boligen er bygget i 1973, og er vesentlig oppgradert i senere år, bl.a. elektrisk anlegg, røropplegg, bad/vaskerom, vinduer, dører og kledning. Innredet med 5 soverom.

Oppvarming med elektrisitet. Luft-luft varmepumpe installert i 2014.

Montert lader for el-bil.

Tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløpsanlegg.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1816/13/34 og 1816/34/12
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Kjersti Lindgren
- **TOMT**
Tilsammen 1909 m2
- **REGULERING**
LNFR, jf. kommuneplanens arealdel.
- **BYGGEÅR**
1973
- **AREAL**
BRA 138 m2
- **FERDIGATTEST**
20.09.1973
- **ENERGIMERKING**
F - ORANGE
- **PRISANTYDNING**
kr 2 500 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 62 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**
kr 2 563 000,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 4 716 pr. år for 2024
Slamtømming hvert 2. år kr 2 040,-
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 625 000,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

-	BRA-i:	122	Internt bruksareal
-	BRA-e:	16	Eksternt bruksareal
-	BRA-b	-	Innglasset balkong
-	TBA:	39	Terrasse- og balkongareal
-	ALH:	-	Ikke måleverdig areal *

- Hovedplan: Vindfang, entré, stue, kjøkken, 5 soverom*, bod, bad/vaskerom.
- Uthus: Bod
- Naust: Areal er ikke målt siden bygget ikke kan benyttes pr i dag

*Ett av soverommene er innredet uten søknad om bruksendring.

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT/LADING

Hvitevarer i kjøkken følger med.
Tilknyttet bredbåndsfiber fra Telenor.
Montert Zaptec lader for el-bil.

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmepumpe og panelovner. Gulvvarme i våtrom.

ADGANG TIL Utleie

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen.
Opprinnelig hobbyrom som i dag er innredet som soverom, må formelt søkes bruksendret for å være godkjent til varig opphold.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen tinglyste pengeheftelser.

Ved fradeling av bnr 34 i år 2000 fra bnr 1, har diverse heftelser som gjelder hovedbruket, automatisk blitt overført. Det er ikke avdekket at noen av disse har relevans for bnr 34.

Eiendommens rettigheter

Tinglyst rettighet vedr. vann/klokkledning på hovedbruket. Bestemmelse om adkomst anses ikke lenger relevant, da vei nå er kommunal.

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Boligen er bygget i 1973. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Kryp kjeller: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Ved befaring var det stående vann innenfor luke i vest. Det er ikke registrert symptomer i kryp kjeller på at fuktnivået er høyt.
- Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Tomteforhold > Oljetank: Oljetank nedgrav i nord på tomta, tanken er ikke i bruk. Alle nedgravde oljetanker tilknyttet oljefyanlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som «ute av bruk» fra 2020. Dette utløser kravene til sluttbehandling av tanken.

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrenner har skader og stedvis lekkasjer.
- Innvendig > Overflater: Det er observert noen mindre avvik i overflater, slik som hull i gulv etter radiatorer, manglende tilpasning mot dørstokker, slitasje i parkett i stue, skade på gulv i vf, mv. Det mangler dørkledning på bod, noen mindre skader etter fukt i 2 vindusutføringer.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv. Det er noe innvendig endring der «hobby» brukes som soverom og «vaskerom og klær» brukes som bad/vaskerom.

Det foreligger usignert ferdigattest fra 1973 i kommunens arkiv. Det er ikke levert opplysninger som tilsier at ferdigattesten ikke er gitt.

Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Naustet har større skader, og er vurdert som rivningsobjekt.

BETINGELSER

Kjøper oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgersrettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks.

med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles

til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Tilstandsrapport



Enebolig



Korsvikveien 6, 8976 VEVELSTAD



VEVELSTAD kommune



gnr. 13,13, bnr. 34,12, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 19.09.2024

Oppdragsnr.: 13960-1450

Referansenummer: HX3753

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland

Tom Ove Drevland

Uavhengig Takstingeniør

post@drevland.as

916 35 269



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 • 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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

Enebolig på en etasje fra 1973. Tidvis renovert og vedlikeholdt. Fantastisk beliggenhet med fin utsikt og god nærhet til havet. Naust nedenfor boligen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår. Det er ikke gulv på krypeloft slik at det er ikke adkomst over hele loftsrommet.

Taktekke som aluminiumsplater fra byggeår.

Undertak som sutakplater med metall i kilrenner.

Takrenner i plast og luftehatter i metall.

Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende malt kledning som er skiftet fra ca 2000 til 2018.

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass og pvc vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra 2018, 2006, 2002.

Malt ytterdør i tre med sidefelt. Glass i både sidefelt og i dør, fra ca 2010.

Balkongdør i pvc med glass fra 2022

Balkongdør i tre med glass fra 2006

Balkonger i vest utenfor soverom og treplatter på bakken i vest og sør.

Rekkverk i tre på balkong

Trapper til balkong og til inngangsdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himling som hvite himlingsplater, panelbord.

Gulv som parkett, laminat og gulvbelegg

Vegger som malte plater, panel og tapetserte vegger

Etasjeskille som trebjelkelag over krypekjeller.

Målt høydeavvik i stue/gang på 18mm da med en lavere del i gang.

