





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gamlevegen 54, 6729 KALVÅG
 BREMANGER kommune
 # gnr. 3,3, bnr. 80,316, snr. 0,0

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 19.03.2024

Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 20721-1212

Referansenummer: 005815

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland




NORDFJORD TAKST & CONSULTING



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Jon Kristian Høiland

Uavhengig Takstingeniør

jon@nordfjordtakst.no

991 04 471



Medlem av
NITO



NTC
NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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
- løsløse 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 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.



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.



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.



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.



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.



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

Eldre bygning. Ny eier må forvente noe modernisering og byggemetoden er fra datidens byggeskikk. Flere flater er av høy alder og antatt fra byggeår.

Det må forventes avvik på boligen ift. dagens krav og forskrifter bl.a. med tanke på alder, utførelser og slitasjegrad. Enkelte deler av konstruksjonen har skjevheter. Det vil være naturlig at det påløpe kostnader på dette bygget, de faktiske kostnadene vil variere ift. ønska tiltak, omfang og kvaliteter. Påregn også en del rivnings- og transportkostnader. Ved avdekking av spesialavfall slik som asbest vil dette medføre en økt sanerings og deponi kostnad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

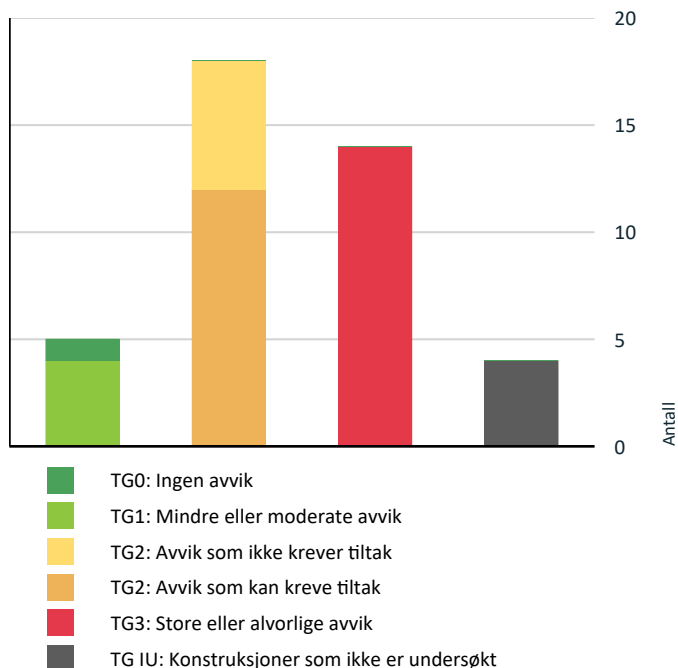
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

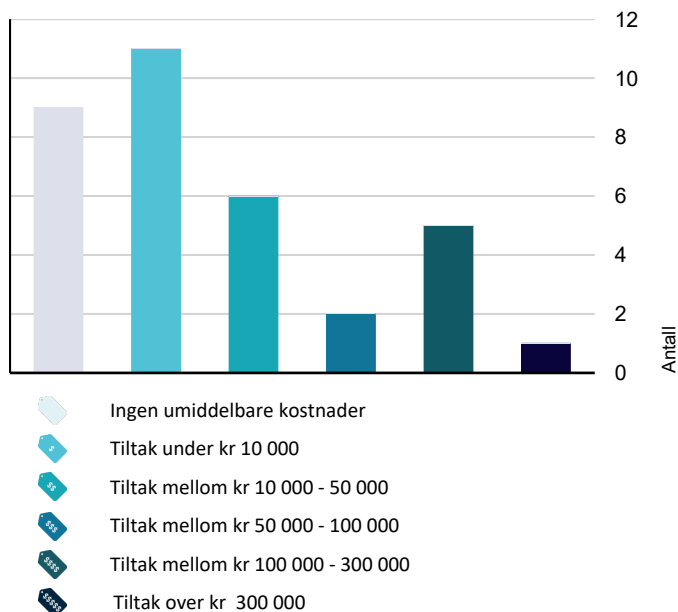
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for et dødsbo, og det er derfor ikke mottatt opplysninger fra eier/bruker av boligen. Egenerklæring er ikke utfylt. Det er dermed generelt sannsynlig med en del usikkerheter tilknyttet eiendommen basert på begrenset informasjon.

Til orientering er det boligen som er tilstands vurdert, tilleggs bygg er forenklet beskrevet.

Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Minner om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhenging av eiendom.

Årstall og andre relevante opplysninger som er nevnt i rapporten er innhentet fra omviser og/eller annet fremvist/opplyst materiale og innholdet i rapporten skal gjennomgås av eier/omviser før rapporten kan benyttes. ev. feil eller misforståelser må korrigeres før bruk.

Ulovligheter er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Kommentar

Ukjent alder, innhent dokumentasjon om mulig.

Anvendelse

Ikke bygget pr.dd.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normal og regelmessig vedlikehold må forventes.

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Iht. fremlagt faktura og lignende dokumentasjon er det antatt at badet er renoveret i 2014.

