

# Tilstandsrapport

📍 Eidsåvegen 165 , 6142 EIDSÅ

📖 VANYLVEN kommune

# Gnr. 102, Bnr. 9

## Markedsverdi

**700 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig Nyheim 2 145 m<sup>2</sup>, Tomannsbolig Nyheim 1 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2021

Rapportdato: 29.10.2021

Oppdragsnr: 15771-1001

Referansenummer: LN2090

Autorisert foretak: G. G. Bygg Syvde AS



## 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.



Ivar Arnesen  
Uavhengig Takstmann  
29.10.2021 | SYVDE

**G. G. Bygg Syvde AS**  
Vik  
70 02 04 00

**Rapportansvarlig**  
Ivar Arnesen  
Uavhengig Takstmann  
ivar@ggbygg.no  
995 35 394

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig Nyheim 1

UTVENDIG

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Bruksareal 278 m<sup>2</sup>  
Totalpris 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

#### Tomannsbolig Nyheim 2

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	42	37	5
Hovedetasje	60	60	0
Kjeller	43	19	24
Kryploft	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>145</b>	<b>116</b>	<b>29</b>

#### Tomannsbolig Nyheim 1

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kryploft	0	0	0
Loft	42	39	3
Hovedetasje	48	48	0
Kjeller	43	35	8
<b>Sum</b>	<b>133</b>	<b>122</b>	<b>11</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig Nyheim 2

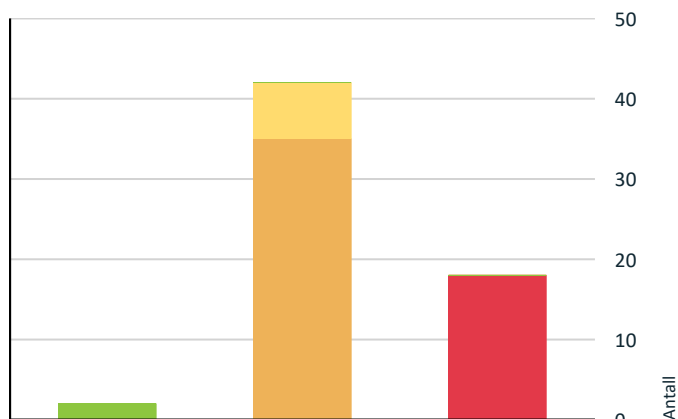
- Det foreligger ikke tegninger

#### Tomannsbolig Nyheim 1

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

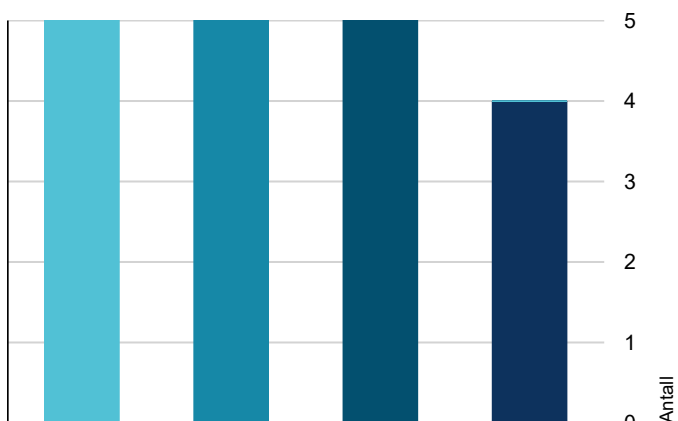
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Tomannsbolig Nyheim 2

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Vinduer tar i karmen.  
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

##### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er registrert omfattende synlige fuktskader

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

##### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger i rekkverk er større en dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

##### Våtrom >Generell > Dusj/wc [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

##### Våtrom >Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.

Terrenget faller inn mot grunnmur.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

## Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

## Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Kostnadsestimat : Under 10 000

### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Kostnadsestimat : Under 10 000

### Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Kostnadsestimat : Under 10 000

### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Kostnadsestimat : Under 10 000

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

## Kostnadsestimat : Under 10 000

### Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

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

## Kostnadsestimat : Under 10 000

### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

## Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

## Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
Terreng faller inn mot bygning.

## Tomannsbolig Nyheim 1

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Vinduer tar i karmen.  
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverk er ikke barnesikker i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig  
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

#### Våtrom >Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### Våtrom >Generell > Dusj [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

#### Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.  
Terreng faller inn mot grunnmur.  
Det er ikke tegnet på noe utvendig fuktsikring.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.  
Det er påvist skader i beslagløsninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har endel slitasjegrad.