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".

Det er ikke pipe i boligen.

Krypekjeller på fjell under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur i vest og via luke i gulv i bod i øst.

Dører som profilerte hvite dører

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad som er renovert av eier i 2018, innleid foretak på elektrisk og rør-opplegg.

Dusjvegger med dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over.

Flislagt gulv med senket gulv i dusj, baderomsplater på vegger og hvite panelbord i himling.

Hulltaking er foretatt til vegg bak dusj, dette ga resultat på under 8v% som er tørt

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom som er renovert av eier i 2015, innleid foretak på elektrisk og rør-opplegg.

Flislagt gulv, nye baderomsplater og ny himling i 2024. Det ble også montert vaskeromsinnredning med nedfelt servant og nisje for vaskemaskin.

Badekar, vegghengt toalett og

baderomsinnredning.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Hulltaking er foretatt til vegg bak badekar. Måling viste under 8v% som er tørt

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca 2002 med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Flis på vegg bak benkeplate. Takhøye overskap.

Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og microbølgeovn. I benkeplate er det nedfelt oppvask kum og koketopp både elektrisk og gass. Gassbluss er aldri tilkoblet gass og er ikke brukt. Kjøkkenventilator med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen som plast rør-i-rør. Installert i boligen i 2015 og 2018 når våtrom ble renovert. Avløpsrør i boligen i plast, mye fra 2015-2018, men noe fra byggeår

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe luft/luft fra 2014

Ca 200 ltr bereder plassert i bod med overløp til krypekjeller.

Sentralstøvsuger som er plassert i krypekjeller. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Brannvarslere i himling og 6kg brannslukker fra 2022

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell

Grunnmurer som støpte murer

Fra murene og det er naturlig fall i terrenget bort fra murene siden huset er plassert på en høyde i terrenget.

Kommunalt vann via private stikkledninger. Plast vannrør fra byggeår.

Avløpsrør til privat septik kum/slamavskiller og ut i sjøen. Plast rør fra byggeår

Septiktank i betong med overløp til sjø. Løkk i tre.

Oljetank nedgrav i nord på tomte, tanken er ikke i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noe innvendig endring der Hobby brukes som soverom og vaskerom og klær brukes som bad/vaskerom

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boden

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning, men byggetillatelse for naustet foreligger.

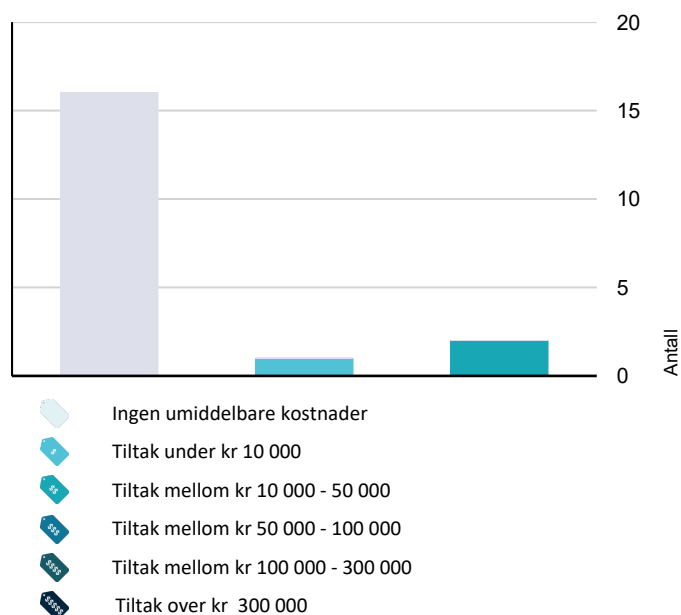
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaringen var det overskyet og ca 13°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Usignert ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny balkongdør i pvc
2018	Modernisering	Montert Rør-i-rør
2018	Modernisering	Nye vindu soverom
2017	Modernisering	Nye innerdører
2015	Modernisering	Renovert bad
2015	Modernisering	Renovert bad/vaskerom med ny himling i 2024
2015	Modernisering	Nytt sikringsskap med automatsikringer
2014	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft i stue og demonterte radiatorer, sentralfyr og pipe.
2013	Modernisering	Nye gulv på soverom
2006	Modernisering	Noen nye vinduer og balkongdør i 2007
2002	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2000	Modernisering	Vinduer i stue og parkettgulv i stue
2000	Modernisering	Byttet bordkledning mellom 2000 og 2018

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som aluminiumsplater fra byggeår. Undertak som sutakplater med metall i kilrenner.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket og undertak er fra byggeår og er 51år

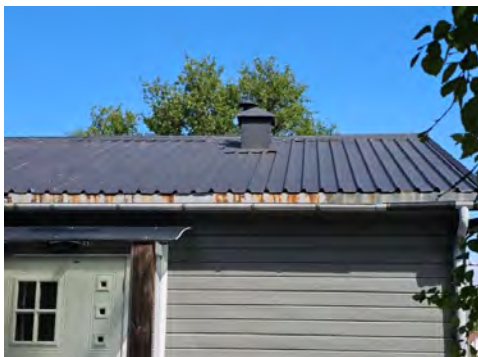
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales utskifting av taktekke og undertak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner i plast og luftehatter i metall.

