

Tilstandsrapport

 Einebustad

 Eidevegen 239, 6953 LEIRVIK I SOGN

 HYLLESTAD kommune

 gnr. 59, bnr. 4

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 15.07.2024

Oppdragsnr.: 21700-1098

Referansenummer: XN1187

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Christian Åsen

Vår ref: Ole Christian Åsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under navnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innanfor taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.christian@fordetakstkontor.no

918 21 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Einebustad oppført på starten av 1930-talet med tilbygg frå 1982.

Underetasjen er eit tidlegare butikklokale som i nyare tid er brukt til bod/redskapslager.

Bygningen har hatt enkelt vedlikehald, men er prega av eldre i konstruksjonen og i overflater og installasjonar som ikkje er moderniserte i seinare tid.

Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over avvik kommentert i rapporten må difor påreknast.

Bygningen har elles tradisjonell konstruksjon og standard for byggeåret og tilbyggingsåret, med naturlege avvik i høve til dagens byggestandard og føreskriftskrav.

I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Bygningen sin isolasjonsverdi ligg vesentleg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal.

For utfyllande opplysningar syner ein til nettadressa "energimerking. no"

Einebustad - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av natursteinsmur med spekking og murpussa overflater.

Grunnmur i tilbygget mot aust av lettklinkerblokker med utvendige murpussa overflater.

Tilbygg mot nord med ringmur av betong.

Golv i underetasjen av betongplate mot grunnen, delvis med oppfora tredekke.

Tilbygg mot nord med golv av betongplate mot grunnen.

Tilbygg mot aust med golv mot krypkjellaren av tredekke med stubbeloftskonstruksjon.

Etasjeskilje av tredekke.

Ytterveggar av lafta tømmerplank, utvendig med tilleggisolering og kledning av malt trepanel.

Tilbygg med ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd av sperrekonstruksjon med undertak av kantskorne trobord og trefiberplater.

Takkonstruksjon i tilbygget mot nord av sperrekonstruksjon med undertak av kantskorne trobord og trefiberplater.

Takkonstruksjon i tilbygget mot aust med saltakform, kaldloft og undertak av rupanel.

Taktekking av betongtakstein.

Taktekking på tilbygget mot aust av asfaltshingel.

Takrenner og nedløp av plast.

Vindskier og loddbord av malt treverk.

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas.

Vindu i badet med malte trekarmar og kopla glas.

Takvindu med lakkerte trekarmar og 2-lags glas.

Inngangsdør i 1.etasje av malt treverk med 2-lags glas.

Inngangsdør i tilbygget mot aust av malt treverk.

Inngangsdør i underetasjen av lakkert treverk med enkelt glas.

Betongtrapp langs endeveggen mot vest.

Betongtrapp med malt trekkverk langs tilbygget mot aust.

Betongtrapp ved inngangspartiet.

Treplattung ved garasjen, ca 17m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater 1.etasje og loft:

Golv med tepper, heiltregolv og belegg.
Veggar med malte og tapetserte plater, lafta tømmerplank, ubehandla trepanel, finert interiørpanel og malte trefiberplater.
Himlingar med malte trefiberplater og tapetserte plater.

Overflater underetasje:

Golv av ubehandla betong, delvis med opplekte tredekke.
Veggar med trepanel, malte plater og gråsteinsmur med spekking.
Himling med malt og ubehandla trepanel og synlege bjelkar utan underkledding.

Krypkjellar under tilbygget mot aust med synleg fjell, grunnmur av lettklinkerblokker og gråsteinsmur, og stubbeloftskonstruksjon med porøse trefiberplater.