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Kjøkken >Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Kjøkken >Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Spesialrom >Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



## Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.



Kostnadsestimat : Under 10 000



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat : Under 10 000

## **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Takkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG NYHEIM 2

### Byggeår

1956

### Kommentar

I følge salgsoppgave fra 2015.

### Standard

Enkel standard og byggemåte som var vanlig på oppføringstiden.

### Vedlikehold

Her er skade og eiendommen har et stort vedlikeholds- og oppussingsbehov.

### Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg Inngang	Ut fra det som viser av trinn og skråplan ved inngangspartiet, kan det se ut for takstmannen som om dette tilbygget kom litt senere enn hovedhuset. Antatt byggeår.
1970	Tilbygg sør	Garasje i kjellernivå, Sovealkove, dusj/wc og overbygget uteplass ved hovedetasjeplan.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 3

Fasettskifer av asbestsementplater på hovedtaket og bølgeplater av samme på tilbygg sør. Plastplatetak over uteplass



Fasade mot sør Nyheim 2

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Asbesttakene må saneres i tråd med arbeidstilsynets forskrift om arbeid og nytt taktekke må monteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

### Nedløp og beslag

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

### Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Takrenner og snøfangere må skiftes ut i forbindelse med etablering av nytt taktekke.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Takkonstruksjon

TG 2

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer og bordtak. Sperreretak md lekter over uteplass. Det antas at tilbygget er isolert. Usikkert om resten av bygget er det.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering og luftning må kontrolleres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Stående bordkledning på tilbygg. Det antas at her er mangelfull isolasjon og vindtetting i ytterveggene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Her er dårlige utførelser ved overgang vegg til tak/altan med fare for råteskader. Det må undersøkes nærmere om dette kan ha resultert i skade.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Vinduer

TG 3

Vinduer er delvis skiftet i de siste 20 til 50 år. Vindu i bod sørvest har enkelt glass og er fra byggeår. Takvindu i støpegods med enkelt glass.

# Tilstandsrapport



Nyheim 2: Takvindu

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduer tar i karmen.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Her er flere vindu som må utskiftes og vedlikehold står for tur.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Dører

! TG 2

Uisolert hardved hoveddør med enkelt glass. Vindusdør i kjeller med 2 lagsisolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 3

Overbygget altan med trebjelkelag på søyler mot sør. Treplattinger på terreng.



Nyheim 2: Altan mot sør

## Vurdering av avvik:

- Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

## Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bygningsdelen må kontrolleres nærmere mot råteskader og fuktinntrenging i yttervegg og etasjeskille. Treplattinger på terreng har tjent sin tid.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Utvendige trapper

! TG 2

Strekkmalltrapp ved inngang. Her er ein del skråplan og trinn i betong fra tidligere.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Betongkonstruksjoner som ikke er i bruk kan taes bort.

## INNVENDIG

### Overflater

! TG 2

Bordgulv dels malt/lakkert, laminat, vinyl og ubehandlet betonggulv. Porøseplater trukket med papir og malt, malte himlingsplater og ubehandlet panel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv og vegger på våte rom må kontrolleres. Oppgradering og utskifting. Generell oppussing ellers

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Etasjeskiller

TG 2

Trebjelkelag med gulvbotd. Antatt til å være uten isolasjon for det meste.



Nyheim 2 etasjeskille

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i gulv har mindre betydning for bruken av dette bygget ut fra toleransekrav som var vanlig på oppføringstiden

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bjelkelaget må kontrolleres for fukt og råte i overgangen mot vegg og altan mot sør.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Radon

TG 2

Radonkartet fra NGO viser moderate til høye verdier for radon på Øyra.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe av nopsastein.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipens synlige sider samt avstand til brennbart materiale i vegger, etasjeskiller og takkonstruksjon må undersøkes nærmere. Rehab av pipeløp kan bli aktuelt.

## Rom Under Terreng

TG 3



Nyheim 2: Bod sørvest

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Her var lagret mye ved langs yttervegger slik at inspeksjon av disse ikke kunne utføres.

### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det antas at dreneringen svikter også her. Her må tiltak til. Se post om drenering

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Innvendige trapper

TG 3

Malt trapp med beleg



Nyheim 2: Kjellertrapp

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større en dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Handløper på vegg og rekkverk på framvange i kjeller mangler.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres på vegg.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Handlister på vegg og rekkverk må monteres

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Innvendige dører

TG 2

Finerte lakkerte/malte kryssfinerdører i hovedsak. Enklere dører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt oppussingsbehov

### Tiltak

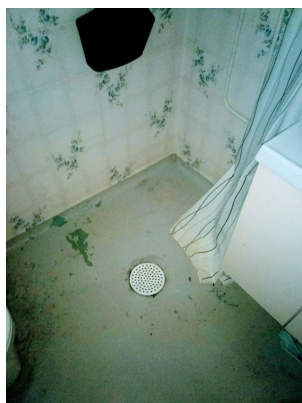
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > DUSJ/WC

#### Generell

TG 3



Nyheim 2: Dusj/WC

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Total renovering av dusj/wc står for tur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

TG 3

Ikke ferdig innredet vaskerom.



Nyheim 2: Vaskerom

### Vurdering av avvik:

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

Delvis innredet med jernsluk i ubehandlet betonggulv, Eldre varmtvannstank

og skyllekar med varmt og kaldt vann og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gjort og gjør nytten, men er ikke tidsmessig utført og i tråd med nyere forskrifter.

### Tiltak

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

Oppgradering og ferdigstilling av rommet står for tur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet er modent for litt oppussing

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Avtrekk

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkkenventilator og kanaler må rengjøres og ventilatoren må kontrolleres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 2

Kobberrør fra byggeår med en del nytt i forbindelse med tilbygg og oppgraderinger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er rimelig enkelt og overkommelig og etablere rør i rør system her.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av soil, plast og betong/tegl.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Nye avløpsrør i grunnen bør monteres og soilrør skiftes ut

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Varmepumpe

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmepumpen bør kontrolleres og renses.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Varmtvannstank

! TG 2



Nyheim 2: Vaskerom med varmtvannstank

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Elektrisk anlegg

! TG 2

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ikke aktuelt**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ikke aktuelt**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?  
**Ikke aktuelt**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ikke aktuelt**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.  
**Ikke aktuelt**
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Ikke aktuelt**
7. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Ikke aktuelt**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ikke aktuelt**
9. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Ikke aktuelt**

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

**Ikke aktuelt**

11. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

**Ikke aktuelt**

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

**Ikke aktuelt**

13. 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**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TG 1

Her er ikke etablert brannskille mellom leilighetene

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

**Nei I følge beboer**

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

**Nei I følge beboer**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

**Nei I følge beboer**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei I følge beboer**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

Byggegrunnen er eldre marin avsetning

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Årsak til sprekken må undersøkes om det skyldes frostskaide, setninger eller jordtrykk.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Drenering

TG 3

Ukent dreneringstype

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

• Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.  
• Terrengtet faller inn mot grunnmur.  
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

#### Tiltak

• Drenering må skiftes.  
• Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.  
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.  
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Komplett ny drenering, tetting og ny tilbakefylling må på plass.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

#### Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsaken til sprekken i grunnmuren må undersøkes om det kommer fra setninger, frost eller tilbakefylling.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Terrengforhold

TG 2

Terrengtet er planert litt under topp grunnmur

#### Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
• Terrengtet faller inn mot bygning.

Aktsomhetsområde med hensyn til NGO sitt skredkart.

#### Tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.  
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflatevann må hindres fra å komme inn til grunnmur.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2



#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Septiktank

! TG 3

I følge salsoppgave fra 2015 er det her ny slamavskiller felles med nabo mot sør. Tanken og avløpet fra den er ikke inspisert. Det antas at avløpet ikke er ført til dypt vann i sjø etter dagens krav. Her kan ligge et latent krav fra kommunen.

## Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare titlak.

## Tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Ved forurensing eller kommunalt på bud må det påregnes at det må etableres lukket ledning til dyp sjø , eller sandfilter med kum eller bioanlegg.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**



Fasade mot øst. Viser midlertidig tetting etter avblåst taktekke på Nyheim 1

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

## Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Asbesttaket må saneres i tråd med Arbeidstilsynet sin forskrifteom arbeid og nytt taktekke må monteres. Her er midlertidig tekking etter stormskade på deler av taket.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## TOMANNSBOLIG NYHEIM 1

### Byggeår

1956

### Kommentar

I følge salgsoppgave fra 2015.