UTVENDIG

! TG 3 Taktekking

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Antatt eldre eternitt bølge-takplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Basert på antatt alder, er det mulighet for at takplater inneholder asbest, dette vil såfall kunne medføre en økt kostnad ved demontering, sortering, pakking og kassering.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

En større kostnad for nytt tak bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Nedløp og beslag

PVC takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Påvist lekkasjepunkt er i nord ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

- 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.
- Nye renner og nedløp må monteres

Nye renner og nedløp bør monteres, da gjerne i kombinasjon med nytt tak på ett tidspunkt. Lekkasje punkt må utbedres. Snøfangere bør monteres for å unngå ev. snøfall på områder som mennesker og dyr ferdes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Observert lekkasje punkt i takrenne.



Nedløp leder til grunn/terreng, men ikke videre vekk via overløp o.l. iht. omviser. Nedløpet er i nærhet til trebjelke med påvist høy/metta fuktighet i kjelleren.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig malt for ca. 3-4 år siden iht. omviser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekke dannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Utvendige sprekke dannelser må tettes.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Området med råtedannelse ligger under takrenne som lekker ved skjøt.



37% - Ikke ok. Nedre kledingsbord ved inngangspartiet er svekket og har tegn på råtedannelse og fuktighet inni treverket. Påregnet tiltak og utskifting.



Små riss og sprekker i utvendig puss.



Små riss og sprekker i utvendig puss.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Enkel stige til kaldloftet, stigen bør fastmonteres slik at det ikke er fare for nedfall ved oppløring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



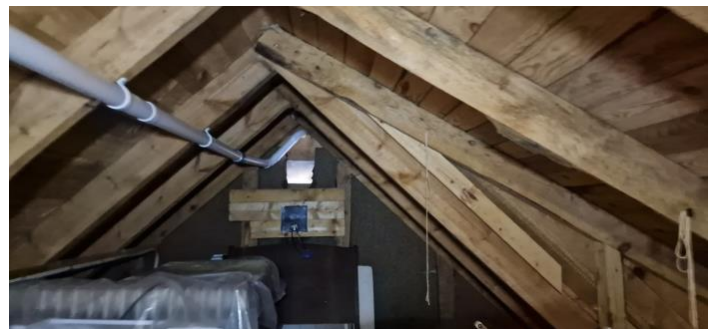
Overblikk.



Uisoleret mellom taksperr, synlig mottpulver over lagrede gjenstander.



Tidligere strøminntak, antatt fra koblet.



Åpning for lufting på gavlvegg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av eldre alder og nyere PVC vinduer med 2-lags glass.

1 stk. eldre 1-lags takvindu, antatt fra byggeår.

4 stk. PVC vindu i sør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tidsepoken for vinduer og dører variere noe, dvs. at enkelte vindu er modne for utskifting, mens andre nylig er utskiftet (PVC).

Vindu er vanskelig å åpne på soverom 1 og 2 på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ny eier må påregne en kostnad på nye vindu og undersøkelse.

Skjulte skader inni konstruksjonen pga. lekkasje o.l. kan ikke utelukkes, da boligen er plassert tidvis værhardt til.

Det var tidligere en lekkasje ved vinduet i stua (sør) i 1.etg. dette er pr.dd. utbedret og en av grunnene til at PVC vindu er montert iht. omviser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1-lags takvindu, antatt fra byggeår. Synlig svartesopp i karm og rennemerker som er antatt pga. kondensering mot kalde flater. Påregn utskifting ifbm. tak tiltak.



9.2% - ok på befaringsstidspunktet. Men det er påvist rennemerker ved vinduet.



Maling flasser på eldre værslitte vindu i kjelleren.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk. PVC terrasse-/balkongdør.

PVC dører er av nyere dato, men faktisk alder er ikke avklart.



PVC dør i kjelleren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongdekket er på ca. 11 kvadratmeter.

Altan er på ca. 12 kvadratmeter med malt glassfiberdekke og har 90 cm rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat for ev. rekkverks-øking og utskifting av sprekte plastplater mellom rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overblikk og utsikt.



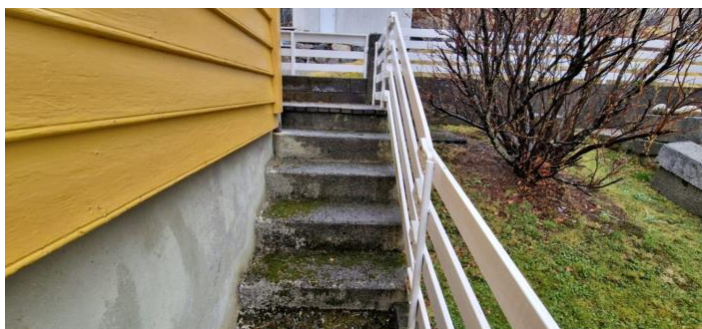
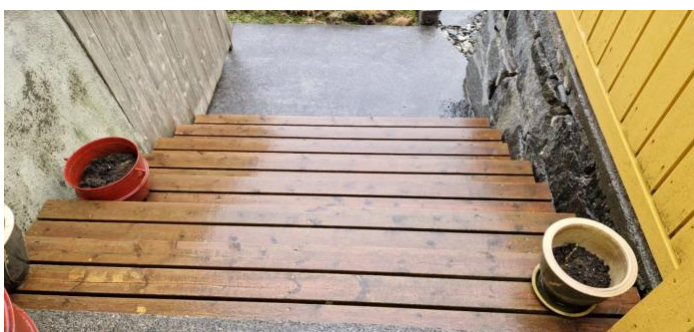
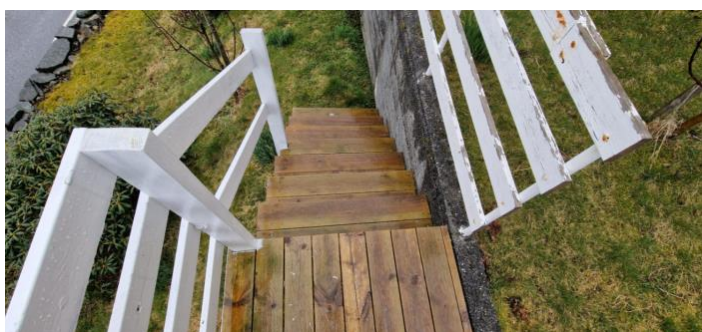
Riss/sprekker i vind-skjermende plastplater.



