

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Myklebust 12, 6737 ÅLFOTEN

 BREMANGER kommune

 gnr. 115, bnr. 73

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m<sup>2</sup> BRA-i: 241 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 22102-1235

Referansenummer: MT7952

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Sæle Barlund



verdsett™



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksning av privateiendommer, skadetaksning, naturskadetaksning, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Finn Sæle Barlund

Uavhengig Takstingeniør

b@rlund.no

926 12 977



verdsett™

# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# 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

## Enebolig - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Snøfangere er montert på taket.
- Veggene har laftet tømmerkonstruksjon og fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte tofløyete hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Enkel kjellerdør i tre.
- Balkonger og terrasser oppført i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Loft:

Etasjen er innredet med laminatgulv som gulvoverflate. Veggene har dels synlig tømmervegger, dels malt trepanel og dels malte slette plater. Taket har malt panel foruten bad som har malte slette plater.

#### 1.etasje:

Etasjen har laminatgulv foruten ved entréer som har flis som overflate. Veggene har eksponert tømmervegger, malte tømmervegger, malt panel og dels slette plater som er malt eller har tapet.

#### Kjeller:

Etasjen har dels støpt gulv mot grunn med i hovedsak jord/grusgulv. Vegger består av synlig grunnmur/natursteinsmur.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2004 og vedovn.
- Boligen har lakkert tretrapp fra Stryntrappa.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad loft:

Badet er i følge eier opprinnelig fra 2004. Eier har overflateoppusset badet i 2018 ved å legge flis på flis og smøre microsement på veggfliser. Rommet er innredet med dusjnise, veggmontert toalett og bolleservant.

#### Bad/vaskerom 1.etasje:

Bad innredet i 2018 med storformatfliser på gulv og fliser på vegger. Badet har opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjnise med glassdør og et eldre tremøbel med bolleservant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra IKEA, benkeplate av laminat med imitasjon av tre og overliggende oppvaskkum. Flis er montert over benkeplate bak vask og platetopp. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn integrert i innredningen. Oppvaskmaskin og stekeovn er fra 2023, platetopp 2024. Øvrige hvitevarer er fra 2015. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.
- Boligen har luft-til-vann varmepumpe. Pumpen varmer opp vann til vannbåren varme og forbruksvann.
- Varmtvannstanken er på 100 liter og tilknyttet varmepumpen.
- Boligen har vannbåren varme i stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, og bad på loft.
- Boligen har elektrisk anlegg som i følge tidligere eier er totalrenovert i 2004. Boligen har dels skjult installasjon og dels synlig. Sikringskap med automatsikringer er plassert på soverom på loft.
- Boligen har installert solceller på taket.
- Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
- Eiendommen ligger i skrående terreng.
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger og vannrør er oppgitt å være fra 2004.
- Septiktanken er av glassfiber fra 2004.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	377 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	340 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke byggemeldte tegninger ved befaringen.

## Hønsesus

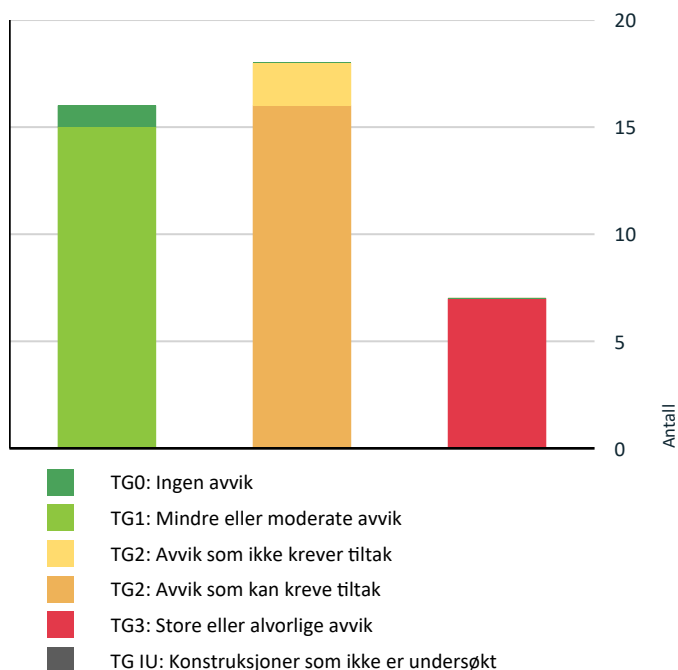
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