Vurdering av avvik:

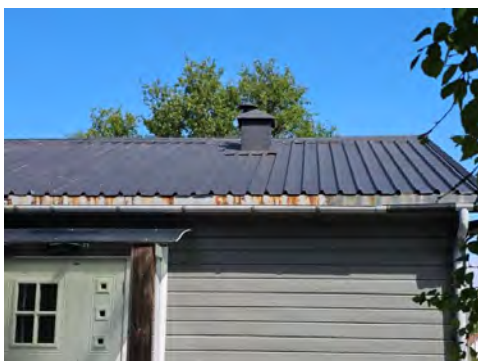
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har skader og stedvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke snøfangere



Midlertidig reparasjon av nedløp



Nedløpsrør er ikke ført bort fra murer

Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende malt kledning som er skiftet fra ca 2000 til 2018.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det anbefales å montere musesperre i nerkant av kledning

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke montert musebånd

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår. Det er ikke gulv på krypeloft slik at det er ikke adkomst over hele loftrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder fra tidligere lekkasje rundt luftehatter, tørt på befaringstidspunkt. Ved skifte av undertak må det lages gjennomføringer i hht dagens standard.

Det er lite lufting ved raft.

Luftehatter er av eternit som er asbestholdig, og må demonteres uten å skades siden asbestfibre i luften er helseskadelig

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det må lages nye gjennomføringer og nye luftekanaler ved skifte av tak og undertak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder ved luftehatt

! TG 1 Vinduer

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass og pvc vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra 2018, 2006, 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



! TG 1 Dører

Malt ytterdør i tre med sidefelt. Glass i både sidefelt og i dør, fra ca 2010.

Balkongdør i pvc med glass fra 2022

Balkongdør i tre med glass fra 2006

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 2 Balkongdør vest

Balkongdør i malt tre med glass, dør fra 2006

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe svelling nederst på dørfelt på balkongdør i vest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørfelt bør utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling i speil nederst på dør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i vest utenfor soverom og treplatter på bakken i vest og sør. Rekkverk i tre på balkong



Treplatt i sør



Balkong i vest

Tilstandsrapport



Rekkverk på ca 102cm høyde

TG 2 Utvendige trapper

Trapper til balkong og til inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til inngang har ikke håndtre

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndtre på vegg

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til inngang



Trapp til balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himling som hvite himlingsplater, panelbord.
Gulv som parkett, laminat og gulvbelegg
Vegger som malte plater, panel og tapetserte vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

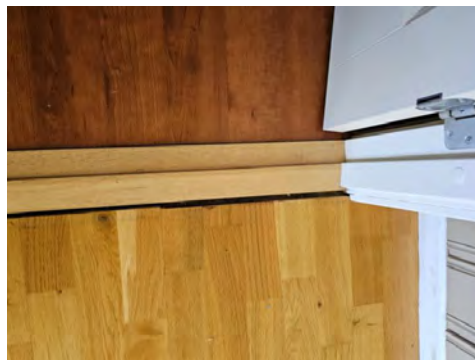
Det er observert noen mindre avvik i overflater, slik som hull i gulv etter radiatorer, manglende tilpasning mot dørstokker, slitasje i parkett i stue, skade på gulv i vf, mv.

Det mangler dørkledning på bod, noen mindre skader etter fukt i 2 vindusutførelser

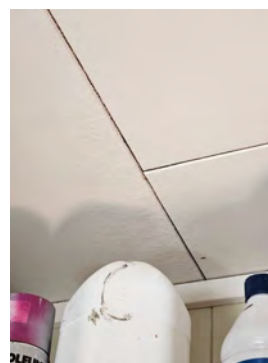
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

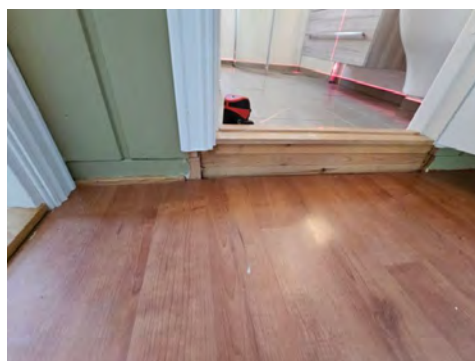
Overflater fungerer med disse avvikene.



Noe manglende tilpassing til dørstokker

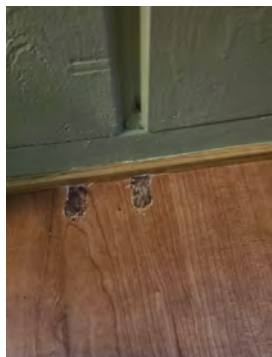


Bod har lite fuktmerke i himling



Bad mangler plater/tilpasninger under dør

Tilstandsrapport



Stedvis "hull" i gulv etter tidligere radiatorer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag over krypekjeller. Målt høydeavvik i stue/gang på 18mm da med en lavere del i gang.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er ikke pipe i boligen.

