

# Tilstandsrapport

📍 Sætervikveien 21, 8190 SØRFJORDEN

📖 RØDØY kommune

# gnr. 19, bnr. 41

## Markedsverdi

### 850 000

Areal (BRA): Hytte 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.08.2023

Rapportdato: 22.08.2023

Oppdragsnr.: 12315-1684

Referansennummer: SF1992

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport  
22.08.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

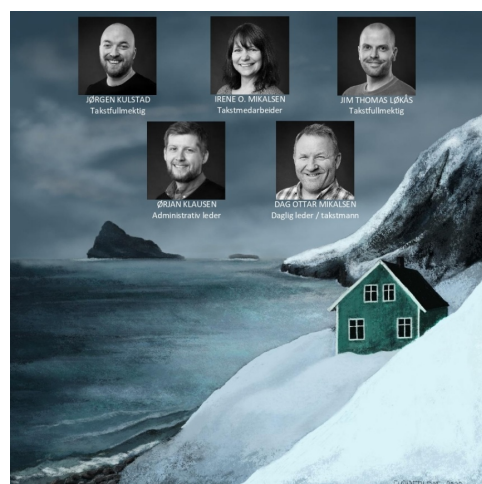
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger av nyere dato:

- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- El-skap fra 2018.
- Vindu fra 2014 på baderommet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m <sup>2</sup>
Totalpris	850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	44	44	0
Tilbygg m/ utvendig adkomst	9	7	2
<b>Sum</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>2</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger av hytta, og disse stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger dog ingen tegninger av tilbygget del eller deb store terrassen. Det er dermed usikkert hvorvidt tilbygget og terrassen er byggesøkt eller ei. Nærmere undersøkelser anbefales.

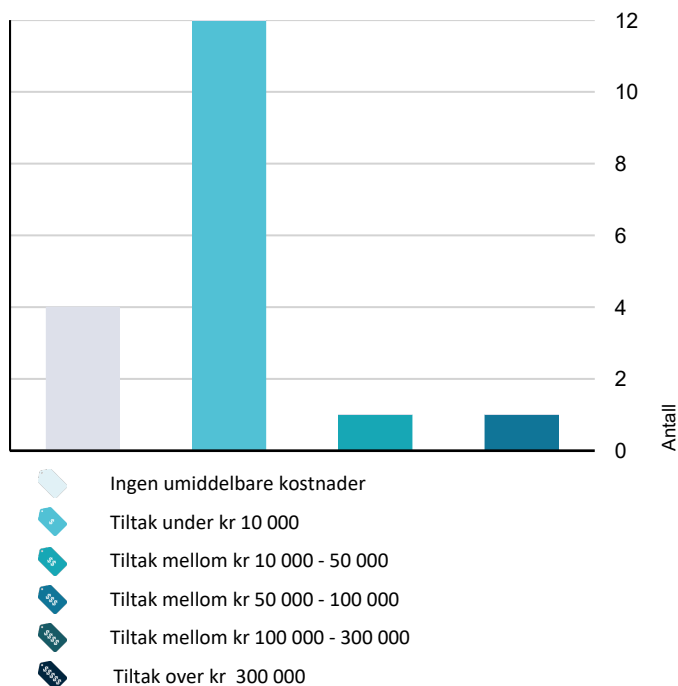
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN TILSTANDSRAPPORT IHT. NORSK STANDARD NS 3600 (TEKNISK TILSTANDSANALYSE VED OMSETNING AV BOLIG).

Denne tilstandsrapporten er også i tråd med forskriftskravene til den nye Avhendingsloven, og er i så måte sterkt anbefalt ved salg/eierskifte av både Norsk Takst, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Forbrukerrådet, Finanstilsynet m.fl. Denne rapporten er også et krav om selger ønsker å tegne en boligselgerforsikring.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør/takstfirma som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst.

Undertegnede takstingeniør og Verdi Eiendomstakst AS har i utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten gjort sitt ytterste for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt også beskrevet, tilstandsvurdert og tilstandsgradert hver enkelt konstruksjonsdel - i beste henseende for alle parter beste. Taksten er med andre ord avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instruksjoner og retningslinjer for takstingeniører.