Markise er motorisert, alder ukjent.

Utvendige trapper

Betongtrapp og tretrapper tilknyttet boligen.
Rekkverk er målt til 91cm og



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv, betong og belegg.
Veggene har tapet, våtromsplater, trepanel, malte plater, teglstein og betong/natursteinsmur.
Innvendige tak har malte plater, MDF-panel og himlingsplater/agnes takess.

Luke til kaldlofter er montert i himling ved gang m/trapp på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er registrert svartesopp på overflater.

Sprekker i skjøt til tapet. Sprekker i malte flater.
Merker på gulvflater. Knirk på enkelte gulv-overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne svartesopp.

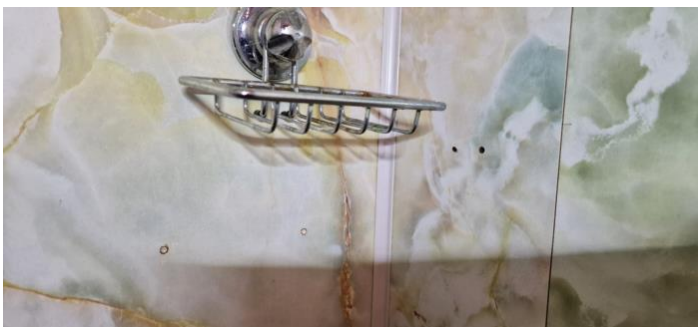
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på himlingsflate som er moden for overflatebehandling.



Eksempel på veggflate som er moden for overflatebehandling.



Hull i våtromsplater ved badet i 1.etg. Foto tatt i dusjsjonen. Dette er i utgangspunktet uønsket mtp. at vann kan trenge gjennom skruerhull/festehull. Hull bør fuges igjen for å hindre vanninntrenging.



Eksempel på løs skjøt i tapet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår.

Loft:

- Det er målt ca. 6 mm skjevhet på 2 meter på soverom 1.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 1.
- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.
- Det er målt ca. 10 mm skjevhet punktvis over gulvet på gang m/trapp.

1.etg.:

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 8 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.
Det er målt ca. 12 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.
Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på stua.
Det er målt ca. 25 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.

Kjeller:

Vaskekjeller har sluk og gir dermed fallforhold på gulvet.
Det er målt ca. 17 mm skjevhet på 2 meter på bod m/trapp.
Det er målt ca. 39 mm skjevhet punktvis over gulvet på bod m/trapp.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetsmålinger ved for eksempel å måle andre plasser i etasjen eller ved å velge andre punkt plasseringer. Dette nevnes til orientering.
Etasjeskillere er fra byggeår og noe skjevhet må forventes pga. alderen. Treverk tretner og siger noe over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskillere
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist antydning for mott og motthull i treverk/bjelkelag ved både kjeller og kaldloft.

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.

Nærmere undersøkelser ved trebjelke i kjelleren som er fuktig må gjennomføres tiltak kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser vedr. mott må påregnes, tiltak kan ikke utelukkes.

Det kan være en sammenheng med eldre drenering og tilsig av vann fra grunn.

Faktisk kostnad for utbedring er ikke estimert, kun nærmere undersøkelser. Ved ev. tiltak vil det måtte påregnes en større kostnad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mottpulver flere steder på kaldloftet.



Motthull i trebjelke mellom kjeller og 1.etg.



Mottpulver enkelte steder ved kjelleren.

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.

Tilstandsrapport

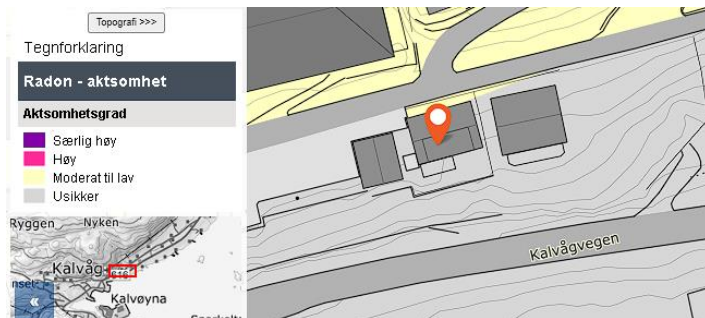
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Man kan med fordel foreta en radontest ved å legge ut radonfilmer over en lengre periode og får dem analysert. Relativt lav kostnad. Kostnadsestimat beregnet for en radontest, ikke ev. utbedringer. Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alunskifer. Ved spontant radioaktiv nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tidspunktet for pipefornying er usikkert, men basert på at teglsteinspipen er av eldre alder er dette rimelig å forvente på ett tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre teglsteinspipe med rennemerker og rusten sotluke, sett fra kaldloftet.