TG 3 Krypkjeller

Krypekjeller på fjell under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur i vest og via luke i gulv i bod i øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Ved befaring var det stående vann innenfor luke i vest. Det er ikke registrert symptomer i krypkjeller på at fuktnivået er høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann eller at "gropen" vannet samles i tettes slik at vann renner ut av kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stubbloftsplater



Noe stående vann i krypkjeller

TG 1 Innvendige dører

Dører som profilerte hvite dører

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad som er renoveret av eier i 2018, innleid foretak på elektrisk og rør-opplegg.

Dusjvegger med dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over.

Flislagt gulv med senket gulv i dusj, baderomsplater på vegger og hvite panelbord i himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt gulv med senket gulv i dusj, baderomsplater på vegger og hvite panelbord i himling

Årstall: 2018 Kilde: Eier

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 vindu i våtzone ved dusj.
Baderomsplater er ikke fuget utenfor dusjen.

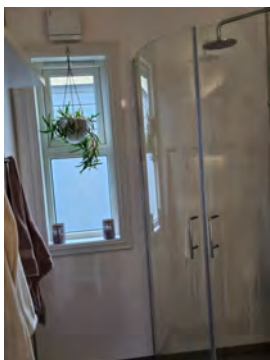
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplater bør fuges for bedre motstand/varighet mot fuktpåkjenning.

Vindu anses som beskyttet sålenge dusjvegger er montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtzone ved dusj



Baderomsplater er ikke fuget utenfor dusj

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målt 26mm fall fra sluk til gulv ved dør. Terskel er i tillegg hevet.
Gulv i dusjnise er senket 10mm

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i fugemasse mellom gulv og veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det renskes for fugemasse og silikoneres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i fugemasse mellom gulv og vegg



Sprekk i fugemasse mellom gulv og vegg

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med membran mansjett synlig i sluk. Membran som smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Plast sluk i dusj

HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg med dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil over

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

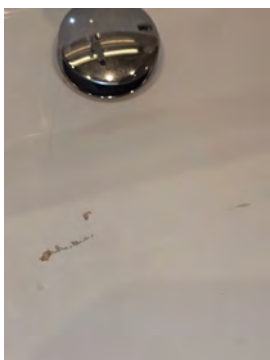
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Servant fungerer med skaden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Merke i emalje og riss i servant

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

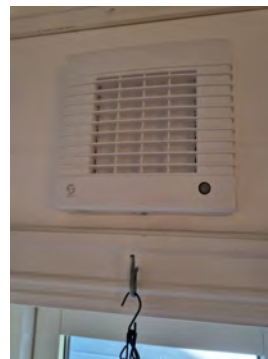
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke etablert tilluft til rommet under dørblad

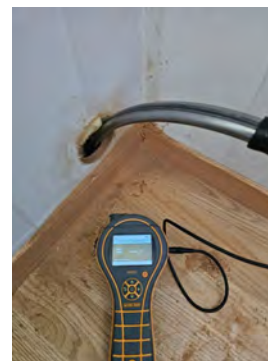


Vifte i vegg

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt til vegg bak dusj, dette ga resultat på under 8v% som er tørt



HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom som er renovert av eier i 2015, innleid foretak på elektrisk og rør-opplegg. Flislagt gulv, nye baderomsplater og ny himling i 2024. Det ble også montert vaskeromsinnredning med nedfelt servant og nisje for vaskemaskin. Badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og himlingspanel i himling. Himling er lagt i 2024.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

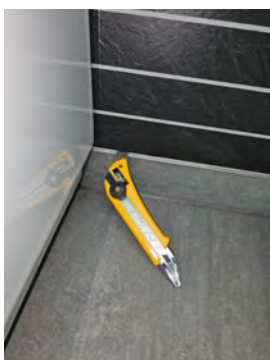
Sokkel list er ikke fuget mot baderomsplater

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må fuges i nedre kant av baderomsplater mot sokkel list

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sokkel list er ikke fuget mot baderomsplater

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling er det registrert ca 10mm motfall der området ved dør er lavere enn sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje eller vannsøl på gulv kan det bli stående vann på gulv ved dør før det renner til sluk. Høyden på membran ved dør er hevet slik at det er god høyde slik at vann ikke renner ut av rommet. Ved vannsøl på gulv kan det påregnes å måtte svabre gulvet for å få bort vann. Siden det er montert badekar er det lite vannsøl på gulv og badet fungerer med dagens motfall.

Rommet fungerer med "bom"/hulrom under fliser. Men fliser med bom/hulrom under har ikke full limdekking og kan være noe svakere for støt/skader eller de kan løsne over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med membran mansjett synlig i sluk. Membran som smøremembran uten dokumentasjon.

Sluk er plassert under badekar men frontpanel fjernes for renhold og inspeksjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med nedfelt servant og nisje for vaskemaskin. Badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

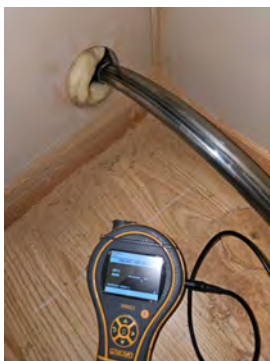


Mekanisk avtrekksvifte i vegg

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt til vegg bak badekar. Måling viste under 8v% som er tørt



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca 2002 med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Flis på vegg bak benkeplate. Takhøye overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og microbølgeovn. I benkeplate er det nedfelt oppvask kum og koketopp både elektrisk og gass. Gassbluss er aldri tilkoblet gass og er ikke brukt.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i boligen som plast rør-i-rør. Installert i boligen i 2015 og 2018 når våtrom ble renover.