### Standard

Enkel standard og byggemåte som var vanlig på oppføringstiden.

### Vedlikehold

Her er skade og eiendommen har et stort vedlikeholds- og oppussingsbehov.

## Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1960	Tilbygg	Ut fra det som viser av trinn ved inngangspartiet, kan det se ut for takstmannen som om dette tilbygget kom litt senere enn hovedhuset. Antatt byggeår. Her er også en mindre hagebord,

## Nedløp og beslag

! TG 2

## Vurdering av avvik:

- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Takrenner og snøfangere må skiftes ut i forbindelse med etablering av nytt taktekke

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon

! TG 2

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer og bordtak

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Himling med isolasjon i etasjeskille mot kryploft og skrådel av takkonstruksjonen i soverom nordøst er revet og tørket ut etter stormskade med lekkasje fra yttertak.

## Tiltak

## UTVENDIG

## Taktekking

! TG 3

Fasettskifer av asbestsementplater.

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny isolering og ny himling etter skade må monteres. Det må lages lufting av takkonstruksjonen. Det er antatt at manglende lufting i takkonstruksjonen gjelder hele skråtaket på loft der det er isolert.

## Veggkonstruksjon

TG 2



Fasade mot nord Nyheim 1

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Her er dårlig utførelse ved overganger fra vegg til altan.

### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Vinduer

TG 3

De fleste av vinduene er skiftet ut over tid for rundt 30 til 50 år siden. Velux takvindu med 2 lags glass.



Foto avkjøkkenvindu på Nyheim 1. Råteskade på vindusramme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduer tar i karmen.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hengsler og lukkebeslag mangler smørelje.

### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Flere vindu må skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Dører

TG 2

Ny isolert hoveddør i 2007, balkongdør fra 1979. Kjellerdør er også skiftet.



Vindu og balkongdør fra stue til altan på Nyheim 1

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdør er slitt og står for reparasjon/utskifting

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Altan av armert betong på søyler.

# Tilstandsrapport



Nyheim 1: Underside av altanplate

## Vurdering av avvik:

- Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikker i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

## Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utenom arbeid med rekkverk og overgang mellom vegg/altan er her synlig korrosjon på dekkearmoring som skyldes manglende overdekning i betongen. Utbedring må til.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Tepper, gulvbord, laminat og vinyl og ubehandlet på gulv. tapetserte og malte plater på vegg, noe panel og betongvegger. Himlinger av porøse plater trukket med papir og malt samt noe malte himlingsplater og ubehandlet panel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har endel slitastegrad utover det en kan forvente.

## Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Manglende ferdigstilling og reparasjon etter skade samt oppussing må til.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Etasjeskiller

TG 2

Trebjelkelag med gulvbord. Antatt ikke isolert over alt.

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter i gulv er av mindre betydning for bruken av bygget. I overgangen mellom altan/vegg/etasjeskille kan der være råte og fuktskade. Dette bør undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Radon

TG 2

## Vurdering av avvik:

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

Radonkartet fra NGU viser moderate til høye verdier for radon på Øyra

## Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

### Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe av nopsastein

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Krav til synlige sider på pipe.

## Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipens krav til synlighet og brannavstand til brennbart materiale i vegger, etasjeskille og takkonstruksjon samt røykløp må kontrolleres.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Rom Under Terreng

TG 3

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Årsaken til fukt i rom under terreng er manglende drenering, tetting av yttermur og manglende diffusjonssperre i gulv

## Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Her må legges utvendig drenering, tetting av yttermur og monteres fuktsperre mot grunn. Se post om drenering.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Innvendige trapper

TG 3

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 2

Lakkerte og malte xfinerdører i hovedsak og en furu fyllingsdør.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har endel slitasjegrad.

## Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## Generell

TG 3

Delvis innredet med jernsluk i ubehandlet betonggulv, varmtvannstank og skyllekar med varmt og kaldt vann og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gjort og gjør nytten, men er ikke tidsmessig utført og i tråd med nyere forskrifter.



Foto av deler av vaskerom i Nyheim 1

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### KJELLER > DUSJ

## Generell

TG 3

Dusjrom med med sluk i gulv og vinyl på vegger og gulv. Servant på vegg. Varmekabel i gulv. Mekanisk ventilasjon via asbestsementkanal til det fri.