Ca. 16-17 cm med ikke brennbart materiale også tregulv med belegg. Ildfast plate bør monteres på kaldloftet.



Ca. 19 cm med ildfast plate under ovn, denne bør lenger ut på gulvet.



Ovn i stua, 1.etg.

Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Trebjelke ved yttervegg under terreng har stedvis høy fuktighet, ref. foto.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser, ikke ev. utbedringer. Faktisk kostnad er vanskelig å si, men det kan være aktuelt å se avviket opp mot eldre dreneringsløsning og behov for tiltak der.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Generelt mye saltutslag på yttervegg under terreng, høy fuktindikasjon.



Trebjelke er metta av vann (100%), dersom bjelken blir stående under slike forhold vil den råtne på sikt. Sett fra kjeller i nærhet til bereder og avløpsrør under bad i 1.etg. Det er antatt at fukten er relatert til drenering, basert på at våtrommet over ikke har vært i bruk de siste 3-4 mnd. iht. omvisere.



Generelt mye saltutslag på yttervegg under terreng, høy fuktindikasjon.



Mye saltutslag i kjelleren.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og/eller malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tretrapp i kjeller ligger inntil fuktutsatt betonggulv og yttervegg. Ved måling av fuktighet i tretrapp ble det påvist for høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tiltak må påregnes på eldre trapp i kjeller på ett tidspunkt, når dette tidspunktet er, vil være vanskelig å si pr.dd.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

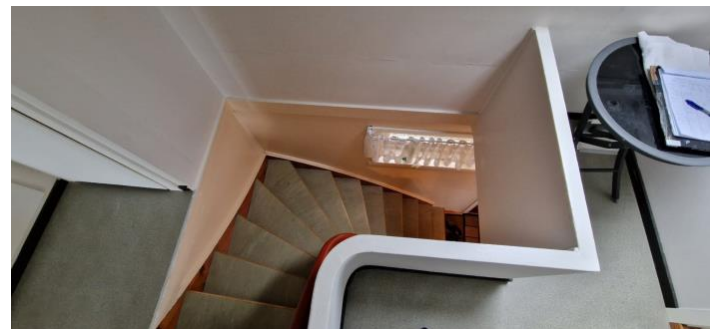
Tilstandsrapport



51 % - metta treverk . Ikke ok.



31 % - metta treverk . Ikke ok.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/umalte dører, 1 stk. skyvedør..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bør justeres og/eller utskiftes pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnet tiltak på innvendige dører, enkelte er modne for full utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplegg for vaskemaskin. Eldre jernsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

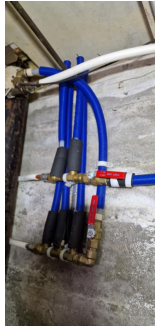
Bruken av rommet vil være avgjørende for ev. tiltaks behov. Pr.dd. er det generelt lite brukt.

Ny eier bør påregne en kostnad på tiltak.

På kort sikt kan installering av avfukter med drenerør være lurt å vurdere for å redusere ren relative fuktigheten i luften.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Synlige rør i rør i kjelleren.



Vannutkaster og koblinger i vaskjekjelleren.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1U **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og agnes takess i himling.
1 stk. toalett, dusjnise med glassdør og innredning med vask.
Tilluft over dør, kun naturlig avtrekk.
Dusj glassdøra er fra 2000-tallet, faktisk år er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Faktisk alder er ukjent, men estimert over 30-40 år med begrenset gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Overblikk av dusjnise med glassdør av nyere dato (ukjent årstall) og plastsluk.



Vinduet er av tre og er plassert i nærhet til dusjzonen, pga. glassdør virker sannsynligvis avvirket pr. nå. Men ved bruksendring vil det kunne være behov for tiltak på vinduet pga. vannpåkjenning fra dusjsone/våtsone.



Overblikk av innredning. 2 stk. spotter av 4 over speil virker ikke. Det er antatt at det er pæren som er ødelagt og ikke selve spottene.

1. ETG. > BAD

! TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er basert på andre utskjæringer i veggkonstruksjonen ved kott/skap like ved badet (i 1. etg.) vurdert til at vegger til badet er av tømmer.

Boretstyre kommer ikke gjennom slike tykke vegger. Basert på dette i kombinasjon med at det er opplyst å være tømmerhus er det ikke gjort hulltaking på våtrommet. Men det er synlige gjennomganger i kjelleren under badet og fuktmåling er gjort i forbindelse med slike rør gjennomgang uten at det ble påvist forhøya fuktnivå på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



16.2% - antatt ok basert på at kjelleren generelt har ett fuktig inneklime.