For nærmere beskrivelser om kravene til takstingeniørens integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no). Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, dvs. uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

### EGNE KVALIFIKASJONER:

Dag Ottar Mikalsen er utdannet bygningstekniker fra Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er videre godkjent medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og innehar også påkrevd godkjenning fra Det Norske Veritas (DNV-GL) for "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk" (2013). Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenningensinstansen for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).

## Oppsummering av avvik

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

### Hytte

 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Fuktskader i himling i tilbygget del. Det ble her fuktmålt her ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert (pågående lekkasje).  
Det er også fuktmerker i himling over kjøleskapet, samt ved pipen i kjøkken/stue. Det ble her fuktmålt ved befaring, men ingen forhøyede fuktverdier ble da registrert.  
Mose i taktekket.  
A-profilerte takplater av stål over tilbygget uthus inntil tilbygget. Disse platene har rust og bulker.  
Stedvis begynnende råteskader i vindskibord mot nordøst.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (tørrklosett og dusj) [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fuksvell/fuktskade i himling. Pågående lekkasje fra taket.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (tørrklosett og dusj) [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Baderommet har ikke sluk.  
Utettheter ved rørgjennomføring i gulvet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Hytta er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende beslag mellom taktekket og renner.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at det er fukt/råteskade i lafteknute mot nord på tilbygget del. Denne er nå innkledd.  
Deler av kledningen er montert nærmere grunnen, anbefalt minste avstand er ca.  
Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner. 30 cm.

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskader i himling i tilbygget del, her ble det registrert pågående lekkasje. Usikkerhet angående skjulte konstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Flere av vinduene har harde tette pakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Vinduer av tre er modne for overflatebehandling.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Løse tette pakninger.  
Terrassedør: Dørbladet har utvendig fuksvell/fuktskader.  
Inngangsdør, tilbygg: Ingen merknader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuksvell/fuktskader i himling i baderom og bod. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.  
Fuktmerker i himling på stue/kjøkken. Her ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

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

Det er avvik:

Døren til baderommet subber mot karm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad (tørrklosett og dusj) [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken (åpen løsning)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløp fra oppvaskkummen blir sluppet ut under hytta.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-skap fra 2018 plassert i entre/vindfang.  
Automatsikringer og måler.  
50 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.  
Inntakssikringer (skrusikringer) plassert i det ene soverommet.

El-inntak via luftstrek.

Ved befaring var de gjenstående arbeider i det ene soverommet, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

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

Boe planavvik/skjevheter i gulv, hovedsakelig i kjøkkenområdet.



 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (tørrklosett og dusj)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.  
Skjøter/hjørner er ikke sveiset.  
Stedvis noe missfaring i belegget. Dette kan tyde på fukt.



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

Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i henhold til NGU's kartdata i et terreng som kan berøres av skred (stein og snø).



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

Det er avvik:

Avløp (gråvann) blir ledet ut i terrenget under hytta.





# Tilstandsrapport

## HYTTE



### Byggeår

1980

### Kommentar

Røddøy kommune ga den 01.12.1980 byggetillatelse av respektive hytte.

### Anvendelse

Hytte/fritidsbolig, sporadisk benyttet de senere år.

### Standard

Hytta holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

### Tilbygg / modernisering

#### Tilbygg

Tilbygg m/ utvendig adkomst (adkomst via svalgang) som blant annet inneholder et toalettrom med dusj. Ukjent årstall.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med asfaltshingel fra ca. 2003. Den nye asfaltshingelen er lagt opp på det opprinnelige taktekket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Mose i taktekket.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i himling i tilbygget del. Det ble her fukt målt her ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert (pågående lekkasje). Det er også fuktmerker i himling over kjøleskapet, samt ved pipen i kjøkken/stue. Det ble her fukt målt ved befaring, men ingen forhøyede fuktverdier ble da registrert.

Mose i taktekket.

A-profilererte takplater av stål over tilbygget uthus inntil tilbygget. Disse platene har rust og bulker.

