

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Berildstølen, 6315 INNFJORDEN

Gnr 100: Bnr 20
1539 RAUMA KOMMUNE
Fugleleiken



SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Olav Brevik
Telefon: 907 61 537
E-post: bjorn@bobrevik.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Siv.ing. Bjørn Olav Brevik
Tokle, 6320 ISFJORDEN
Telefon: 71 22 25 50
Organisasjonsnr: 884 560 012



**SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK**

Dato befaring: 12.06.2019
Utskriftsdato: 14.06.2019
Oppdragsnr: 2019069
Referansenr: ef8ffe5



ef8ffe5

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/ef8ffe5>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eier/rekvirent.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS

Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Bosch PCL 20

Rapporten omhandler kun bygning, forhold rundt eiendom og tomt belyses fra eiendomsmegler.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Fritidsboliger er nyoppført, og fremstår som ubrukt.

Det er i rapporten registrert følgende mindre tekniske avvik, se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Vinduer:

Vinduer på hems er for små til å tilfredsstillende forskriftenes krav til rømning.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Rør-i-rør er ikke avsluttet på tett måte under kjøkkenbenk og under servant på bad.

Luftbehandling, generelt:

Toalettrom mangler tilfredsstillende ventilasjon.

For lite ventilering av krypkjeller medfører høy luftfuktighet og tilhørende høyt fuktinnhold i bjelkelag over krypkjeller.

ISFJORDEN, 14.06.2019



Bjørn Olav Brevik
Takstmann MNTF
Telefon: 71 22 25 50

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Takstmann:	Bjørn Olav Brevik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.06.2019. - Daniel Christoffer Bjørstad . Eier. Tlf. 984 13 149 - Bjørn Olav Brevik. Takstmann MNTF. Tlf. 907 61 537

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fugleleiken
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i område med spredt fritidsboligbebyggelse nært utløpet av Berildvatnet i Innfjorden. Eiendommen ligger i populært turterreng.
Bebyggelsen:	Nyoppført fritidsbolig, ferdigstil 2019
Standard:	Normal standard
Om tomten:	Tomt i lett skrånende terreng. Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plener/uteområde, samt støttemurer og terrengtrapp i naturstein. Gruslagt kjørevei frem til eiendommen.
Adkomstvei:	Ca 3 km langs bomvei fra Berild i Innfjorden.
Tilknytning vann:	Innlagt vann fra egen anlegg for sommerbruk
Tilknytning avløp:	Avløp for gråvann til nedgravd drenskum med infiltrasjon.


Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 100 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 108,6 m ² Arealkilde: Areal ihht Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Daniel Christoffer Bjørstad Julianne Langdal Hauge
Adresse:	Berildstølen 6315 INNFJORDEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2019		Fremvist	5	Ja
Situasjonskart	01.06.2019	Utskrift fra GIS/LINE Webinnsyn, Rauma kommune	Innhentet		
Tegninger	30.09.2015	Arbeidstegninger og fasadetegninger	Fremvist		
Eiendomsverdi.no	01.06.2019		Innhentet		
Eier					

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring er signert av kun 1 hjemmelshaver.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 2019 Kilde: Byggeår ihht eier

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Krypjeller					Kryperom. Arealet er ikke måleverdig ihht NS 3940 pga for lav høyde.
Hovedetasje	51	43	43		Stue/Kjøkken, 2 soverom, wc, gang
Loft					Uinnredet loftsrom. Arealet er ikke måleverdig ihht NS 3940 pga for lav høyde.
Sum bygning:	51	43	43	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypjeller		Kryperom
Hovedetasje	Stue/Kjøkken, gang, 2 soverom, wc	
Loft		Uinnredet loftsrom