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

4 stk. LED spotter i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater/MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

MDF-panel ved badekaret er ikke vurdert til å være særlig vannbestandig, innhent dokumentasjon som tilsier at bruken av MDF-panel er godkjent for bruk i våtsoner om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke vurdert avvik på vinduet basert på at det er PVC og at vinduskarmer ser ut til å være av våtromsplater o.l. Men det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve løsningen. Dette er derfor en antagelse, men det er gitt avvik på MDF-panel ved badekar ved overgang vegg/himling. På ett tidspunkt kan uegnet materiale ta skade av vannpåkjenning, dette er særlig ett problem ved våtrom som ikke har tilstrekkelig utlufting, slik som dette hvor det er kun ventil ved vindu og eller ingen avtrekk som får fuktig luft ut. Nevnes til orientering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduet i våtsonen til badekar/dusj-området. Men det er montert PVC vindu og det ser ut til å være lagt inn våt-bestandige materiale ved vinduskarm. Forholdet er dermed ikke avvik-satt basert på at tiltaket er forventet å være gjort for å sikre at vinduet ikke tar skade av vannpåkjenningen fra bruken av våtrommet.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Målt fall ved sluk og 80 cm ut i rom mot dør: 1 mm.
Målt fall ved sluk og 100 cm ut i rom mot dør: 0 mm.
Målt fall ved sluk og 200 cm ut i rom mot dør: 1 mm.
Ved dørterskel med laveste oppkant: 2 mm.

Antydning til lokal motfall ved 100 cm. Generelt er det tilnærmet ingen fall ift. målinger. ved funksjonstest med ball ledet den ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Basert på fallforhold, er våtrommet ikke anbefalt å brukes uten at det er etablert dusjkabinett eller badekar som leder bruksvann direkte til sluk. Det er en vis fare for at ev. lekkasjevann kan lede ut dør dersom sluk er delvis tett i kombinasjon med oppsamling av lekkasjevann på gulvet. Ved renovring av badet på ett senere tidspunkt må fall og utførelse kunne dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er antatt at våtrommet er renovert fra tidligere bad på samme plass. i den forbindelse er det da ikke krav til uavhengig kontroll av badet. Tegninger er ikke fremvist så taksmann har ikke anledning til å vurdere dette forholdet nærmere. Innhent tegninger om mulig. Dersom dette våtrommet er nyetablert fra ikke tidligere "ikke" våtrom er det grunnlag til å sette TG2 basert på manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrommet, nevnes til orientering.



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar (Viking bad).

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på vegghengt toalett som tilsier at løsningen er godkjent på monterings tidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun ventil i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat for ettermontering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er basert på andre utskjæringer i veggkonstruksjonen ved kott/skap like ved badet (i 1.etg.) vurdert til at vegger til badet er av tømmer.

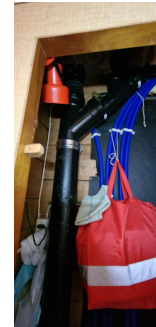
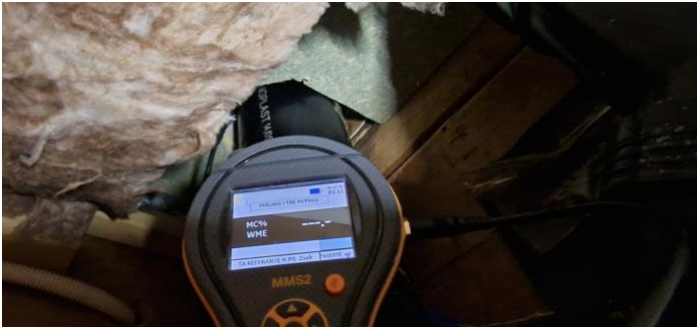
Boreutstyret kommer ikke gjennom slike tykke vegger. Basert på dette i kombinasjon med at det er opplyst å være tømmerhus er det ikke gjort hulltaking på våtrommet. Men det er synlige gjennomganger i kott/skap ved 1.etg. under badet og fuktmåling er gjort i forbindelse med slike rør gjennomgang uten at det ble påvist forhøya fuktnivå på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Ok - ikke påvist fuktighet ved rørgjennomgang fra bad på loft til 1.etg.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på over og underskap.

Benkeplaten er av laminat med 2 kums stålvaske.

Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Alder på kjøkkenet er ukjent, men antatt å være over 20 år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat for ev. nytt kjøkken på ett tidspunkt. Når dette blir ett behov er vanskelig å si.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Overblikk av kjøkkenet.



Kobling er ikke tett pr.dd., det åpningen bør tettes.



Komfyrvakt.

1.ETG. > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekket virker pr.dd., men det vil være naturlig å skifte denne ut ifbm. ev. nytt kjøkken på ett senere tidspunkt.



Litt merker/fargeforskjeller på eldre benkeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Utenpåliggende synlige rør i rør i kjeller med sluk, ingen skap.