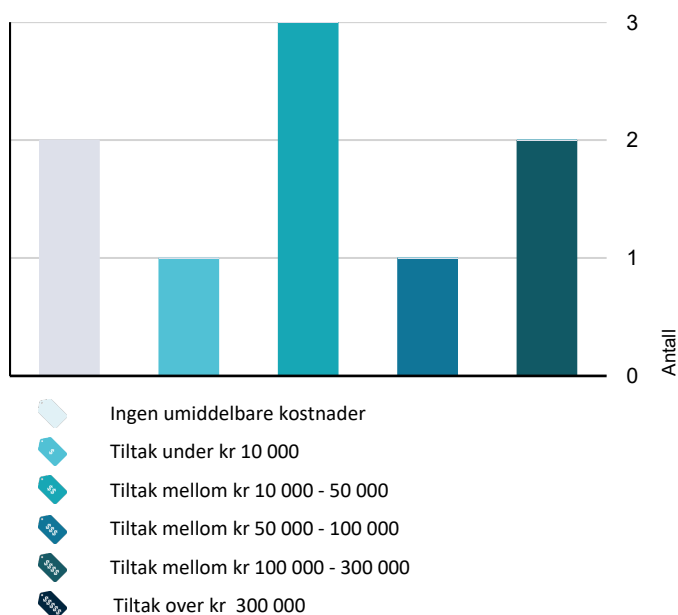
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslaget for utbedring av avvik som er gitt tilstandsgrad 3 i takrapporten, kun er et anslag og er ikke en garantert nedre eller øvre grense for faktiske kostnader for å fjerne avviket. Dette anslaget må ikke tolkes som et pristilbud fra en håndverker. Det er viktig å være oppmerksom på at personlige preferanser og andre utførelser eller oppgraderinger av bygningsdelen kan medføre betydelige andre kostnader enn å sette bygningsdelen i stand for å fjerne avviket.

Anslaget er kun ment å gi et veiledende bilde av omfanget du som kjøper må ta i betraktning ved eventuelt bud på eiendommen.

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Byggeår er ca. og antatt av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Rehabilitering av større deler av bygningsmassen i regi og i følge tidligere eier. Yttervegger, takteking, terrasser, nedløp og beslag, el.anlegg, vann- og avløp utvendig og innvendig, vinduer, ytterdører, våtrom og pipe.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA (deler av hvitevarene er nyere, se under konstruksjoner --> kjøkken "overflater og innredning").
2016	Modernisering	Nye gulv i 1.etasje.
2018	Modernisering	Renovering våtrom 1.etasje. Overflateoppussing våtrom loft.
2023	Modernisering	Ny trapp mellom 1.etasje og loft.
2023	Modernisering	Nye gulv på loft.
2023	Modernisering	Nye rekkverk på terrasser og balkonger.
2023	Modernisering	Ny luft-til-vann varmepumpe.
2024	Modernisering	Ny vedovn.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein som er besikktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi videre lekkasjer eller redusert levetid på undertaket.
- Ut fra normal levetid på betongtakstein, skal steinen fungere noen år til. Steinen er nå 20 år gammel, slik at det er sannsynlig at det vil være behov for punktreparasjoner i tekkingen og oppgradering av både tekking og undertak i fremtiden, men det er vanskelig å fastsette et konkret tidspunkt for dette. Det anbefales derfor å jevnlig sjekke undertaket på kaldloftet for fuktskjolder og soppdannelse, samt å følge med langs takfot etter vanndråper som kan indikere at vann trenger gjennom tekkingen og ned til takfoten via undertaket.