Litt irr på en kobling i kjøkkenskap men som normalt for 22 år gammel kobling, ikke registrert lekkasje.



Samleskap montert i bod



Samleskap montert på bad

Tilstandsrapport



Kobling i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen i plast, mye fra 2015-2018, men noe fra byggeår. Eier opplyser at det enkelte ganger når hun ankommer boligen kan lukte litt fra avløpet på vaskerommet, men sier det kan være tørre vannlås/sluker.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft fra 2014

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr bereder plassert i bod med overløp til krypekjeller.



Varmtvannstank fra 2008

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger som er plassert i krypekjeller.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støvsugeren har hatt lite service med bla.a skifte av støvpose, og den benyttes ikke pr i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/vedlikehold anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eltilsyn utført 03.06.2024.

Retting og lukking av tilsynsrapporten er utført, men LINEA påpeker følgende:

Tilbakemeldingen på tilsynsrapportens punkt 5 tilsier at det ikke er utarbeidet en samsvarserklæring, punktet vil således ikke bli registrert som utbedret i våre systemer. Tilbakemeldingen på tilsynsrapportens øvrige punkter er godkjent. Ettersom anlegget er gjennomgått av elvirksomhet og formodentlig ikke lenger representerer en fare for elsikkerheten følger Det lokale eltilsyn ikke opp saken ytterligere.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannvarslere i himling og 6kg brannslukker fra 2022

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drenering rundt murer, Utfra husets beliggenhet anses drenering langs grunnmurer som uhensiktsmessig siden det er veldig grundt på fjell utenfor murene og det er naturlig fall i terrenget fra murene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer som støpte murer

TG 0 Terrengforhold

Fra murene og det er naturlig fall i terrenget bort fra murene siden huset er plassert på en høyde i terrenget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann via private stikkledninger. Plast vannrør fra byggeår. Avløpsrør til privat septik kum/slamavskiller og ut i sjøen. Plast rør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong med overløp til sjø. Lekk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktank i betong

TG 3 Oljetank

Oljetank nedgrav i nord på tomte, tanken er ikke i bruk. Alle nedgravde oljetanker tilknyttet oljefyranlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som «ute av bruk» fra 2020. Dette utløser kravene til sluttbehandling av tanken.

Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Påfylling og lufting til oljetank

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel bod som er renovert med ny kledning, ny trapp og ny dør.

Enkelt bindingsverk med kledning rett på stendere. Metallplater som taktekke.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny utvendig kledning og ny ytterdør
------	---------------	-------------------------------------

Naust



Anvendelse

Ikke i bruk

Byggeår

1979

Kommentar

I hht byggetillatelse

Standard

Bygget kan ikke benyttes pr i dag

Vedlikehold

Bygget kan ikke benyttes pr i dag

Beskrivelse

Naust med støpt gulv og ringmur. Bindingsverk og taksperrer i tre med metallplater på vegger og tak.

Naustet er flyttet på grunnen og gulvet er knust og naust står skjevt. Riving av naust anbefales siden reparasjon på plassen er ikke anses som mulig.

Tilbygg / modernisering

2010	SKADE	Naustet ble skadet av stormflo i 2010 eller 2011
------	-------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

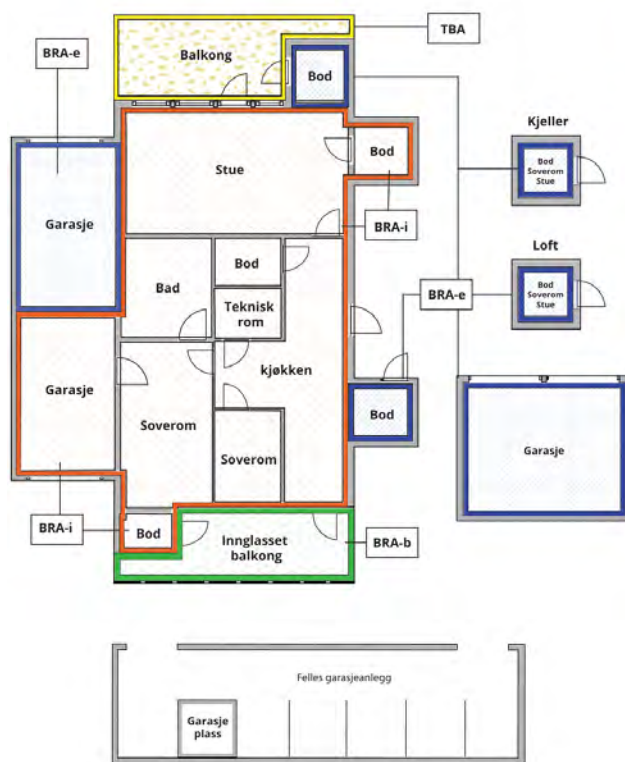
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	122			122	39
SUM	122				39
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang , Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Soverom 5, Bod , Bad/vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe innvendig endring der Hobby brukes som soverom og vaskerom og klær brukes som bad/vaskerom