Tretrapp med malte overflater og tepper i trinna.
Trefyllingsdører med malte overflater i loftet.
Finerte dører i tilbygget og i badet.
Finert foldedør i stova.
Trefyllingsdører med trekvite overflater i gangen og soverommet i 1.etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Golv med varmekablar og belegg, veggar med våtromspanel og himling med malte trefiberplater.
Baderomsinnreiing med profilerte malte frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant.
Dusjkabinett, golvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er naturleg ventilert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnreiing med profilerte lakkerte trefrontar og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkumme av stål.
Frittstående kvitevarer.
Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Pipe av teglstein med malt og ubehandla murpuss, utvendig med heildekkande beslag.
Vedomnar i stova og i eit soverom i loftet.
Luft til luft varmepumpe i stova.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.
Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av plast.
Varmtvassstank på ca 200 liter plassert i badet.
Varmtvassstank på 28 liter plassert i ei bod ved kjøkkenet.
Elektrisk anlegg med synleg installasjon.
Sikringsskap med automatsikringar.
Røykvarslarar og brannsløkkar er installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurar av betong ved inngangspartiet og ved tilbygget mot aust.
Hagemur av naturstein langs tomtegrensa mot vest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikkje framvist teikningar av bygningen.

Uthus ved vatnet

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

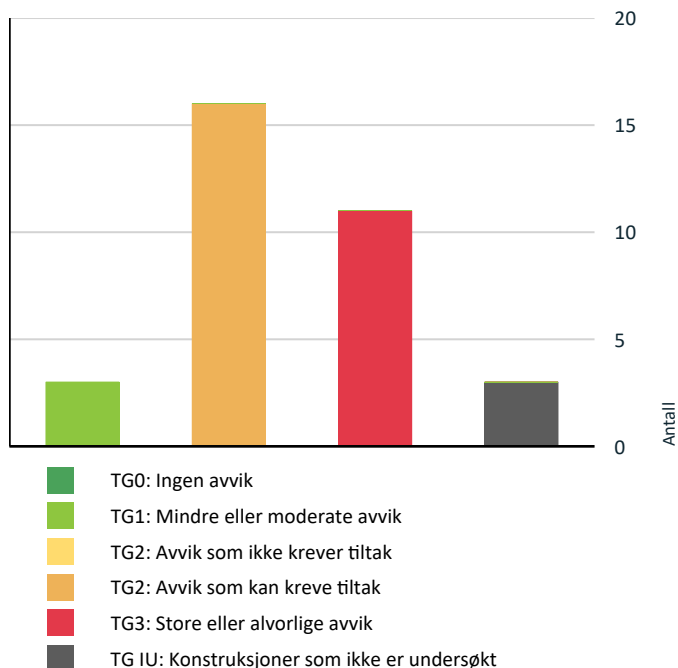
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

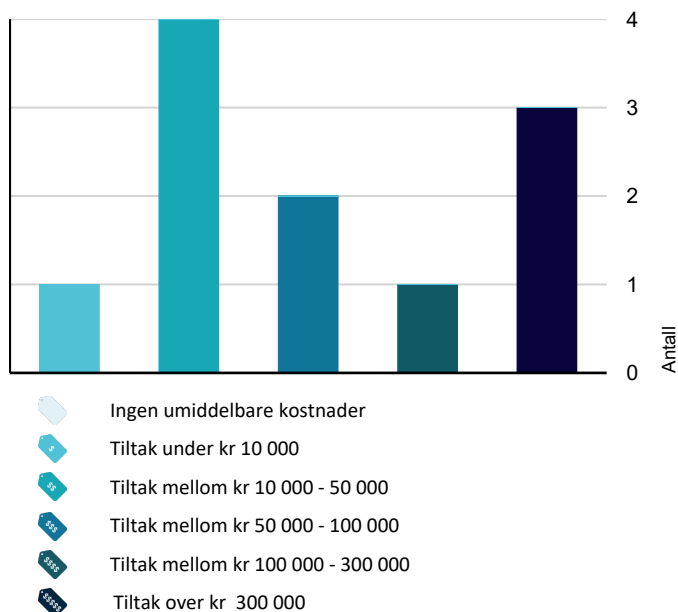
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For garasjen og uthusa vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. Eigedommen vert selt frå dødsbu. Det er difor ikkje eigenerklæring eller framlagt vesentlege opplysningar om eigedommen. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1930

Kommentar
Rekvirent har opplyst at bygningen truleg er oppført på starten av 1930-talet

Anvendelse
Bustad

Tilbygg / modernisering

1982-Tilbygg mot aust med nytt kjøkken.

1988-Skifting av taktekkning og takrenner på hovudbygget. Nytt undertak av trefiberplater over opprinneleg undertak.