Vurdering av avvik:

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

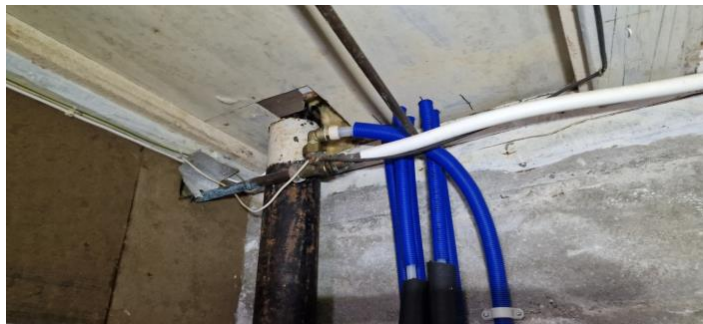
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberør må på ett tidspunkt skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

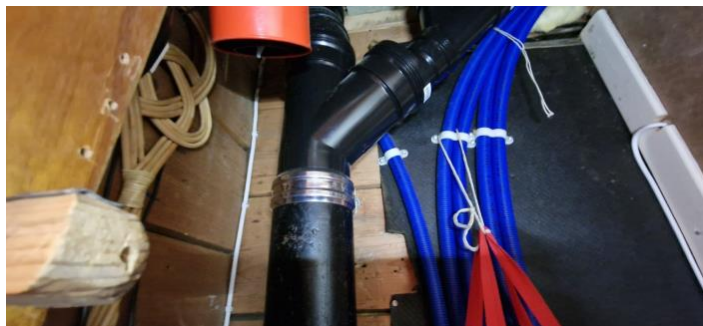
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre soilrør må på ett tidspunkt pigges opp og skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser og må ikke sees på som en utbedringskostnad for bygningsdelen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Ny eier må forvente regelmessig service.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider er koblet rett i stikkontakt, dette er generelt ikke anbefalt iht. dagens løsninger ved installasjon av nytt utstyr. Kostnadsestimat for ev. ettermontering til fast el-punkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Sikringsskap og inntak er plassert på loftet.

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.

2018 Ifbm. ny strømmåler iht. samsvarserklærings-merke inni sikringsskapet.

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

Tilstandsrapport

Ukjent Dødsbo, begrenset opplysninger å oppdrive.

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

Ja Iht. eier er det gjort el-arbeid ifbm. badet, dokumentasjon er fremvist på stedet. Innhent dokumentasjon om mulig.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Dødsbo - ingen opplysninger fra eier på anlegget.

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

Ukjent Det er ikke opplyst om tilfeller hvor det elektriske anlegget har brent og det er ikke observert tegn til det ved befaring. Det elektriske anlegget er kun visuelt befart, takstmann ikke er el-takstmann. Dødsbo - ingen opplysninger fra eier på anlegget.

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?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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 Kursfortegnelse stemmer ikke med innholdet i sikringsskapet. Dette bør oppdateres, i en slik forbindelse kan det generelt vurderes en el-kontroll av boligen samtidig.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Et viktig poeng er at interessent/budgiver få innhentet/fremvist samsvarserklæring for el-arbeid som er nå i senere tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



 **TG 0 Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Det er i utgangspunktet eier/hjemmelshavers til en her tid sitt ansvar at det foreligger forsvarlig brannsikring av boligen. Eier skal påse at brannslukker og røykvarslere er under 10 år og i normal god funksjon. Samt at det er tilstrekkelig brannslukkere og varslere ift. krav før salg. Som følger blir TG 0 satt. Dersom dette viser seg å ikke være korrekt, må TG 3 anvendes.

Det er montert brannstige på yttervegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn antatt av løsmasser, fjell og muligens leire iht. NVE-kartgrunnlag.

Drenering

Drenerings løsningen er fra byggeår med drenefunksjonen etter datidens byggemetoder. Ukjent utførelse under grunn, innhent dokumentasjon om mulig.

Antatt naturlig drenasje via terreng, nåværende tekniske tilstand og funksjonsevne ukjent. Men det er synlige symptomer i kjelleren som tilsier at dreneringsevnen er sterkt redusert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ref. andre punkter i rapporten vedr. saltutslag, fuktsøk, fuktmåling av trebjelke o.l. symptomer som tilsier at dreneringen har liten gjenværende funksjon. Den faktiske bruke av kjelleren er ett viktig poeng ifbm. ev. behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tilstandsrapport

- Drenering må skiftes.

Ved redrenering vil det påløpe en større kostnad og deler av konstruksjon rundt bygget må sannsynligvis demonteres for slikt arbeid. Mtp. bl.a. tilkomst. Det bemerkes at bygningsdelens utbedringer ikke er kalkulert, men satt på bakgrunn av skjønn.

Utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings-metode og materialvalg. Ny eier må påregne en kostnad på drenerings tiltak i fremtiden.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må kontrolleres/overvåkes jevnlig.

Tiltak på utvendig overflate bør påregnes, kostnads estimat for overflate behandling og nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstøpt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenghold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Boligen er plassert i aktsomhets sone marine leire og faresone for skred i bratt terreng iht. kartgrunnlag fra NVE. ref. foto/lenke.