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Snøfangere er montert på taket.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Blytekking og skorstein over tak fremstår som slitt. Med hensyn til symptomer registrert på kaldtloft indikerer dette at det er noen utettheter/fuktinntrenging i området.
- Bly som har oppnådd en slik alder er normalt tynnslett og kan ha fått, eller vil høyst sannsynlig innen kort tid få enkelte sprekker og hull.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres lokale reparasjoner ved skorstein over tak. Det må undersøkes nærmere hvor fuktigheten på kaldtloftet trenger inn. Det må påregnes, og anbefales, at skorstein over tak tekkes inn med beslag og at det monteres ny tekking i overgang mot taktekking i form av "Wakaflex" eller tilsvarende produkt.



## Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon og fasade/kledning har liggende bordkledning. I følge eier ble ytterveggene etterisolert i 2004 og det ble montert ny bordkledning, ukjent isoleringsgrad. Bordkledningen ble sist malt i 2018-2019.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis noe slitasje i overflatebehandlingen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende lufting/ventilering bak bordkledningen kan medføre at overflatebehandlingen av bordkledningen bobler/flasser, og det er lettere for at det oppstår eventuelle råteskader i bordkledningen på lang sikt.
- Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, men noe taksperrer er skiftet ut, antatt i 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Bygningen er av eldre dato og har sannsynlig ikke dampsperre slik som er normalt etter dagens byggeskikk. Manglende eller mangelfull dampsperre gir økt mulighet for at varm og fuktig inneluft trenger ut i de kalde delene av konstruksjonen, noe som fører til at faren for kondens og kondensskader øker betraktelig.
- Det er påvist en del fuktskjolder i konstruksjonen i området rundt pipe. Det er målt høye fuktverdier i trevirket ved befaringen som indikerer et pågående avvik. Det er forekomst av råtesopp i trevirket, og noe råteskader hvor trevirket har sprukket og blitt spaltet opp.
- Det er ingen ventilering av kaldtloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må utføres strakstiltak med å utbedre bakenforliggende årsak til oppfuktingen av trevirket.
- Konstruksjonsoppbyggingen som er utført ved renovering/isolering av bygningen er ikkje kjent eller synlig. Det anbefales at det monteres ventiler i kaldtloftet for å ventilere bort damplekkasjer fra varm sone i etasjen under.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Vannbrett over vinduene er montert på utsiden av bordkledningen og er ikke kledd inn med beslag. Slik vannbrettet er utført vil de ikke lede ut vann som er påregnelig bak kledningen. Vannet kan i verste fall trenger inn i overkant av vinduet og inn i bygget. Over tid kan dette føre til fuktskader.

Preakseptert ytelse/SINTEF: « Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på et beslag over vinduet.

Oppkanten til vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. Alternativt kan man montere en ekstra vindsperra på veggen over vinduet og ned på framsiden av oppkanten på beslaget.

Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.»

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- På vindu som ikke står langt inn under takutstikk bør ha vannbrett som er ført helt inn til vindsperra for å lede ut eventuelt lekkasjevann eller kondensvann som er påregnelig.

- Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsettingsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil gi en akselerert vedlikeholdsintervall og redusert levetid på vinduene.



## Dører

Bygningen har malte tofløyete hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



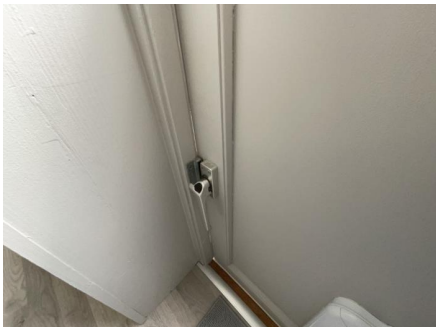
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er utett mellom dørbblad og karm på balkongdør i 1.etasje, og lukkemekanismen på døren er noe treg.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes justering og vedlikehold på døren.



## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er oppført i 2023.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Rekkverket er under 1,0 meter som er dagens krav.
- Etter dagens krav skal terrasser/balkonger med nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk, med en minste høyde på 1,0 meter for høyde opptil 10 meter over bakkenivå, jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.
- Rekkverket har liggende spiler med mer enn 2 cm åpning som er dagens krav til maksimal åpning på horisontale spiler/bord.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør etableres mindre avstand mellom liggende rekkverksbord for å lettere unngå klatring på rekkverket.
- Rekkverk må heves for å tilfredstille dagens krav.

## INNSENDIG

### TG1 Overflater

#### Loft:

Etasjen er innredet med laminatgulv som gulvoverflate. Veggene har dels synlig tømmervegger, dels malt trepanel og dels malte slette plater. Taket har malt panel foruten bad som har malte slette plater.

#### 1.etasje:

Etasjen har laminatgulv foruten ved entréer som har flis som overflate. Veggene har eksponert tømmervegger, malte tømmervegger, malt panel og dels slette plater som er malt eller har tapet.

#### Kjeller:

Etasjen har dels støpt gulv mot grunn med i hovedsak jord/grusgulv. Vegger består av synlig grunnmur/natursteinsmur.

Overflater innvendig er i hovedsak fra byggeår. Gulvoverflater og deler av veggoverflater fra 2015-2016 og 2023.

Det er påvist noe bruksslitasje på overflatene, men ikke utover forventet slitasjegrad med hensyn til alder.

### TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist noe knirk i gulvene.
- Noe ujevnheter i etasjeskillene av tre.
- Støpt gulv mot grunn er bygget skjevt med hensikt opprinnelig for å lede vann mot sluk, og er derfor ikke relevant å måle retningsavvik på etter NS 3600. Øvrig del av kjelleren har jord/grusgulv og er heller ikke relevant å måle retningsavvik på.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Radon

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

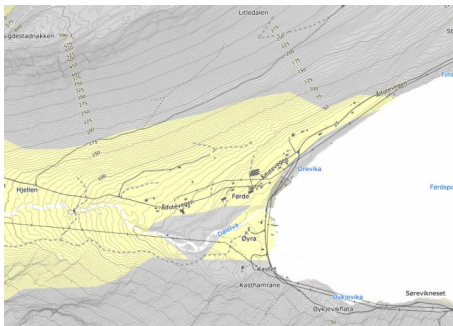
## Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



### Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2004 og vedovn. Vedovnen er fra 2024.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann må luker ikke være nærmere brennbare materialer enn 300 mm. Godkjente materialer til å benyttes tilstøtende luker på piper er betong, betongstein, porebetong, lettklinker eller teglstein med tykkelse på minst 100 mm. Gips eller metallplater er ikke godkjent.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Alternativt til materialer på overflatene som er godkjent, kan det undersøkes mulighet for "lukestein" som monteres i pipen på innsiden av døren. Enkelte leverandører av slike produkt oppgir at akseptert avstand til brennbart materiale reduseres til 100 til 50 mm, avhengig av type sotluke og stein som blir benyttet.

## Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, alle murene er synlige og eksponert.

### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Hele kjelleretasjen er en "grovkjeller" med i hovedsak jord/grusgulv og ingen fukt/dampspærre mot grunn. Dette vil følgelig gi avdamping fra grunnen og et relativt høyt fuktnivå i kjelleren. En slik konstruksjonsoppbygging var normalt for byggeåret og slike kjellere ble benyttet til oppbevaring av poteter og andre rotvekster som ikke skal lagres for tørt og varmt, men heller ikke for kaldt og for fuktig. Konstruksjonen har således ingen avvik fra referansepunktet som er byggeåret, men som kjøper må du være oppmerksom på at den har store mangler fra dagens standard på kjellerrom og vil kreve vesentlige endringer og ombygginger for å f.eks kunne innredes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk luftfuktigheten i kjelleren og påse at det ikke blir over 80% luftfuktighet over lengre tid i kjellerrommene. Ved for høy luftfuktighet over tid kan dette medføre muggsopp og eventuelt råtesopp i trebjelkelaget mellom kjelleretasjen og 1.etasje. Det kan bli behov for bedre ventilering av kjelleren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra Stryntrappa.