2015/2019- Skifting av nokre vindu i stova og i kjøkkenet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Taktekking på tilbygget mot aust av asfaltshingel.
Rekvirent har opplyst at betongtaksteinen truleg er frå 1988/1989.
Taktekkinga av asfaltshingel er frå 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga av betongstein og asfaltshingel har flekkvis mosevekst.
Nokre knuste takstein ved pipa.
Taktekkinga av asfaltshingel har oppnådd forventa brukstid.
Taktekkinga av betongtakstein har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne mose for å unngå skade på taktekkinga.
Skifte knuste takstein ved pipa.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast antatt frå 1982 og 1988/1989
Vindskier og loddbord av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket på hovudbygget manglar snøfangar.
Det er ikkje tilkomst for feiar i form av stigetrinn eller platform på taket.
Takrennene er overgrodde og har lekkasje i nokre skøyter og endelok.
Råteskade i nokre loddbord og vindskier.
Hol i flugenettingen bak kassekledningen i tilbygget.
Takrennene har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere snøfangar.
Montere stigetrinn for tilkomst for feiar.
Renske takrenner.
Utbetre lekkasjar i skøyter og endelok på takrennene.
Lukking av avvik.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av lafta tømmerplank, utvendig med tilleggsisolering og kledning av malt trepanel.
Tilbygg med ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råteskade og hol i kledningen i ytterveggen mot sør. lekkasje og fuktskade vil difor oppstå.

Råteskade i hjørneborda på endeveggen mot vest og på tilbygget mot aust.

Råteskade i kledningen, hjørnebord og bindingsverk i ytterveggen ved inngangspartiet og tilbygget mot nord.

Kledningen er ikkje tett ved utvendige hjørner og over grunnmuren/ringmuren langs fasaden mot nord. Konstruksjonen er difor utsett for fukt.

Råteskade i kledningen i gavlveggen over tilbygget mot aust.

Fuktmerke og fuktsvelling i ytterveggane i soverom og bodar i loftet truleg grunna lekkasje frå taktekinga.

Kledningen manglar generelt ventilering som medfører auka vedlikehaldsbehov.

Det er ikkje dryppkant mellom vassbrettet over grunnmuren og nedste kledningsborda. Manglande dryppkant kan redusere levetida på kledningen.

Dei nederste kledningsborda mot nord har liten avstand til terrenget, og vil ha auka vedlikehaldsbehov. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det vere avstand på minimum 30 cm.

Spor etter mott i innvendige veggar av tømmerplank.

Kledningen har svertesopp og slitt overflatebehandling.

Det er ikkje musesperre bak kledningen.

TG3 er sett med omsyn til råteskade i utvendig kledning og fuktmerke i veggane i soveromma i loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik i utvendig kledning er skifting av kledning vurdert som mest hensiktsmessig.

Ved skifting av kledning må ytterveggane kontrollerast for fuktskade og bedre ventilering av kledningen etablerast.

Utskifting av råteskadd bindingsverk og botnsviller.

Veggar med fuktmerke og fuktsvelling må kontrollerast nærare for vurdering av tiltak.

Tiltak mot mott er behandling med kjemikalier.

Montere musesperre bak utvendig kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd av sperrekonstruksjon med undertak av kantskorne trobord og trefiberplater.

Rekvirent har opplyst at trefiberplatene truleg vart lagt over opprinneleg undertak av trobord i samband med skifting av takteking mot slutten av 1980-talet.

Takkonstruksjon i tilbygget mot nord av sperrekonstruksjon med undertak av kantskorne trobord og trefiberplater.

Takkonstruksjon i tilbygget mot aust med saltakform, kaldloft og undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Råteskade i undertaket og sperrene langs rafta og takfoten på tilbygget mot nord.

Råteskade i uthengssperra i takutsticket mot vest.

Kaldloftet er ikkje ventilert. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå. Det er ikkje ventilering langs rafta på hovudhuset.

Tilbygget mot aust har avgrensa ventilering langs rafta. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Det er ikkje ventilering langs rafta i tilbygget mot nord. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Fuktmerke og fuktsvelling i skråtaka i soverom, bodar og i garderobeskapa i gangen i loftet.