Foto av Dusjrom i kjeller Nyheim 1

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

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

Varmekablene har laget store svimerker i gulvbelegget. Årsaken til dette må klarlegges Rommet er modent for totalrenovering.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra 1994

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

## Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Avtrekk

TG 2

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenventilator og kanaler må rengjøres og ventilatoren må kontrolleres.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Lite rom med klosett uten servant og lufting.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekk kan anordnes med mekanisk vifte og kanal til friluft.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Her er innvendige vannledninger fra oppførelsestiden, men det antas at her er utskiftet noe i forbindelse med oppussing og oppgraderinger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er rimelig enkelt gjennomførbart å oppgradere til rør i rørsystem slik vannledningene går i dag.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### Avløpsrør

TG 2

Det er antatt at avløpsledningen i gulv på grunn er av sement/tegl. Øvrige av plast og soil.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Alle avløpsledninger av betong/tegl/soil bør skiftes ut til ledninger av plast

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Andre VVS-installasjoner

TG 2

Varmepumpe

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmepumpe må kontrolleres og rengjøres.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank fra 2003

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det må påregnes at varmtvannstanken bør skiftes ved eventuell feil eller skade

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Elektrisk anlegg

TG 2

Fordelingskap med keramiske sikringer. en del åpen installasjon. Det anbefales at el anlegget blir kontrollert av autorisert installatør. Anlegget er ikke iinspisert av takstmannen

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ikke aktuelt**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ikke aktuelt**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?  
**Ikke aktuelt**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ikke aktuelt**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.  
**Ikke aktuelt Ikke opplyst**
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Ikke aktuelt**
7. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Ikke aktuelt**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ikke aktuelt**

# Tilstandsrapport

9. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Ikke aktuelt**
10. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Ikke aktuelt**
11. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Ikke aktuelt**
12. Er kabelinnføringer og hull uttettet?  
**Ikke aktuelt**
13. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ikke aktuelt**
14. 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**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TG 1

Her er ikke etablert brannskille mellom leilighetene. I dag er det krav om brann og lydskille mellom leilighetene om eiendommen skal seksjoneres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei I følge beboer.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei I følge beboer**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei I følge beboer**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei I følge beboer**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må undersøkes nærmere om årsaken til sprekken.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Drenering

TG 3

Ukjent drenering fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.
- Terrengfall inn mot grunnmur.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.
- Terrengfall rundt grunnmuren må endres.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Ny drenering må etableres

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
  - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
  - Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Frostsikker dybde og grunn må undersøkes nærmere på grunn av synlige sprekker i grunnmuren

#### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Terrengforhold

TG 2

Jevnt skrånende terreng der det er tilbakefylling ved bakmur og terreng i framkant litt under gulvnivå i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Terrengfall inn mot bygning.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Aktsomhetsområde med hensyn til skred. Overflatevann må ledes bort fra grunnmuren.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Her er fellesinntaksledning for begge leilighetene. Ledningen er utsatt fr frost.

### Vurdering av avvik:

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

Vannledningen har vært utsatt for frost en rekke ganger.

### Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledningen må kontrolleres og isoleres der den er utsatt for frost. Ledningen kommer inn i bod sørvest i Nyheim 2

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Septiktank

TG 3

I følge salsoppgave fra 2015 er det her ny slamavskiller felles med nabo mot sør. Tanken og avløpet fra den er ikke inspisert. Det antas at avløpet ikke er ført til dypt vann i sjø etter dagens krav. Her kan ligge et latent krav fra kommunen.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

### Tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Avløpet fra septiktank må kontrolleres.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

# Konklusjon og markedsvurdering

## Bruksareal

278 m<sup>2</sup>

6 Gang, 6 Bod, 2 Kott, 6 Soverom, 2 Vindfang, 2 Kjøkken, 2 Stue, 2 Bad, 2 Vaskerom, Wc

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 700 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 850 000

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 uten fradrag

700 000

## Konklusjon markedsverdi

=

700 000

## Markedsvurdering

Eiendommen var omsatt i fritt salg 3.05.2016 for kr 575 000.-

Litt nord for denne eiendommen ble det fritt omsatt 2 eldre eneboliger, 1511-103/16 for kr 600000.- den 29.04.2015 og 1511-102/07 for kr 550 000.-

En noe oppusset eldre enebolig med garasje i Eidså sentrum, 1511-100/27, ble fritt omsatt for kr 800 000.- den 1.12.2020.