Stedvis begynnende råteskader i vindskibord mot nordøst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av taktekket må påregnes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av plast.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.



Kontroll av pipebeslag.



Kontroll av renner og nedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende beslag mellom taktekket og renner.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Opprinnelige hytte:

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Tilbygg:

Yttervegger av plankelaft. Delvis utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Yttervegger i baderommet er trolig isolert med ca. 10 cm isolasjon, øvrige vegger er uisolert.

Det er oppført en enkel redskapsbod på ca. 7,8 m2 inntil tilbygget.



Deler av ytterkledning er montert for nærme bakken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er fukt/råteskade i lafteknute mot nord på tilbygget del. Denne er nå innkledd.

Deler av kledningen er montert nærme grunnen, anbefalt minste avstand er ca.

Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen.

Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner. 30 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er isolert med 25 cm isolasjon i følge tegninger.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over tilbygg.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i himling i bod i tilbygget del.



Fuktmerker i himling over kjøleskapet.



Fuktmerker ved pipen.



Fuktmåling i himling i stue/kjøkken, ingen unormale fuktverdier ble registrert her.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskader i himling i tilbygget del, her ble det registrert pågående lekkasje. Usikkerhet angående skjulte konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Pris-estimat er kun for undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

TG 2

### Hytte:

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

### Tilbygg:

Vindu av pvc med 2-lags isolerglass fra 2014 i baderommet, koblede vinduer av tre med 2-lags glass i entre/gang. Det ene vinduet i gangen er utvendig kledd igjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av vinduene har harde tette pakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Vinduer av tre er modne for overflatebehandling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer må påregnes. Utskiftning av vinduene bør også påregnes på sikt, dette for bedre inneklima/ mindre varmetap.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget utvendig malt dør av tre.  
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2005.  
Inngangsdør, tilbygg: Takoverbygget malt dør av tre med 2-lags glassfelt.



Fuktsvell i terrassedør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Løse tette pakninger.  
Terrassedør: Dørbladet har utvendig fuktsvell/fuktskader.  
Inngangsdør, tilbygg: Ingen merknader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av tettepakninger bør påregnes.  
Utskiftning av terrassedør bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 38 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 81 cm.  
Konstruksjon av tre fundamentert på peler av lettklinkerblokker.



Bilde av terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillе dagens krav til rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Gulv er dekket med lakkerte gulvbord.  
Gulvvarme:  
Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med umalt panel og beiset panel.

Himlinger er dekket med umalt panel.

Tilbygget del:

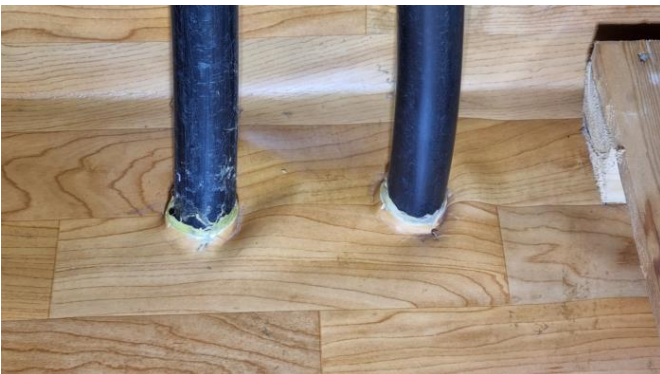
Gulv er dekket med belegg.  
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malt panel og umalt panel.

Himlinger er dekket med malt panel og malte plater.



Fuktmåling i boden, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Belegget har løsnet ved vanninntaket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Fuksvell/fuktskader i himling i baderom og bod. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.  
Fuktmerker i himling på stue/kjøkken. Her ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utskiftning av enkelte overflater bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv av trebjelkelag.



Kontroll av retningsavvik og skjevheter med krysslaser.

**Vurdering av avvik:**

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

Boe planavvik/skjevheter i gulv, hovedsakelig i kjøkkenområdet.

**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.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Hytta har et innvendig pipeløp.  
Sotluke montert på kjøkken.  
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn på stue/kjøkken. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.