Konstruksjoner

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Byggemåte Bygningen er fundamentert på ringmurer og punktfundamenter av betong, med krypkjeller under bygningen. Yttervegger over murer i isolert bindingsverk med beiset liggende villmarkspanel. Vinduer av tre med 2-lags energiglass, med løse vedlikeholdsfrie sprosser på utside. Ytterdør i malt tre og 2-lags energiglass. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass. Takkonstruksjon er sperretak i tre, med taktro av rupanel/tre. Sperrer har opplegg på mønedrager av limtre. Taktekking av pappshingel. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Utvendig trapp i beiset treverk. Innvendig hemsstige i malt tre. Store uteplasser i trekonstruksjoner rundt 3 sider av bygningen. Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater. Enkelte overskap med glassdører. Gassdrevet komfyr og gassdrevet kjøleskap. Rørøpplagg av rør-i-rør vannledninger og plast avløpsrør. Avløp til drenskum, plassert ved innkjøring/parkering. Bygningen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler. Solcelleanlegg med inverter til 230 V Elanlegget er sikret med 5 kurser med automatsikringer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på ringmurer og punktfundamenter av betong, med krypkjeller under bygningen. Det er lagt dampsperre på grunnen under bygningen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Drenering - Fritidsbolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Det er ihht eier lagt drenerende masser rundt bygningen. Det er ikke drenerør rundt murer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Ringmurer i betong. Yttervegger over murer i isolert bindingsverk. Vegger er isolert med 15+5 cm mineralull.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Ringmurer er forblendet med naturstein. Liggende beiset villmarkspanel på bindingsverksvegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Vinduer og dører - Fritidsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer av tre med 2-lags energiglass fra 2015, med løse vedlikeholdsfrie sprosser på utside
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.


Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i malt tre og 2-lags energiglass. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2015, i samme utførelse som vinduer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige dører - Hovedetasje

Beskrivelse:	Formpressede malte dører
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vinduer - Loft

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er for små til å tilfredsstille forskriftenes krav til rømning ved brann.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Innvendige dører - Loft

Beskrivelse:	Kottdør til soveplass
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktagninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperretak i tre, med taktro av rupanel/tre. Takkonstruksjoner er isolert med 20 cm mineralull. Takkonstruksjon har opplegg på mønedrager av limtre.
--------------	---

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekking av pappshingel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Vindskier av tre med gavbeslag over.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i beiset treverk. Innvendig hemsstige i malt tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Store uteplasser i trekonstruksjoner rundt 3 sider av bygningen. Uteplass mot vest er delvis overbygget. Rekkverk i tre på deler av uteområdet.
--------------	---

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Ettløps stål pipe med tilluftkanal. Beslått pipe over tak. Pipe er ihht eier gjennomført feietilsyn april 2019 uten merknader
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Etasjeskillere - Fritidsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Isolert bjelkelagskonstruksjon mot krypkjeller. Dekke er isolert med 20 cm mineralull. Det er benyttet impregnert tremateriale mot krypkjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe høy fuktighet i bjelkelag, se pkt vedr luftbehandling.

TG: 1

Toalettrom - Fritidsbolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Overflater av laminatparkett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Overflater av beiset panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Himling av lakkert panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.

Innredning og garnityr for våtrom - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Servantskap i foliert utførelse med heldekkende servant.
--------------	--

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Cindarella forbrenningstoalett med gass- og elektrisk drift. Lufting over tak. Servant i forbindelse med innredning.
--------------	--

Luftbehandling, generelt - Hovedetasje / Wc

Beskrivelse:	Ventil i vegg
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør til rommet mangler luftespalte i terskel. Ventil vil derfor ha begrenset effekt. Rommet mangler derav tilfredstillende ventilasjon.

TG: 1

Kjøkken - Fritidsbolig

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Hovedetasje / Stue/Kjøkken

Beskrivelse:	Overflater av laminatparkett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - Hovedetasje / Stue/Kjøkken

Beskrivelse:	Overflater av beiset panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling - Hovedetasje / Stue/Kjøkken

Beskrivelse:	Himlinger av lakkert panel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.

Kjøkkeninnredning - Hovedetasje / Stue/Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater. Enkelte overskap med glassdører. Gassdrevet komfyr og gassdrevet kjøleskap er plassert i innredningen, men anlegg for tilførsel av er ikke etablert
--------------	---

Innvendige overflater - Fritidsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Krypjeller

Beskrivelse:	Dampspærre utlagt på grunnen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - Krypjeller

Beskrivelse:	Overflater av betong
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling - Krypjeller

Beskrivelse:	Stubbloftplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det måles ca 20-21% fuktinnhold i synlig trevirke. Se pkt vedr Luftbehandling

TG: 1


Overflater på innvendige gulv - Hovedetasje

Beskrivelse:	Overflater av laminatparkett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - Hovedetasje

Beskrivelse:	Overflater av beiset panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling - Hovedetasje

Beskrivelse:	Himlinger av lakkert panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.

Overflater på innvendige gulv - Loft

Beskrivelse:	Overflater av laminatparkett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - Loft

Beskrivelse:	Overflater av beiset panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.