Horisontal del av himlinga er delvis isolert mot kaldloftet, men det er ikkje dampsperra mellom isolasjonen og innreia rom. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Berande konstruksjonar i kaldloftet har merke etter mott.

Det er registrert museekskrement i kaldloftet.

Undertaket i kaldloftet har fuktmerke og fuktskjoldar.

Takkonstruksjonen på tilbygget mot nord har retningsavvik ved takfoten.

Takkonstruksjonen/kaldloftet i tilbygget mot aust kunne ikkje kontrollerast grunna manglande tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med omsyn til fuktmerke i skråtak og manglande ventilering må takkonstruksjonen i hovudbygget kontrollerast nærare for vurdering av tiltak.

Utskifting av sperrer og undertak med råteskade i tilbygget mot nord.

Etablere betre ventilering langs rafta i tilbygga.

Eventuelle tiltak mot mott er behandling med kjemikalier.

Musesperre er kommentert under "veggkonstruksjon".

Dokumentasjon på oppbygginga av takkonstruksjonen i tilbygget må om mogleg framleggast.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Råteskade i sperr og undertak tilbygg

TG 3 Vinduer

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas frå perioden 1969 til 2019.
Vindu i badet med malte trekarmar og kopla glas.
Takvindu med lakkerte trekarmar og 2-lags glas med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i vinduet i badet, i eit vindu i underetasjen, i eit soverom i loftet og i to vindu i stova.

Takvinduet og vinduet i eit soverom i loftet er punktert.

Nokre av vindua i soveromma på loftet manglar barnesikring.

Vinduet i ei bod på loftet er fastkilt og ikkje mogleg å opne.

Det er ikkje dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.

Manglande dryppkant kan medføre fuktopptrekk i listverk og underkarm med følgjeskade.

Vindua har slitt overflatebehandling.

Vindua har i stor grad oppnådd forventa brukstid.

TG3 er sett med omsyn til vindu med råteskade og punkterte glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindu med råteskade og punktert glas.

Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde miljøgifter og må ved ei eventuell sanering behandlast som spesialavfall.

Montere barnesikring på vindu i loftet.

Utbetne vindu som ikkje kan opnast.

Etablere dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.

Vedlikehald med overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Inngangsdør i 1.etasje av malt treverk med 2-lags glas med ukjent alder.

Inngangsdør i tilbygget mot aust av malt treverk.

Inngangsdør i underetasjen av lakkert treverk med enkelt glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøra i 1.etasje er råteskadd og henger i terskelen.

Inngangsdøra i underetasjen har slitt overflatebehandling og manglar innvendige karmplister.

Inngangsdøra i tilbygget mot aust har slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte inngangsdøra med råteskade.

Montere karmplister på døra i underetasjen.

Vedlikehald med overflatebehandling.



Inngangsdør 1.etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung ved garasjen, ca 17m2.



TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp langs endeveggen mot vest.

Betongtrapp med malt trekkverk langs tilbygget mot aust.

Betongtrapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene manglar handplister langs veggane i trappeløpa.

Trappene har generelt riss, sprekker og nokre skader i trinna.

Rekkverket på trappa langs tilbygget mot aust har slitt

overflatebehandling og manglar ein endestolpe.

Opningane i rekkeverket på trappa langs tilbygget er målt til 17cm, dagens krav er maks 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere handlister langs veggane i trappeløpa.
Utbetring av riss, sprekker og skader i trappetrinna.
Montere endestolpe på rekkverket i trappa langs tilbygget mot aust.
Vedlikehald med overflatebehandling.
Føreskrifta om opningar i rekkverket har ikkje tilbakevirkande kraft.
Oppgradering av difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit.



Betongtrapp langs tilbygget.



Betongtrapp langs endeveggen mot vest.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Golv med tepper, heiltregolv og belegg.
Veggar med malte og tapetserte plater, lafta tømmerplank, ubehandla trepanel, finert interiørpanel og malte trefiberplater.
Himlingar med malte trefiberplater og tapetserte plater.