Kontroll av sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Utskiftning av ildsted bør vurderes.

Feiing bør utføres hvis dette ikke er utført i nyere tid.

## Innvendige dører

TG 2

Heltre speildører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til baderommet subber mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av baderomsdøren bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

TILBYGG M/ UTVENDIG ADKOMST > BAD (TØRRKLOSETT)

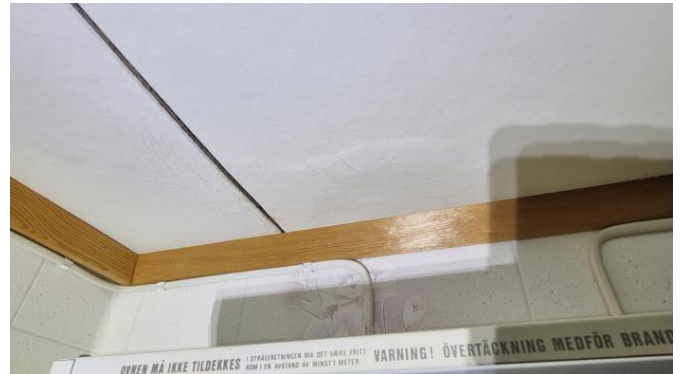
### Generell

Baderommet er fra 1989.

## Overflater vegger og himling

TG 3

Vegger er tekket med våtromstapet.  
Himling er tekket med malte plater.



Fuktskader i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fuksvell/fuktskade i himling. Pågående lekkasje fra taket.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er dekket med belegg.



Fuktmåling i gulvet.



Misfarging i belegget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Skjøter/hjørner er ikke sveiset.

Stedvis noe misfarging i belegget. Dette kan tyde på fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppussing av baderommet sørg for tilfredsstillende membran/tettesikte.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Rommet har ikke sluk, avløp fra dusjkabinettet blir ledet direkte til avløpsrør.



Badet har ikke sluk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Baderommet har ikke sluk.

Utettheter ved rørgjennomføring i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utetthetene ved rørgjennomføring bør tettes.

Etablering av sluk bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med ett-greps blandeatteri.  
Dusjkabinett.  
Biologisk klosett med lufting over tak.  
Laminert skrog med slette fronter under servant. Lysarmatur over speilet.



Tank under klosettet.



Lufting over tak.

## Ventilasjon

TG 2

Baderommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er relevant.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### Overflater og innredning

TG 2

Gulvet er tekket med lakkerte gulvbord.  
Vegger er tekket med beiset panel.  
Himling er tekket med umalt panel.

Laminerte skrog med malte slette fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Oppvaskkum av stål.  
Kjøkkeninnredningen (underskap) er av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra oppvaskkummen blir sluppet ut under hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg. Utedel med lameller.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast.

Innvendig hovedstoppekran montert i bod i tilbygget del.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1

Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

## Varmtvannstank

TG 2

Vegghengt varmtvannsbereider av merket Tesy på 95 liter og 2000 watt fra ?, plassert i bod i tilbygget del.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

El-skap fra 2018 plassert i entre/vindfang.  
Automatsikringer og måler.  
50 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.  
Inntakssikringer (skrusikringer) plassert i det ene soverommet.

El-inntak via luftstreck.

Ved befaring var de gjenstående arbeider i det ene soverommet, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**El-installasjonen er fra forskjellige årstall.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei El-installasjonen er ikke kontrollert.**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall

# Tilstandsrapport

sikringer?

Ja

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

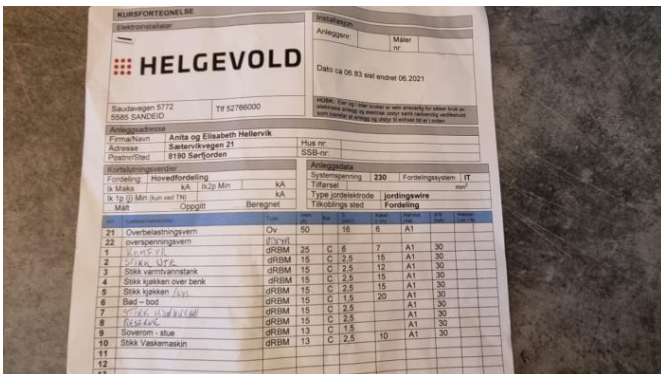
Ja

**Da el-installasjonen aldri er blitt kontrollert, anbefales det en kontroll av el-installasjonen.**

**Jordingskabel under hytta er ikke gravd ned.**



Kontroll av el-skapet og kursfortegnelse.