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: Mindre vedlikehold innvendig.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på boden

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

Kommentar: Utvendig renovering

Kommentar:

Naust

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt siden bygget ikke kan benyttes pr i dag

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegning, men byggetillatelse for naustet foreligger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	118	4
Bod	0	16
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Kjersti Lindgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1816 VEVELSTAD	13	34		0	1684.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsvikveien 6

Hjemmelshaver

Lindgren Kjersti

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1816 VEVELSTAD	13	12		0	224.6 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lindgren Kjersti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Korsvika på Vevelstad.
Fin landlig beliggenhet ved sjøen.
ca 2,2 km til dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

Regulering

Kommuneplanens arealdel: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker, bed og kjøkkenhage. Steinlagt vei til inngangsdør. Sti ned til naust på eiendommens nordlige del som stort sett er naturtomt.
Eldre gjerde i topp av skråning mot sjøen, dette er av eldre opprinnelse og kan med fordel utbedres for bedre personsikkerhet

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	05.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2024		Gjennomgått	3	Nei
Matrikelbrev 2 stk	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger Bolig	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Byggesak Naust	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Byggesak Bolig	04.06.2024		Gjennomgått		Nei

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 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HX3753>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2025		
----------------	------	--	--

Adresse	Korsvikveien 6		
Postnummer	8976	Poststed	VEVELSTAD
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16år4mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	90894224
Selger1fornavn	Kjersti	Selger1etternavn	Lindgren

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kan en sjelden gang kjenne svak kloakklignede lukt når jeg kommer etter å ha vært borte en stund, oftest i forbindelse med nordlig vindretning, sprekk i en flis på vaskerom. Sprekk i fugemasse på bad

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

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

Firmanavn

Matz Johansen Comfort Mosjøen

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt nye rør i 2015 på vaskerom og i 2018 på bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Membran fornyet, plastsluk med membran synlig, som smøremembran (Ikke dokumentert)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Innsig av vann på ett sted i krypkjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Målt avvik på 18 mm stue/gang iht tilstandsrapport

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Var en liten lekkasje i tak over vaskerom/bod i 2024 samt et område ved gammel luftppe på loft

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Tettet takplate ut og lagt nytt tak på vaskerom

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Firmanavn

Tidligere eier (hadde adgang til dette frem til nye regler i2013), Edgar Hauan og Sinus Brønnøysund

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt elektrisk anlegg , nytt sikringsskap og ny elbillader

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring på nytt sikringsskap

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Kontroll av el-anlegg utført av Linea AS 03.06.2024

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Zaptec Lader

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Bordkledning og vinduer er byttet av tidligere eier

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det finnes eldre servituttilhørende eiendommen tomten blei utskilt fra som ikke ble slettet når tomten blei utskilt, se grunnbok

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hobbyrom brukes som soverom, vaskerom er utvidet med arealet til tidligere fyrrom

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det finnes ferdigattest men denne er ikke underskrevet

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeid av Drevland AS, arvetakst fra 2021

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lindgren, Kjersti

Signert av



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAKSGIVER/KUNDE		ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn	J o n A r n e N i l s e n	Firma/Navn	J o n A r n e N i l s e n
Kontaktperson		Adresse	K o r s v i k v e i e n 6
Adresse		Postnr/Sted	8 9 7 6 V e v e l s t a d
Postboks		Husnr/Bokstav	
Postnr/Sted			
Telefon		Boligmappeid	
Epost			
Kundenr			

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	E . H a u a
Kontaktperson	E d g a r H a u a b
Adresse	L u k t v a s s v e g e n 6 5 1
Postnr/Sted	8 6 5 9 N o s
Telefon	4 8 9 5 0 2 5 3
Epost	e d g a r - h a @ o n l i n e . n o
Organisasjonsnr	
Elvirksomhets-ID	



ANLEGGSBESKRIVELSE				
Nyanlegg	Utvidelse	Endring	Prosjektering	Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒	(Angi utgave):	2 0 1 0	v
	Annet: ☐	(Beskriv norm):		
Måler nr:	Type installasjon: B o l l i g h u s			v

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Bytte av sikringskap 63 A OV Overspenningsvern 17 stk kombiautomater 30ma

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	E . H a u a n
Dato	1 5 . 0 5 . 2 0 1 5
Signatur	<i>Edgar Hauan</i>



**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk.
Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å
gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den
faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boilgbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