Overflater underetasje:
Golv av ubehandla betong, delvis med opplekta tredekke.
Veggar med trepanel, malte plater og gråsteinsmur med spekking.
Himling med malt og ubehandla trepanel og synlege bjelkar utan underkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktmerke og fuktskjoldar i nokre soverom og boder i loftet.
Delvis nedtrakka himlingsplater i eit soverom i loftet.
Skader i betonggolva i underetasjen.
Overflatene er i stor grad av eldre nedslitt standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må påreknast.

TG 3 Etasjeskilje/gulv mot grunn

Golv i underetasjen av betongplate mot grunnen, delvis med oppfora tredekke.
Tilbygg mot nord med golv av betongplate mot grunnen.
Tilbygg mot aust med golv mot krypkjellaren av tredekke med stubbeloftskonstruksjon.
Etasjeskilje av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert høgdeforskjel på 72mm gjennom heile rommet i eit soverom i loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 55mm innanfor 2 meter i vindfanget og i eit soverom i loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 52mm gjennom heile rommet i eit soverom i loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 50mm gjennom heile rommet i ei bod i loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 45mm innanfor 2 meter i soverommet i 1.etasje.
Det er registrert høgdeforskjel på 35mm gjennom heile rommet i eit soverom på loftet og i stova i 1.etasje.
Det er registrert høgdeforskjel på 32mm gjennom heile rommet i ei bod på loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 30mm innanfor 2 meter i gangen i loftet.
Det er registrert høgdeforskjel på 25 mm gjennom heile rommet i butikklokalet i underetasjen.
Golva i bodene i underetasjen er av grovstøypet betong merkbare lokale høgdeavvik.
Knirk og sviakt i golva i gangen og i nokre soverom på loftet.
Nokre lause golvbord i gangen i loftet.
Knirk i golvet i stova.
Spor etter mott i golvbjelkane i etasjeskiljet mellom underetasjen og 1.etasje.
TG3 er sett med omsyn til standardens toleransekrav for nivåskilnad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.
Kostnaden for retting av golv i eldre bygningar som dette overstig for dei fleste nytteverdien av å utbedre det.
Ved eventuell rehabilitering bør golva opprettast.
Utbetring av knirk, sviakt og lause golvbord.
Tiltak mot mott er behandling med kjemikalier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

I NGU sine temakart for aktsomheitssoner for radon er området merka med faregrad "moderat til lav"
Link til temakart : <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er ikkje utført med radonsperre og det er ikkje kjent om det er utført radonmålingar.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein med malt og ubehandla murpuss, utvendig med heildekkande beslag.
Vedomnar i stova og i eit soverom i loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka i underetasjen og omnen i loftet har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 300mm til brennbart materiale.
Eldfast plate under omnen i loftet har ikkje forskriftsmessig lengde på 300mm framfor ileggsluka.
Pipa i gangen er innekledd med trefiberplater. Teglpipe har krav om 4 synlege sider.
Det er ikkje eldfast plate under feieluka i loftet.
Nokre riss i murpussa overflater.
Avskalling av murpuss på pipa i underetasjen.
Riss i murpussen rundt røykinnføringa i stova.
Eldfast stein i omnen i stova har sprekker og skader.
TG3 er sett med omsyn til avstand mellom omn/sotluke og brennbart materiale, og innekledd teglpipe i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avstandskrav.
Pipevangar må gjerast synlege. For eldre teglpipe vert rehabilitering av røykløpet generelt anbefalt for lukking av avvik som dette.
Montere eldfast plate under feieluka i loftet.
Flikking av riss og utbetring av avskalling i murpussa overflater.
Skifting av eldfast stein i omnen i stova, eventuelt utskifting av omn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er eit eldre butikklokale og boder.
Grunnmuren i butikklokalet er utleka og kledd med aluminiumsplater og sponplater.
Del av golvet i butikklokalet med oppleka tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved holtaking i utleka vegg i butikklokalet vart det registrert fuktig jord og råteskadd treverk langs botnsvilla.
Fuktmåling med piggar i oppleka tredekke viser at treverket er metta med fukt. Registrert fuktnivå vil medføre fuktskade.
Fukt og muggsopp på veggplatene og i golvet i butikklokalet.
Fukt, muggsopp og saltutslag i grunnmuren i bodene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne råteskadd treverk og fuktig jord.
Fjerne oppleka tredekke for å unngå fuktskade.
Fjerne muggsopp
Med omsyn til registrert saltutslag og fukttransport i konstruksjonen er underetasjen ikkje eigna for innreiing og opphald.
Sjå i tillegg punkt under "drenering"

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktig jord i utfora vegg.