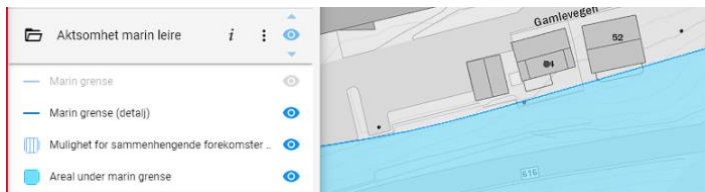
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

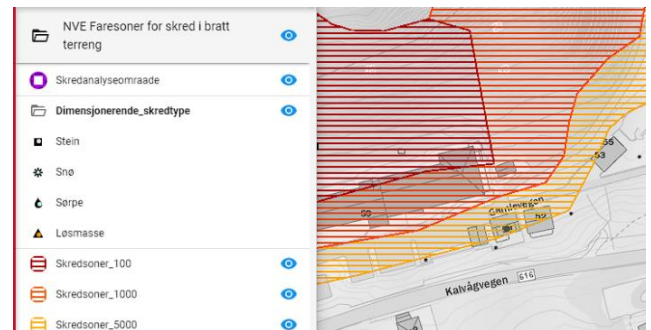
Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, om det foreligger andre undersøkelses rapporter bør dette fremlegges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



<https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>



<https://temakart.nve.no/tema/Skredfaresone>

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige skjult avløpsrør er av ukjent type, observert både PVC og Soilrør inne ved kjelleren.

Det er opplyst at boligen er tilknyttet septiktank.

Utvendige skjult vannledninger er antatt av jernrør, basert på synlig rør ved vanninntaket i kjelleren.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

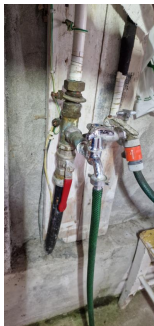
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran og vanninntaket iht. omviser.

TG2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Innhent dokumentasjon på type og alder om mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG IU Oljetank

Det er ingen oljetank/diesel-tank i boligen pr.dd. men det var det tidligere opplyser omviser.



Eldre kobberør, antatt ifbm. olje-/diesel-tank, som er fjernet pr.dd.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Ikke bygget pr.dd.

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder, innhent dokumentasjon om mulig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje med ukjent byggeår, innhent tegninger og dokumentasjon på byggeår om mulig.

Garasjen er av nyere dato ift. boligen.

Saltak med "Decra" takplater og montert snøfangere. 1 stk. motorisert ledda treport. 1 stk. ytterdør. 2 stk. 1-lags vindu.

Liggende malt kledning. Betongdekke inni garasjen. Uisolert garasje. Innlagt strøm.

Utvendig malt for ca. 3-4 år siden iht. omviser.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: 2 Gang, Hobbyrom, 3 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Bod, Vaskekjeller

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 3 350 000

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

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Verdiberegningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i dokumentet når det gjelder påkostninger, beliggenhet og standard.

Det er i verddivurderingen foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet.

Området har begrensinger vedr. sammenlignbare salg og markedsverdien vil derfor kunne avvike noe. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Salg i området:

- Kalvågvegen 157 ble solgt for 2.250.000.- i 2023.
- Vesten 6 ble solgt for 2.000.000.- i 2024.
- Bontlabo 9 ble solgt for 1.625.000.- i 2023.
- Kalvågvegen 83 ble solgt for 1.750.000.- i 2024.
- Gamlevegen 30 ble solgt for 1.700.000.- i 2023.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamlevegen 51 ,6729 KALVÅG 115 m ² 1920 3 sov	25-06-2023	0	2 500 000	0	2 500 000	21 739
2 Novelandet 35 ,6729 KALVÅG 130 m ² 1902 5 sov	04-07-2023	2 750 000	2 100 000	0	2 100 000	16 154
3 Bakkane 43 ,6727 BREMANGER 177 m ² 1954 4 sov	19-06-2023	3 100 000	2 650 000	0	2 650 000	14 972
4 Gamlevegen 30 ,6729 KALVÅG 179 m ² 1863 4 sov	12-10-2023	1 900 000	1 700 000	0	1 700 000	9 497
5 Gamlevegen 36 ,6729 KALVÅG 212 m ² 2010 3 sov	25-11-2018	0	1 700 000	0	1 700 000	8 019
6 Gamlevegen 37 ,6729 KALVÅG 202 m ² 1968 5 sov	30-09-2018	1 950 000	1 500 000	0	1 500 000	7 426

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Nomil	Kr.	4 837
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 890 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	53			53		1	54
1.etg.	54			54	12		54
Kjeller	45			45	11		45
SUM	152				23	1	153
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Hobbyrom/kontor , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1.etg.	Gang m/trapp , Bad , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Vaskekjeller, Bod m/trapp		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet. Utvendig terrasser o.l. er medtatt inn under TBA og er videre beskrevet under bygningsdeler. Kott/plassbygde skap er ikke medtatt i arealet som S-rom, nevnes til orientering. Rominndeling/rom-navn er etter antatt bruk, kan avvike fra tegninger og fremtidig bruk.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak: Deler av arealet er ikke medtatt pga. høyde/skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

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: Målt ca. 2.1 meter takhøyde i kjelleren. Skråtak på loftet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

Rominndeling/rom-navn er etter antatt bruk, kan avvike fra tegninger og fremtidig bruk. Arealet er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

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	107	45
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig Skap og kott er ikke medtatt som S-rom, nevnes til orientering.