Overflater på innvendig himling - Loft

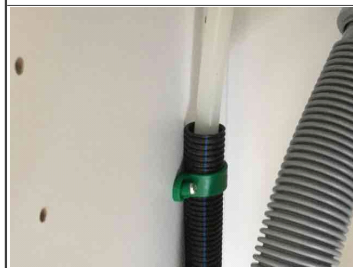
Beskrivelse:	Himlinger av lakkert panel
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Røropplegg av rør-i-rør vannledninger og plast avløpsrør. Avløp til drenskum, plassert ved innkjøring/parkering. Røranlegget er montert av rørleggerbedrift. (Rør og Montering AS)
--------------	--



Ikke avsluttet på tett måte

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør-i-rør er ikke avsluttet på tett måte under kjøkkenbenk og under servant på bad.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	6 kg pulverapparat
--------------	--------------------

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For lite ventilering av krypkjeller medfører høy luftfuktighet og tilhørende høyt fuktinnhold i bjelkelag over krypkjeller.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Solcelleanlegg med inverter til 230 V Anlegget er sikret med 5 kurser med automatsikringer. Arbeidene er utført av godkjent elektroinstallatør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmannen. Takstmannen har ikke nødvendig kompetanse til å vurdere elektriske anlegg, men det forutsettes at et nytt anlegg er ihht gjeldende forskrifter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

<input type="checkbox"/> Enebolig	<input type="checkbox"/> Tomt
<input checked="" type="checkbox"/> Hytte/Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus
<input type="checkbox"/> To/Fiermannsbolig	<input type="checkbox"/> Selveierleilighet
<input type="checkbox"/> Andelsleilighet	<input type="checkbox"/> Boliger som ikke er as is
<input type="checkbox"/> Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
100	20	0		
Adresse				Postnr.
Berillstølen				6315
Sted				Kommune
INNFJORDEN				RAUMA
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	18.09.2015	0 år, Ubebodd hytte.	Nei	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Sparebank1 Forsikring				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalnr.				
17674269				
<input type="checkbox"/> Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her		Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).		
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Bjørstad	Daniel Christoffer
Tlf.privat	Mobil
	+4798413149
E-post	
daniel_christoffer@hotmail.com	
Ny adresse	Postnr.
Inste Holen 67B	6011
	Sted
	ÅLESUND

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Hauge	Julianne Langdal
Tlf.privat	Mobil
	+4790533603
E-post	
julianne_hauge@outlook.com	
Ny adresse	Postnr.
Hovdenesvegen 21 B	6019
	Sted
	ÅLESUND

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten har ikke våtrom.

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten har ikke våtrom.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Ja Nei

Kommentarer

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

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

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019. Feietilsyn i april 2019 uten merknader.

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019. Hytten er bygd etter vanlig byggeteknikk med impregnerert materialer mot krypkjeller da noe fukt kan forekomme med en slik bygningskonstruksjon. Diffusjonssperre mot grunn er montert.

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja Nei

Redegjør for dette

Hytten er ferdigstilt i 2019. Det er benyttet drenerende masser rundt hytten.

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Utført av faglært anleggsarbeider.

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019.

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

Ja Nei

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

Ja Nei

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svartesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019.

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

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019.

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja Nei

Redegjør for dette

Hytten er ferdigstilt i 2019.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Daniel Bjørstad, faglært tømrer.

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Egeninnsats av Daniel Bjørstad, faglært tømrer.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019.

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Etilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ikke tilkoblet el-nettet. (Solcelleanlegg som el-kilde)

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

Ja Nei

Spesifiser firma eller andre kjente punkter

System-Electro AS

9.3. Kjenner du til om arbeidet er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

Ja Nei Deler

Kommentarer

System-Electro AS

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

Ja Nei

Kommentarer

Hytten er ferdigstilt i 2019.

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

Ja Nei

Redegjør for dette

Hytten er ferdigstilt i 2019.

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Rør og Montering AS - Montering vann og avløp.

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Ja Nei

Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Ja Nei

Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke

Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfy, septiktank, avløp e.l.?

Ja Nei

Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

Ja Nei

Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

Ja Nei Vet ikke

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Ja Nei

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Ja Nei

Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

Ja Nei

Kommentarer

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

13190307

Firma

EiendomsMegler 1 Midt Norge

Avdeling

EiendomsMegler 1 Molde

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Nancy Folkestad Pedersen

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

Jeg er kjent med at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Bjørstad, Daniel Christoffer 04.06 2019 21:28

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.11.2018