Fuktkontroll av tredekke.

! TG 3 Kryp Kjeller

Krypkjellar under tilbygget mot aust med synleg fjell, grunnmur av lettklinkerblokker og gråsteinsmur, og stubbeloftskonstruksjon med porøse trefiberplater. Tilkomst via luke i grunnmuren mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassig og ståande vatn på grunnen i del av krypkjellaren. Krypkjellaren er ikkje ventilert. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå. Kryprommet er nytta til lagring av bygningsmaterial. Del av materialen har råteskade og muggsopp. Kryprom bør generelt ikkje nyttast til lagring av treverk med omsyn til fare for etablering av sopp. Det er ikkje fuktsperre på grunnen. Råteskade på ramma rundt tilkomstluke. Fuktmerke på nokre stubbeloftplater. TG3 er sett med omsyn til vassig og råteskadd treverk i krypkjellaren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påvist fukt gjev grunn til å overvåke konstruksjonen og utføre tiltak for å unngå innsig av fukt. Betre ventilering må etablerast for å unngå fuktskade. Fjerne bygningsmaterial for å unngå etablering av sopp. Etablere fuktsperre mot grunnen. Skifting av råteskadd treverk på omramminga for tilkomstluke. Stubbeloftskonstruksjonen bør med omsyn til fuktmerke kontrollerast for eventuelle fuktskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med malte overflater og tepper i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa manglar rekkverk i trappeløpet. Høgda på returrekkverket i loftet er målt til 70cm. Dagens krav er minimum 90cm. Frihøgda i trappa er målt til 164cm. Dagens krav er minimum 2 meter. TG3 er sett med omsyn til manglande rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk. Forskrifta om rekkverkshøgde har ikkje tilbakevirkande kraft. Oppgradering av returrekkverket er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit. Det må takast bruksmessig omsyn til låg frihøgde fram til ei eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører med malte overflater i loftet. Finerte dører i tilbygget, i badet og i underetasjen. Finert foldedør i stova. Trefyllingsdører med trekvite overflater i gangen og soverommet i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

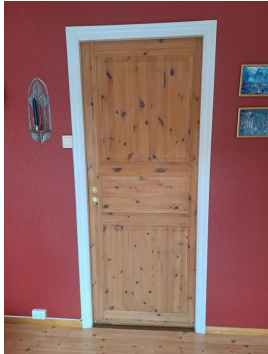
Nokre dører tar i karmen. Lysopninga på ei dør i loftet er målt til 1,66 meter. Normal høgde er etter dagens krav minimum 2 meter. Dørbladet mellom boda og kjøkkenet er fjerna og det manglar karmplister i boda. Dørene har naturleg elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tar i karmen. Lukking av avvik. Montere karmplister i boda. Vedlikehald med overflatebehandling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad i 1. etasje med ukjent alder.
Rekvirent har opplyst at badet truleg er frå 1970 talet.

Golv med varmekablar og belegg, veggjar med våtromspanel og himling med malte trefiberplater.