Den siste/riktige kursfortegnelsen lå løs i el-skapet mens den gamle fremdeles hang i skapet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TG 3

Hytta er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytta er oppført på ukjente masser.

## Drenering

TG 1

Naturlig avrenning.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker.



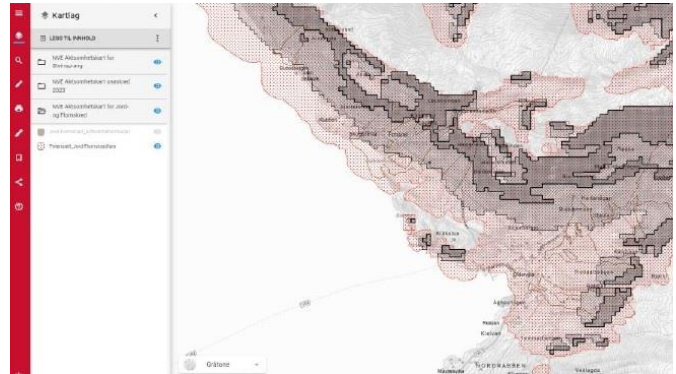
Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Kontroll av fundamenteringen under tilbygget del. Det er lagt takpapp mellom bunnsvill og pele.

## Terrengforhold

TG 2



NGU's kart iht. skredfare i bratt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i henhold til NGU's kartdata i et terreng som kan berøres av skred (stein og snø).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ikke mulig.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannrør og avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp (gråvann) blir ledet ut i terrenget under hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gråvann blir ikke tilfredsstillende ledet bort. Usikkerhet angående prisestimat for dette. Ta kontakt med kommunen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**53 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup>**

*Hytte: 2 Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 850 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 250 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

**850 000**

Konklusjon markedsverdi

**850 000**

## Markedsvurdering

Hytte/fritidsbolig i Sørfjorden i Rødøy kommune. Hytta ligger helt for seg selv og har fritt utsyn utover havet mot sør og vest. Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Fra både Kilboghavn i sør og fra Jektvik i nord går det ferge til Sørfjorden flere ganger hver eneste dag. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

I tillegg til nevnte fritidseiendommer under ("sammenlignbare salg"), er også følgende andre eiendommer solgt i Sørfjorden de senere år:

Sætervikveien 27: Solgt for kr. 437 000,- i 2020

Sørfjordveien 77: Solgt for kr. 650 000,- i 2012

Sørfjordveien 156: Solgt for kr. 475 000,- i 2021

Sørfjordveien 271: Solgt for kr. 1 200 000,- i 2023

Sørfjordveien 169: Solgt for kr. 600 000,- i 2015

Sørfjordveien 48: Solgt for kr. 1 900 000,- i 2022

Alle disse fritidsboligene ble solgt utenom det åpne markedet, og salgsprisen vil av den grunn ikke nødvendigvis være reell. Spesielt gjelder dette hvis en eiendom blir solgt innad i familie.

Sistnevnte eiendom; Sørfjordveien 48, takserte undertegnede selv i 2022, og den ble da solgt privat for takst.