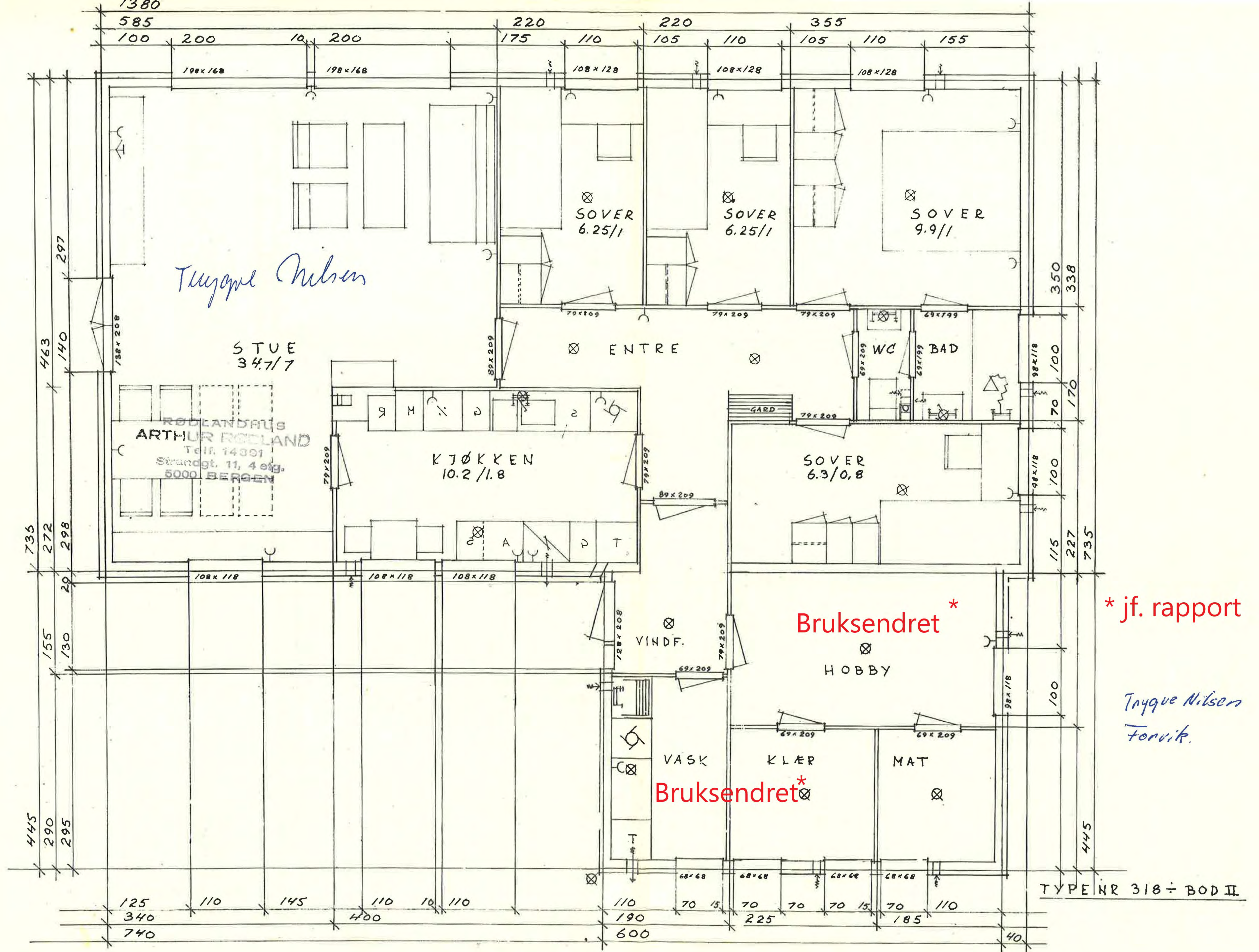
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

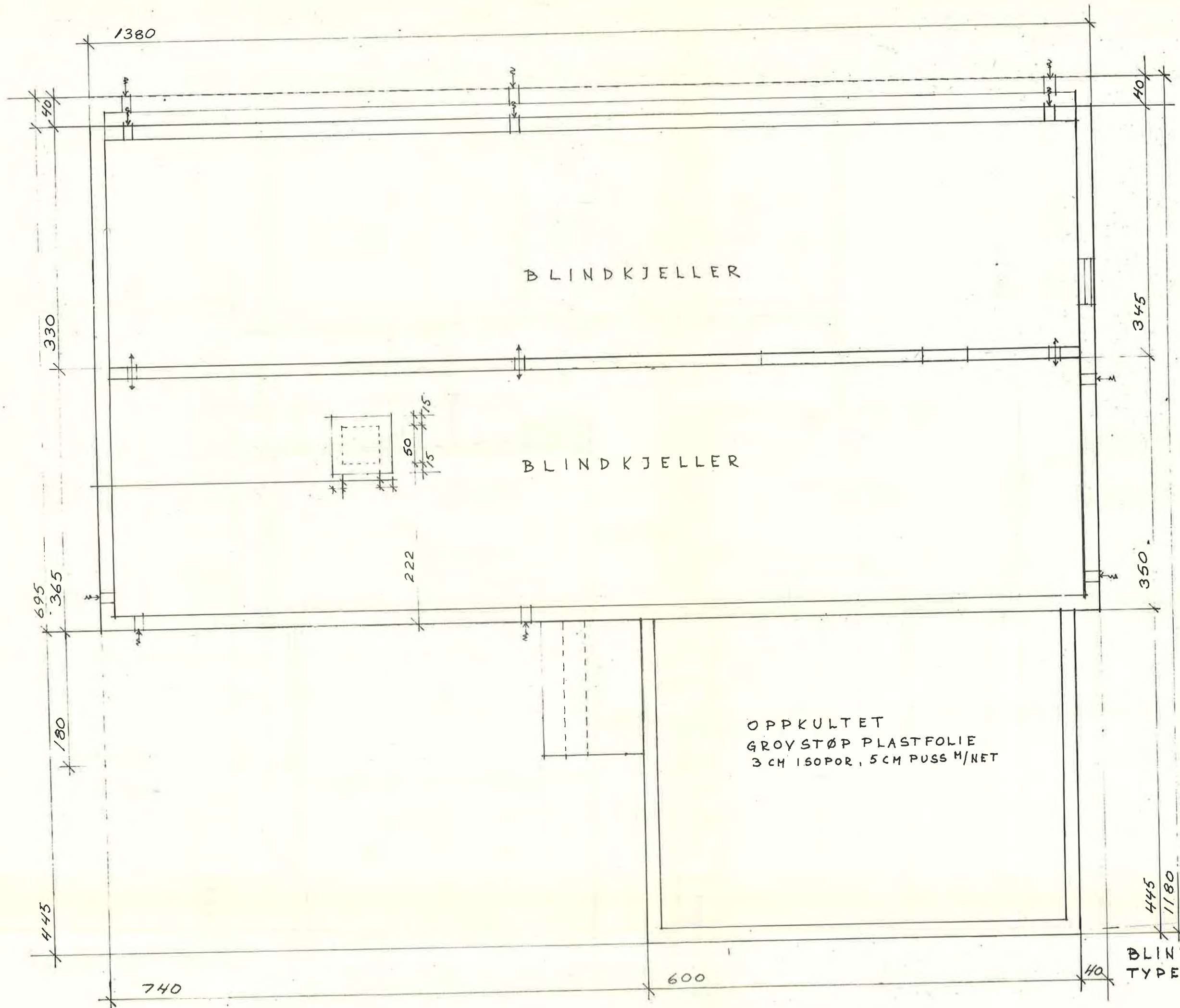
Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!