Sluk av plast med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Baderomsinnreiing med profilerte malte frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant.
Dusjkabinett, golvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er naturleg ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade i våtromspanelen i dusjssona.
Våtromspanelen har ikkje botnlist og forsegling i underkant. Fuktskade vil difor kunne oppstå.
Merkbar slark i våtromspanelen langs hjørneprofilane. Naturleg årsak er manglande fuging som vil kunne medføre fuktskade i platene.
Fuktmerke i frontane på baderomsinnreiinga.
Skjoldar i speilet på innreiinga.
Vinduet er i våtsona og vil vere utsett for fuktskade.
Badet tilfredsstillar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er ikkje utført då dusjsona er på ytterveggen og det er registrert avvik i våtsona.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnreiing frå 1982 med profilerte lakkerte trefrontar og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkumme av metall.
Frittstående kvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerke og fuktskjoldar i benkeskapet under oppvaskkummen.
Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Sanitæranlegg med vassrør av kopar med ukjent alder. Vassrøra i tilbygget mot aust er antatt frå 1982. Hovudstoppekrana er plassert utanfor ytterveggen ved tilbygget for badet. I underetasjen er det synlege utfasa koparrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassrøra av kopar har oppnådd forventa brukstid. Vassrøra i tilbygget mot aust har oppnådd tilnærma forventa brukstid. Del av stengekran på vassrør for varmtvasstanken i badet er fjerna.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta sanitæranlegget må vassrøra skiftast. Utbetring/skifting av kran for varmtvasstanken i badet.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med ukjent alder og materiale, antatt frå før 1970. Avløpsrør av plast i tilbygget mot aust, antatt frå 1982. Synlege utfasa avløpsrør av støypejern i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftinga på avløpsanlegget er lagt til ytterveggen i tilbygget mot nord. Lufting skal etter dagens føreskrifter førast ut over taket. Avløpsrøra i hovudhuset har oppnådd forventa brukstid. Avløpsrøra i tilbygget har oppnådd tilnærma forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftinga bør førast ut over taket. Ved eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta avløpsanlegget bør avløpsrøra skiftast. Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. (Ved bygningsmessige endringar bør ventilasjonsbehov vurderast)

Mekanisk avtrekksvifte i underetasjen,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.etasje og loftet har berre veggventil i badet og enkelte spileventilar i vindu frå nyare tid. Bygningen har difor avgrensa ventilering. Mekanisk avtrekksvifte i underetasjen av eldre dato. Det er ikkje kjent om vifta fungerer. Det er ikkje tilluftsventilar i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering bør etablerast. Kontroll/utbetring av avtrekksvifte i underetasjen. Etablere tilluftsventilar i underetasjen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvastank på ca 200 liter plassert i badet/vaskerommet. Tanken har ukjent alder. Varmtvastank på 28 liter plassert i ei bod ved kjøkkenet. Tanken er frå 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekvirent har opplyst at varmtvasstanken i badet/vaskerommet har ujamn temperatur. Rust på varmtvasstanken i badet. Varmtvastanken i badet er av eldre dato og har oppnådd forventa brukstid. Varmtvastanken i boda er tilknytta el.anlegget med stikkontakt. Varmtvastank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget. Tanken i boda er plassert i tørt rom utan sluk og har ikkje kompensere tiltak i form av lekkasjesikring. Fuktskader vil difor kunne oppstå ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av varmtvasstank i badet må påreknast. Etablere fast tilkopling til el.anlegget for varmtvasstanken i boda. Det bør etablerast avrenning til sluk, eventuelt monterast lekkasjesikring på varmtvasstanken i boda.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stova.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 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 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.

Elektrisk anlegg med synleg installasjon.
Sikringsskap med automatsikringar.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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. Rekvirent har opplyst at nokre sikringar slår ut ved høg belastning.

Tilstandsrapporten inkluderar ikkje ei fagmessig vurdering av el-anlegget. Ein eventuell tilstandsrapport må utarbeidast av godkjent installatør eller ved el-tilsyn.

TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget dei siste fem åra.



TG 3 Branntekniske forhold

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

Røykvarslerar og brannsløkkar er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannsløkkaren er frå 2007 og bør skiftast.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet, antatt frå byggeåret og tilbyggingsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringa frå opphavelag byggeår har oppnådd normal brukstid og kan vere svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren. Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er fuktspærre i konstruksjonar som ligg på og under terreng. Fukttransport må difor påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringsfunksjonen bør overvakast. Behov for oppgradering kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursteinsmur med spekking og murpussa overflater. Grunnmur i tilbygget mot aust av lettklinkerblokker med utvendige murpussa overflater. Tilbygg mot nord med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss, krakelering og avskalling i murpussa overflater på grunnmuren. Riss og sprekker i spekking og nokre lause steinar i grunnmuren i krypkjellaren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av riss, sprekker og krakelering i murpussa overflater. Utbetring av laus spekking og lause steinar i grunnmuren i krypkjellaren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurar av betong ved inngangspartiet og ved tilbygget mot aust.