Garasje Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Nina Bente Frøyen	Kunde
	Roy	Omviser
	Øyvind	Omviser

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4648 BREMANGER	3	80		0	163.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamlevegen 54

Hjemmelshaver

Larsen Ragnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4648 BREMANGER	3	316		0	178 m ²	Iht. eiendomsverdi	Eiet

Adresse

4648-3/316/0/0, 6729 KALVÅG

Hjemmelshaver

Ragnar Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger godt til med sjøutsikt og kort vei til sentrale fasiliteter. Eksempelvis ligger Knutholmen AS ca. 450 meter unna og det er ca. 350 meter til Spar.

Det er ca. 20km til Grotlesanden og ca. 1.3 km til Bontlabo badestrand.

Det er ca. 59 km til Svelgen og ca. 34 km ink. ferje/rutebåt forbindelse til Måløy. Førde ligger ca. 137 km unna.

Florø lufthavn ligger ca. 118 km unna og det er ca. 107 km til Sandane Lufthavn (Anda).

Adkomstvei

Offentlig via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iht. omviser.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank iht. omviser. Ukjent type.

Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.

Tomten er delvis planert og delvis i skrående terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert, det er kun selve boligen som er tilstandsvurdert. Enkelte merknader og avvik kan likevel forekomme i rapporten.

Ulovligheter er ikke vurdert med mindre dette spesifikt er anmerket i rapporten. Kontakt kommunen vedrørende ev. ulovligheter, pålegg, tvangsmulkt o.l. på eiendommen.

Heftelsesanmerkninger, servitutter eller bruksendringer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Omvisere har ikke gitt opplysninger til takstmann som tilsier at den bygningsmassen IKKE er godkjent, slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Omvisere har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Offentlige dokument er ikke innhentet og kontrollert.

Ved rivning og rehabilitering av eldre bygg, produsert i fra ca. 1920-1980-tallet, kan man finne asbest i f.eks. eternittplater på fasader, i isolasjonsmaterialer, i ventilasjonskanaler/rør, i tak i ventilasjonsrom, bak svartpapp i yttervegger mot tre-/metallplatekledning og i rørisolasjon. Samt muligens andre steder. Eksempelvis fyllmasse i betongstøpte o.l. Ny eier må derfor kunne forvente en større utbedringskostnad dersom det påvises asbest holdig materiale i noen av byggingene.

Kommunekart - KOMMUNEPLAN FORSLAG

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 201803

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Planforslag

Plannavn: Kommuneplan for Bremanger Arealdelen 2022-2032

Detaljeringssone

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsonenavn: 199802

Beskrivelse: Kalvåg

Arealformåler på tomtene:

Arealbruk: Friområde

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: GF12

Arealbruk: Parkering

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: SPA8

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: B12

Se også vedlagt utklipp av kart og følg lenke: <https://www.arealplaner.no/4648/arealplaner/89>

Kommunekart -

Reguleringsplan

Planidentifikasjon: 1438.1998.02

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kalvåg

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 25.10.2000

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål på tomtene:

Formål: Boliger

Formål: Offentlig friområde

Feltbetegnelse: F7

Formål: Kjørevei

Se også vedlagt utklipp av kart og følg lenke: <https://www.arealplaner.no/4648/arealplaner/17>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	17320874			
Kommentar Årlig kostnad er ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo egenerklæring er ikke utfylt. Begrenset informasjon på eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Faktura for arbeid på badet på loft/2.etg.	19.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Elektriker dokumentasjon	19.03.2024	Innhent om mulig.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forsikringsopplysninger	19.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Nomil	19.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart	19.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
NVE - kart	20.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Radonkart	20.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke fremlagt av rekvirent, det er generelt anbefalt å få dette fremlagt slik at ev. ulovligheter vedr. rominndeling o.l. kan vurderes. Dette er gjort kjent for rekvirent.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Utsendt utkast for gjennomlesning og kontroll	20.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunale avgifter			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tilbakemelding på at utkastet kan ferdigstilles	30.05.2024	Pr. tlf.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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

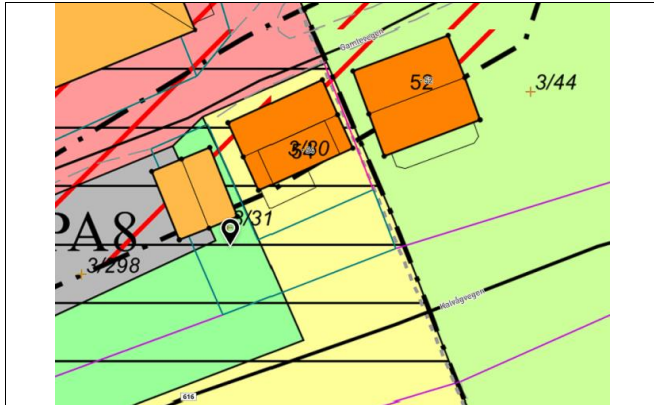
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO5815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



KOMMUNEPLAN FORSLAG -
<https://www.arealplaner.no/4648/arealplaner/89>
Deler av garasjen står på friområde og parkering iht. kommuneplan forslag.



Reguleringsplan -
<https://www.arealplaner.no/4648/arealplaner/17>



En del sprekker og skader på utvendig betongdekke/betongsti ved kjeller inngang.