Undertegnede takstmann har for øvrig taksert om lag 3 500 eiendommer på Helgeland de siste 11-12 årene, derav svært mange på kysten i Lurøy, Rødøy, Træna, Meløy, Herøy og Dønna. Undertegnede takstmann mener derfor å ha god kompetanse på bolig- og fritidsmarkedet langs Helgelandskysten, samt også her i Sørfjorden. For ytterligere spørsmål vedrørende takstmannens forutsetninger for markedsprisvurderingen; ta gjerne kontakt på epost dagottar@vet.no eller mobil 411 11 466.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skivikveien 21 ,8190 SØRFJORDEN 30 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	14-08-2016	850 000	<b>800 000</b>	0	800 000	<b>26 667</b>
2 Sørfjordveien 277 ,8190 SØRFJORDEN 56 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	04-10-2021	1 350 000	<b>1 350 000</b>	0	1 350 000	<b>24 107</b>
3 Sørfjordveien 253 ,8190 SØRFJORDEN 63 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	20-07-2015	1 000 000	<b>1 150 000</b>	0	1 150 000	<b>18 254</b>
4 Sørfjordveien 162 ,8190 SØRFJORDEN 105 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	18-04-2021	820 000	<b>800 000</b>	0	800 000	<b>7 619</b>

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	4 000
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF:	Kr.	915
Årlig vedlikehold privat vann/avløp; beløp estimert av takstingeniøren.	Kr.	2 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **2 050 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **2 250 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	44	44	0	Entré/vindfang , Soverom 1, Stue/kjøkken (åpen løsning), Soverom 2, Soverom 3	
Tilbygg m/ utvendig adkomst	9	7	2	Entré/gang, Bad (tørrklosett og dusj)	Bod m/ opplegg for vaskemaskin
<b>Sum</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>2</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger av hytta, og disse stemmer overens med dagens bruk. Det foreligger dog ingen tegninger av tilbygget del eller deb store terrassen. Det er dermed usikkert hvorvidt tilbygget og terrassen er byggesøkt eller ei. Nærmere undersøkelser anbefales.

### 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:* Kjøkkeninnredning fra 2021.  
El-skap fra 2018.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2023	Dag Ottar Mikalsen Irene Mikalsen	Takstingeniør Senior takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	19	41		0	938 m <sup>2</sup>	Skylddelingsforretning datert 30. juni 1977 (tinglyst 2. november 1978).	Eiet

### Adresse

Sætervikveien 21, 8190 Sørfjorden

### Hjemmelshaver

Lothe Anita Hellervik, Hellervik Elisabeth

### Kommentar

Eiendommen er utskilt fra gårdsnummer 19 bruksnummer 21, og fikk i tråd med skylddelingsforretningen fra 1977/78 eget gårds og bruksnummer (19/41). Det bemerkes dog at p.t. fremkommer ikke dette gårds- og bruksnummeret i kommunens kartdata, men dette skal dog ikke ha noen praktisk betydning for eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rødøy kommune omfatter den nordvestlige delen av Helgelandskysten, og innbefatter Tjongsfjorden, Værangfjorden og Melfjorden med sidefjordene Nordfjorden og Sørfjorden. Rødøy kommune grenser mot Meløy og Salten i nord, mot Rana i øst, mot Lurøy i sør og mot Træna i vest. Rødøy kommune består av om lag 1000 øyer, holmer og skjær og i kommunen bor det ca. 1 500 innbyggere.

Respektive eiendom ligger på fastlandet ved Sørfjorden. Til Sørfjorden går det flere fergeavganger hver eneste dag, både fra Kilboghavn i sør (med veiforbindelse via Kystriksveien til Mo i Rana), og fra Jektvik i nord (med videre veiforbindelse via Kystriksveien til Glomfjord, Ørnes og Bodø). Fritidsboligen ligger ca. 1,5 kilometer nord for fergeleiet ved Sørfjorden, og har fritt utsikt utover ytre Helgelandskyst. Fra fritidsboligen er det også turmuligheter direkte fra hytta.

### Adkomstvei

Adkomst via Kommunal vei (Sætervikveien).

### Tilknytning vann

Gråvann fra kjøkken, dusj og vaskemaskin blir ledet direkte ut i terrenget. Det foreligger ingen utslippstillatelse på dette.

### Tilknytning avløp

Hytta har innlagt sommervann via bekk.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål).

### Om tomten

Eiet naturtomt på 938 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Undertegnede takstmann er ikke kjent med tinglyste eller andre forhold som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

### Byggemåte

Opprinnelige del (hovedhytte):

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordvest. Taket er utvendig tekket med asfaltshingel.