Årstall: 2023

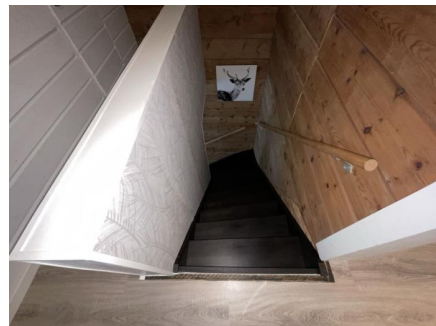
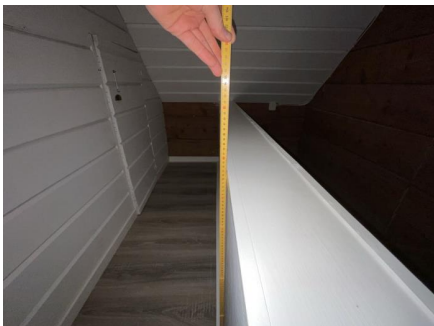
Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappene vurderes ut fra dagens forskriftskrav som er skjerpet siden byggeåret for denne boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det bør monteres håndløper på begge sider av trappeløpet.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Opprinnelige tredører har bruksslitasje, men ikke utover forventet og normal slitasje med hensyn til alder.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Badet er i følge eier opprinnelig fra 2004. Eier har overflateoppusset badet i 2018 ved å legge flis på flis og smøre microsement på veggfliser. Rommet er innredet med dusjnise, veggmontert toalett og bolleservant.

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med microsement utenpå og taket består av malt gips.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### LOFT > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til +9 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist, med andre ord ligger sluket høyere enn topp gulv ved dør og det er motfall i gulvet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

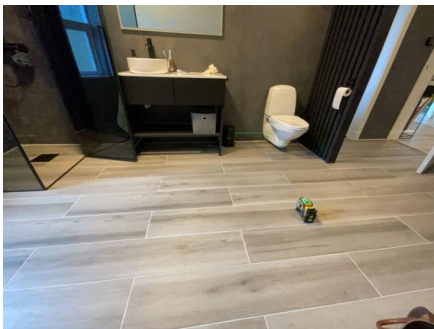
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold i gulvet må endres for å lukke avviket. Vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### LOFT > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett påvist under klemring i sluket.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke forventes at tettesjiktet har like lang gjenværende levetid som alderen det har til nå. Smøremembranen som har oppnådd en alder på 20 år må påregnes at plutselig slutter å fungere.
- Det er opplyst at det sto et badekar i rommet, dette ble fjernet på grunn av en vannlekkasje på avløpsrøret. Området er per tid dekket over med en «blomsterkasse». Ved fremtidig renovering må ikke avløpsrørene tas i bruk, da disse ikke er skiftet ut men er bare blendet i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med bolleservant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## LOFT > BAD

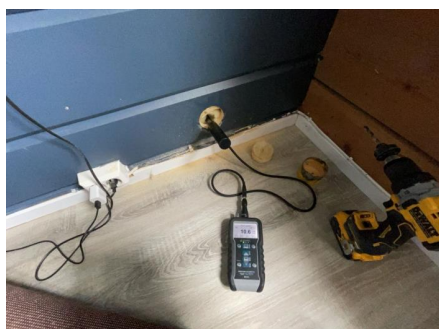
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c°:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingenøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad innredet i 2018 med storformatfliser på gulv og fliser på vegger. Badet har opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjnische med glassdør og et eldre tremøbel med bolleservant.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppført dels med innleide fagpersoner og dels som egeninnsats.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. +1 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp flis ved slukrist, noe som innebærer at det er motfall i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
  - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
  - Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
  - For lekkasjevann skal det etter TEK17 være enten 1:100 på hele gulvet og mot sluk, eller en oppkant på minst 15 mm ved dør over ferdig gulv. Ref. TEK17 §13-15.
- Fallforholdene i rommet tilfredsstiller ikke krav i TEK17 og det er påvist motfall i gulvet. Ved vannlekkasje fra en av de øvrige komponentene i rommet utenfor dusjsonen, vil vannet renne ut av rommet før det når sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- For å lukke avviket må fallforholdene endres. Det vil sannsynlig ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering. Det bør monteres fuktfølere tilknyttet magnetventil som stenger vannet ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin, servant eller toalett.
- Bom i fliser skyldes sannsynligvis utilstrekkelig limdekning under montering. Selv om dette avviket ikke krever umiddelbare tiltak, kan manglende limdekning føre til bevegelse i flisen når den belastes. Over tid kan dette avviket forverres, og i verste fall kan flisen løsne. Hvis dette skulle skje, må flisen fjernes og monteres på nytt