Teig 1 (Hovedteig)

13 / 34

OG 13/12

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33

7290800

7290780

7290760

7290740

7290720



20m

383880

383900

383920

383940

383960

383980

300333265

+13 / 34

187726727
Korsvikveien 6

+13 / 12

13/12

Vedlegg til meglerinformasjon – Kommuneplanens arealdel (KPA) 2002-2014



Området for 1816/13/43 markert innenfor rød ring i gult LNF 2-område i gjeldende Kommuneplanens arealdel 2002-2014, vedtatt 05.06.2003.

--

BYGGEOMRÅDER (PBL 20-4. 1. ledd)

Regulerte byggeområder

Fritidsbebyggelse

Industriområde

LNF 1 område

LNF 2 område

LNF F område

LNF N område



Utsnitt av tegnforklaring for Kommuneplanens arealdel 2002-2014

--

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2002-2014 VEVELSTAD KOMMUNE Kartgrunnlag: N50 fra Statens kartverk			
Saksbehandling i flg. Plan og bygningsloven	Sak nr.	Dato	Utvalg
Kommunestyret, vedtak Kommunestyret, vedtak 2. gangs behandling i det faste utvalg for plan	56/04 45/03 02/03	29.09.2004 05.06.2003 28.05.2003	Kommunestyret Kommunestyret Formannskapet
Bearbeiding av plan Offentlig ettersyn		03.02.03 - 22.05.03 17.10.02 - 01.02.03	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plan Framlegging av planarbeider Folkemøter og plangruppearbeide Kunngjøring av oppstart planarbeide	004/02 005/01	25.09.2002 08.08-01.09.2002 28.02-14.08.2002 07.11.2001	Formannskapet Plangruppe Plangruppe Formannskapet
Kartdato: 24.05.2003			

Vedtak av Kommuneplanens arealdel 2002-2014

--

LNF 2. Område med bestemmelser om spredt utbygging etter PBL § 20-4, 2.ledd, bokstav c.

Det gjelder bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

I LNF 2 område kan det gjenreises tidligere bebyggelse og oppføres ny bebyggelse ut fra følgende kriterier:

- Ny bebyggelse skal fortrinnsvis oppføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der det allerede er utbygd infrastruktur.
- bebyggelse skal tilpasses terreng og omgivelser.
- bebyggelse skal utføres i henhold til områdets byggestil og tradisjon
- hvis det skal oppføres mer enn 3 bygninger i gruppen, kreves det reguleringsplan jfr. Pbl § 23.
- Ny bebyggelse langs Rv.17 skal lokaliseres til offentlige sideveger eller private avkjørsler.

Ny boligbebyggelse langs RV17 skal lokaliseres til offentlige sideveger eller eksisterende avkjørsler som har minst to boliger fra før.

Det tillates inntil 10 nye enheter i planperioden.

Ny ervervsbebyggelse skal lokaliseres til offentlige sideveger eller eksisterende avkjørsler.

Det tillates inntil 10 nye enheter i planperioden.

3. Områder for råstoffutvinning: PBL § 20-4, 1. ledd nr.5.

Tiltak som omfattes av denne arealbrukskategori er:

- sand og grustak
- pukkverk
- steinbrudd
- bergverk

Med unntak av grunneiers uttak til husbruk, kreves det tillatelse til

Uttak av råstoff eller fradeling av arealer til slikt formål kan kun skje etter at det er utarbeidet regulerings- og driftsplan for området.

Redegjørelse angående LNF 2-område Utsnitt av planbestemmelser for KPA)



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen 1816/13/34 og 12 – KORSVIKVEIEN 6

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	500,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2024

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**