Tilbygget del:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av lettklinkerblokker.

Yttervegger av plankelaft. Yttervegger er delvis utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

### Parkering

Parkering langs Sætervikveien like nedenfor hytta. Det er laget en egen avkjørsel som naturlig tilhører hytta. Hvorvidt denne parkeringsplassen er godkjent/tinglyst eller ei, er ukjent for takstmannen. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Rødøy kommune. Ikrafttredelse 20.06.2001.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Andre forhold (gangsti til havet)

I følge skylddelingsforretningen datert og signert 30. juni 1977 (tinglyst 2. november 1978) er det av grunneier gitt tillatelse i form av "rett til gangsti fra kommunal vei (les; Sætervikveien) ned til sjøen i Gulbrandsvika". Denne retten ble trolig i sin tid gitt av grunneier for at respektive hytte skulle ha tilgang til havet via ett båtfeste/fortøyning. Tidligere eier skal visst nok ha hatt båt i Gulbrandsvika i sin tid. Nærmere undersøkelser/avklaringer bør gjøres i samråd med grunneier.

### Innbo

Deler av hyttas innbo følger med salget. Dette avtales nærmere med selger.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b> 0	<b>Kommentar</b> Det er ingen eiendomsskatt i Rødøy kommune.
<b>Formuesverdi</b> 0	<b>Kommentar</b> Ikke opplyst.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b> 100 000	<b>År</b> 2004
----------------------------	-------------------

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				4 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Ja
Nordlandsnett AS (Arva)	17.08.2023	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av Det Lokale Eltilsyn.	Gjennomgått	1	Ja
Eier	14.08.2023	Diverse dokumenter om eiendommen som bygningstegninger, beggetillatelse, samsvarserklæring, skylddelingsforretning med mere.	Gjennomgått	58	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF1992>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
19	41				
Adresse	SÆTERVIKVEGEN 21		Byggeår	1980	
Postnr.	8190 SØRFJORDEN		Når kjøpte du boligen		2004
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innLoforsikring)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn	HELLERVIK	Fornavn	ELISABETH
Ny adresse	HOVINBAKKEN 36	E-post	hellervik72@hotmail.com
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
		Mobil	980 78 004

SELGER 2

Etternavn	LOTHE	Fornavn	ANITA HELLERVIK
Ny adresse	DREGANESUGGEN 295	E-post	anita_hel_lot@hotmail.com
Postnr.	5580	Sted	ØLEN
		Mobil	95 99 1549

## BAD/VASKEROM:

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

 Nei  JaHvis ja, beskriv: *Oppdeget fuldstkade i vindue. Skiftet dette (2014)*

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/tornyet?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Tettesjikt er fra opprinnelses år  
(Annekts bygd 1989)*

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

 Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet? Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Vannpost i tun og enkelt rørapplegg i tilbygg

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Lite lekkasje rundt pipe (på 80 tallet) + litt ved kjøleskap i forbindelse med skjøt ~~til~~ inn på nybygg. (Anneks)

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny takteking utført for ca. 20 år siden (lagt shingel)

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Anneks: Utetthet/fuktskade på laftekryss/hjørne mot vannpost. Lagt ny kleddning uten på lafte på 2 sider

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

Helgevold Elektro: nytt sikringssteap og flere nye kurser 2018 (renovering)

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

2018

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

 Nei  Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

FINNES IKKE

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

FINNES IKKE

Hvis ja: Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

SE punkt 7.1

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Originaltegninger yttermål ca. 47 kvm

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

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Kun utført vedlikehold (skiftet kjøkkeninnredning 2021)

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

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Kun utført vedlikehold

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOUIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOUGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Øien 10/8-2023

Sign. selger 1

Anita Kvernli Løkke

Sign. selger 2

Elisabeth Høvik

Hei.

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631406843513, adresse Sætervikveien 24, 8190 SØRFJORDEN er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

I forbindelse med salg anbefales anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

Med vennlig hilsen  
Arva AS  
Roger Randulf  
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø  
mobil (+47) 976 64 061