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett ikke påvist under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det ser ikke ut til at membranen er ført ned under klemring i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant på innredning av tre, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres hull i vegg under sisterner slik at eventuelt lekkasjevann oppdages raskt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

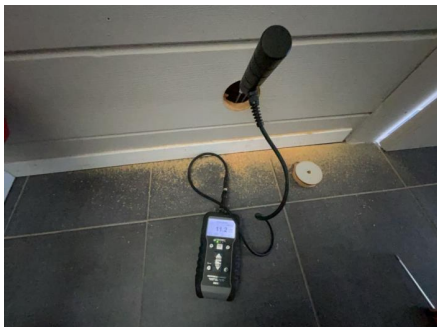
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i gang tilstøtende dusjen uten å påvise unormale forhold. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra IKEA, benkeplate av laminat med imitasjon av tre og overliggende oppvaskkum. Flis er montert over benkeplate bak vask og platetopp. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn integrert i innredningen. Oppvaskmaskin og stekeovn er fra 2023, platetopp 2024. Øvrige hvitevarer er fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er ikke avløp fra vannskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1890

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Kan ikke se at lufterledning er ført til fri luft. Krav til lufterledninger på avløpsinstallasjon er at minst én ledning skal føres til det fri.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Vakuumventil må jevnlig ettersees da disse ofte slutter å fungere over tid og slipper ut vanndamp. Ledningen bør føres ut til friluft.

# Tilstandsrapport



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

## Varmesentral

Boligen har luft-til-vann varmepumpe. Pumpen varmer opp vann til vannbåren varme og forbruksvann.

Årstill: 2023

Kilde: Eier



## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 100 liter og tilknyttet varmepumpen.

## Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, og bad på loft.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Boligen har elektrisk anlegg som i følge tidligere eier er totalrenovert i 2004. Boligen har dels skjult installasjon og dels synlig. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom på loft.

Boligen har installert solceller på taket.

Boligen har fiberbredbånd.

Eier kjenner ikke til historikken på anlegget eller dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2004**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringsskap



# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Ja • **Det er påvist en løs ledning ved stikkontakt på soverom loft. Ledningen må være fast for å hindre bevegelse mot kobling og skader på stikkontakt.**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke bakgrunn som el.fagkyndig, vurdering av anlegg i denne takstrapporten baserer seg på ren visuell besiktigelse av anlegget for åpenbare synlige feil og mangler. Ved kontroll av fagkyndige er det sannsynlig at det kan avdekkes andre feil og mangler på anlegget som trenger utbedring. Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget med hensyn til brannsikkerhet og kapasitet etter dagens forventede bruk.

Men hensyn til solcelleanlegg har undertegnede ingen kunnskap eller forutsetning til å mene noe om anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeår, noe som tilsier at det er begrenset hva som ligger av drenerende masser rundt bygningsdeler som ligger under terreng, at det ikke ligger drenerør og grunnmuren ikke har fuksikring i form av knotteplast eller lignende slik vi kjenner fra dagens byggeskikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

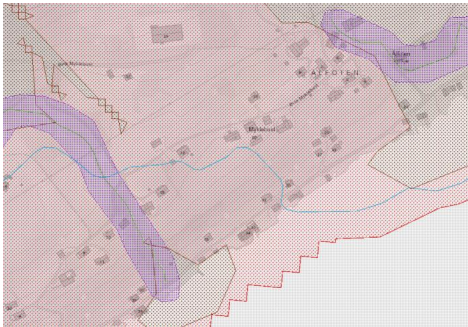
### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø- og steinskred.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger og vannrør er oppgitt å være fra 2004.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra 2004.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Forventet levetid på septiktank med infiltrasjonsanlegg er estimert til å være om lag 15 til 20 år.