En lignende eiendom 1511-100/48 ble fritt omsatt for kr 1 000 000.- den 28.09.2018.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Driftskostnader	Kr.	3 000
Forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter for vann, avløp, feiing og renovasjon. Stipulert av takstmannen	Kr.	19 800
Vedlikeholdskostnader	Kr.	60 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>97 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig Nyheim 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Overbygget uteplass med dekke av tre	Kr.	180 000
Garasje	Kr.	80 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Nyheim 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 060 000</b>

### Tomannsbolig Nyheim 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Betongaltan i front på søyler med betongdekke på grunn under	Kr.	280 000
Liten utvendig bod mot nordvest	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Nyheim 1</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 490 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</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.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer

## Tomannsbolig Nyheim 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	42	37	5	Gang/trapp, Soverom sørøst, Soverom sørvest	Bod , Kott
Hovedetasje	60	60	0	Vindfang , Gang/trapp, Kjøkken , Stue , Sovealkove, Dusj/wc	
Kjeller	43	19	24	Gang , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3
Kryploft	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>145</b>	<b>116</b>	<b>29</b>		

### Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Her er ikke brannskille eller lydskillevegg mellom leilighetene. Her er lav etasjehøyde i kjeller. Her er ikke montert rømningsstige fra loft.

## Tomannsbolig Nyheim 1

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kryploft	0	0	0		
Loft	42	39	3	Gang/trapp, Soverom nordøst, Soverom nordvest	Bod , Kott
Hovedetasje	48	48	0	Vindfang , Gang/trapp, Kjøkken , Stue	
Kjeller	43	35	8	Gang/trapp, Wc , Vaskerom , Soverom , Dusj	Bod med vindu
<b>Sum</b>	<b>133</b>	<b>122</b>	<b>11</b>		

### Kommentar

I kjeller er det ikke ferdigstilling/ferdig innredet som er lagt til grunn for skillet mellom P- og S-rom, men type rom. Kjelleretasjen er ikke ferdig innredet ,men rommene er i bruk.

### Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Her er ikke brannskille eller lydskillevegg mellom leilighetene. Her er lav etasjehøyde i kjeller.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
15.4.2021	Ivar Arnesen	Takstmann	995 35 394

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	102	9		0	1219.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eidsåvegen 165

### Hjemmelshaver

Vettease Chris Marino

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Øyra på vestsiden av Syvdefjorden 2 km frå Eidså sentrum. Her er fin utsikt over fjorden og bratte fjell mot øst. Her er solrikt på formiddag, men skygge senere på dag og kveld. Her er kort vei til offentlig kommunikasjon. 5 km til Koparnes ferje med forbindelse til Hareidslandet og videre til Volda/Ørsta via Eiksundtunnellen. Golfbane, fotballhall, bygdehus og butikk ligger 3 km unna. Det er 9,5 km til kommunesenteret Fiskå med servicetilbud, kommuneadministrasjon, helsetjenester og sykehjem. Syvde ligger 8 km unna med butikker, servicetilbud, barne og ungdomsskole og aldersboliger.

### Adkomstvei

Tilkomst og avkjøring fra offentlig vei på opp- og nedside av eiendommen.

### Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Privat avløp til felles septiktank med nabo mot sør. I følge tidligere salgsoppgave

### Regulering

LNF område.

### Om tomten

Tomten var opprinnelig større, men er delt av ein offentlig vei som vart anlagt etter at huset ble oppført. Dette har gitt tilkomst og avkjøringsmulighet også på nedside. Tomtedelene er jevnt skrånende med plen og noe beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
575 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

### Kommentar

Anslått av takstmann

## 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 Reportsammendrag 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 brukeren 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

#### PERSONVERN

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

#### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

#### 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

#### Egne forutsetninger

Arealberegningene kan være unøyaktige uten at det har konsekvens for verdivurderingen. Data i grunnboken er ikke undersøkt. Det er forutsatt at eiendommen kan overdras uten heftelser eller servitutter. Nyheim 2 var i bruk på synfaringsdagen med begrenset tilkomst for inspeksjon og fotografering. Bygget var ikke klargjort for inspeksjon på forhånd. Her er ikke egnerklæring fra nåværende eier. I kjeller er der varierende ferdigstilling, Skille mellom hva som er P-rom eller S-rom er valgt etter slik som rommene er i bruk. Dokumentasjon på energimerking er ikke mottatt.