# Bygninger på eiendommen

## Hønsehus



### Anvendelse

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel bygning oppført på ringmurer av betongmurstein og har antatt trebjelkelag mot grunn. Yttervegger består av liggende bordkledning på spikerslag av 48x48 mm trevirke. Taket er oppført som flatt tak i tresperr av tre og er tekket med stålplater. Takoverbygget innhegning med dels plexiglass og dels fuglenetting montert på spikerslag.

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv mot grunn og ringmurer i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre og er utvendig tekket med liggende bordkledning. Invendig er veggene dels kledd med platekledning og dels med panel. Taket er oppført i antatt w-takstoler eller taksperr i tre, og er utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har vinduer med 2-lags glass i trekarm og ytterdør i malt tre. Motorisert garasjeport i aluminium.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

340 m<sup>2</sup>/241 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Bod, Bad, 3 Soverom, Trimrom, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, Kontor, Bad/vaskerom, Entré, Verksted, Teknisk rom

*Andre bygg:* Hønsehus, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 37 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 950 000

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

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

## Markedsverdi

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

3 500 000

## Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedsituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Urane 12 ,6730 DAVIK 81 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	15-02-2023	1 500 000	<b>1 550 000</b>	0	1 550 000	<b>19 136</b>
2 Remmedalsvegen 17 ,6777 STÅRHEIM 149 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	21-01-2021	2 550 000	<b>2 300 000</b>	0	2 300 000	<b>15 436</b>
3 Myroldrinden 12 ,6777 STÅRHEIM 211 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	31-03-2022	2 700 000	<b>2 425 000</b>	0	2 425 000	<b>11 493</b>
4 Urane 15 ,6730 DAVIK 169 m <sup>2</sup> 1994 4 sov	12-01-2023	2 100 000	<b>1 850 000</b>	0	1 850 000	<b>10 947</b>
5 Sørsida 2503 ,6730 DAVIK 145 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	06-09-2020	1 180 000	<b>1 000 000</b>	0	1 000 000	<b>6 897</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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	19 593
Forsikring	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 200 000</b>

Hønsehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Hønsehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 460 000</b>

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.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 950 000</b>



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

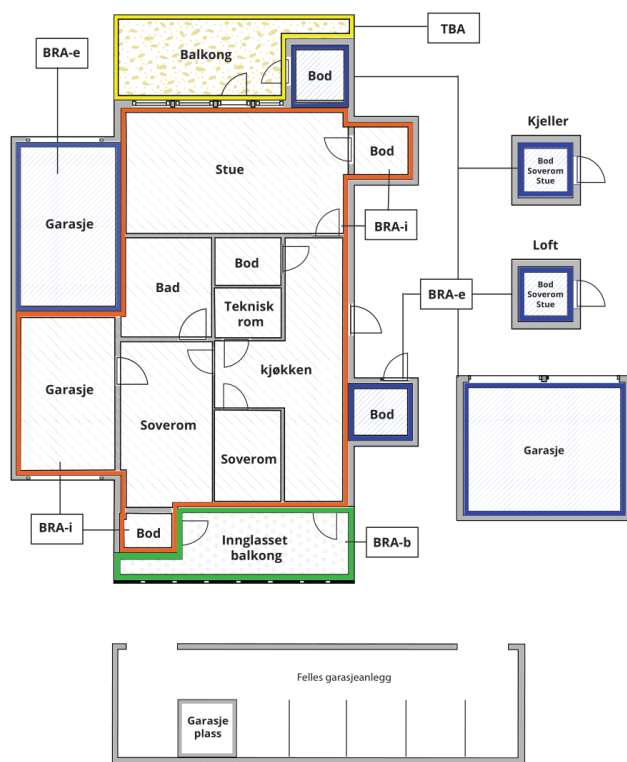
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kaldtloft						73	73
Loft	108			108		23	131
1.Etasje	133			133	93		133
Kjeller		99		99	6		99
<b>SUM</b>	<b>241</b>	<b>99</b>			<b>99</b>	<b>96</b>	<b>436</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>340</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldtloft	Bod , Bod 2, Bod 3		
Loft	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trimrom , Hall m/trapp		
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Stue 2, Kontor , Bad/vaskerom , Entré/hall med trapp		
Kjeller		Bod , Verksted , Teknisk rom	

### Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

- Kjelleretasjen har i hovedsak jordgulv. Arealet er medtatt i summeringen da jordgulv vurderes som egnet som permanent gangbart gulv i en "grovkjeller/lagerrom" slik som det er benyttet i denne bygningen. jfr. NS 3940:2023 punkt 6.3.4. - Gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggemeldte tegninger ved befaringen.

## 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:* Det er benyttet håndverker til montering av ny trapp i 2023. Det er oppgitt at det delvis er benyttet fagpersoner i forbindelse med renovering av bad i 1.etasje.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Boliger over flere plan må ha tilrettelagt rømningsvei fra hvert plan. Minst annethvert rom bør ha rømningsvindu.

Krav til rømningsvindu: åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Det skal være maks 1 meter fra gulv og opp til vinduets underkant. Åpninger i vinduene på soverom loft er 0,437x1,023 og er mindre enn minstekrav til åpning.

- Brannstiger uten ryggbøyle kan brukes på vindu på opptil 5 meter over bakken. Brannstiger med ryggbøyle kan brukes på vindu som er opptil 7,5 meter over bakken. Med mindre stigen har flammeskjerm skal den ikke monteres nærmere enn to meter fra vinduet til etasjen under. Det er 6,5 meter ned til bakken ved vindu på soverom mot nordøst på loftet.

## Hønsehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
<b>SUM</b>		<b>8</b>					<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		29		29			29
<b>SUM</b>		<b>29</b>					<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	241	99
Høusehus	0	0
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4648 BREMANGER	115	73		0	1056.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Myklebust 12

### Hjemmelshaver

Lubbers Erwin, Bakker Mandy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Øvre Myklebust i Ålfoten i Bremanger kommune, ca. 33 meter over havet, med god utsikt utover Ålfoten og munning ut mot Isefjorden samt omliggende fjellformasjoner.

Fra eiendommen er det ca. 3 minutter med bil til barnehage og skole ved Ålfoten oppvekstsenter og ca. 2 minutter med bil til nærbutikken Joker.

Det er ca. 30-40 minutter med bil og ferje Isane - Stårheim til Nordfjardeid sentrum som er nærmeste tettsted og som innehar de aller fleste offentlige servicetilbud. Det er ca. 26 minutter med bil til Svelgen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: L

Planidentifikasjon: 201804

<https://www.arealplaner.no/4648/arealplaner/90>

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser og uteareal med singel.

### Tinglyste/andre forhold

Data uthentet: 01.05.2024 kl. 00.22

Oppdatert per: 30.04.2024 kl. 23.32

Kommune: 4648 BREMANGER

Gnr: 115 Bnr: 73

Det foreligger tinglyst heftelse vedrørende bestemmelse om gjerde fra 19.09.2003.

Det er ikke tinglyste heftelser som vurderes å ha negativ innvirkning på markedsverdien i dette takstdokumentet.

### Bebyggelsen

Boligbygget på eiendommen er SEFRAK-registrert.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger oppført før 1900 er normalt SEFRAK-registrert.

Bygningen er ikke registrert som fredet i kart "miljøstatus" hos miljødirektoratet pr. 01.05.2024.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 714 000	2023

Formuesverdi	År
2 714 660	2023

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2013

## Forsikring

<b>Selskap</b> Frende	<b>Avtalenr</b> 595314	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b> 8 494 088	<b>Årlig premie</b> 9 184
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Boligpass	15.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt	29.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	01.05.2024		Innhentet	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT7952>

## 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