Hagemur av naturstein langs tomtegrensa mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murane er ikkje sikra med rekkverk eller anna forsvarleg ordning, det er krav til sikring med omsyn til høgde på over 50cm. Sprekker og skader i muren ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk.

Utbetring av sprekker og skader i muren ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Tomta ligg i sørvestvendt helling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot nord har fall mot bygningen med maksimale tilhøve for vatn inn mot muren på tilbygget.

Terrenget framfor inngangsdøra i underetasjen er tilnærma flatt med fare for oppsamling av vatn.

Del av tomta ligg innanfor aktsemdsone for flaum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre opne vassveggar for vekkling av overflatevatn.

Tiltak for aktsemdsone er ikkje vurdert.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledningar

Stikkleidningar for vatn og avløp med ukjent alder.

Synleg vassrør av plast med varmekabel før utvendig stoppekran.

Rekvirent har opplyst at vassrøret truleg vart skifta ved omkopling til kommunalt vassverk ca 2004.

Stikkleidningane ligg skjult og er difor ikkje mogleg å kontrollere.

TG IU Septiktank

Slamavskiljar med kommunal tømning, registrert med volum på 2m³. Tanken har ukjent alder og materiale.

Link til Norva 24:

<https://mintank.no/mintank#hyllestad/59/4//>

Bygninger på eiendommen

Uthus ved vatnet



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggjeår. Truleg oppført på 1930-talet.

Standard

Enkel/låg

Vedlikehold

Ved visuell gjennomgang av bygningen vart følgjande avvik registrerte ut over naturleg elde og slitasje:

Råteskade i berande konstruksjonar

Trekledningen mot sør er råteskadd og delvis fjerna.

Slitt overflatebehandling på utvendige fasadeplater, takplater og trekledning.

Hol og skade i taktekinga mot nord.

Setning og retningsavvik i ytterveggane og takkonstruksjonen.

Totalrehabilitering må påreknast.

Beskrivelse

Fundament av natursteinsmur og stripefundament av betong.

Golv av steinheller og grusdekke.

Ytterveggar av grindverk og bindingsverk med utvendig kledning av profilerte malte metallplater og malt trepanel.

Taktekking av profilerte metallplater.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Registrert byggeår.

Standard

Enkel

Vedlikehold

Ved visuell gjennomgang av bygningen vart følgende avvik registrerte ut over naturlig elde og slitasje:

Råteskade i ytterdøra.

Trappa til inngangsdøra manglar forskriftsmessig rekkverk.

Taktekkinga har flekkvis mosevekst.

Kledning og port har slitt overflatebehandling.

Eit bend på eit nedløpsrør er fjerna.

Eit nedløpsrør er laust.

Råteskadd vassbrett over vinduet i endeveggen mot aust.

Vindua har slitt overflatebehandling.

Beskrivelse

Fundament av natursteinsmur.

Ringmur av betong.

Golv mot grunnen av betong.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform oppbygd av prefabrikkerte takstolar.

Taktekking av betongtakstein med undertak av trefiberplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas med ukjent alder.

Leddport av malt treverk.

Inngangsdør av malt treverk med 2-lags glas.

El.anlegg er installert.

Uthus/anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Eldre uthus som er innreia og overflatemodernisert i nyare tid.

Standard

Enkel

Vedlikehold

Ved visuell gjennomgang av bygningen vart følgjande avvik registrerte ut over naturleg elde og slitasje:

Råteskade i inngangsdøra.

Råteskade i terskelen på sideinngangsdøra.

Råteskade i nedste kledningsborda ved inngangsdøra.

Isolerte skråtak er ikkje ventilert.

Råteskade og mott i tømmerplank ved rafta.

Ny utvendig kledning er truleg berre grunna med behov for overflatebehandling.

Taktekkinga har slitt overflatebehandling.

Kledningen ved inngangsdøra har avgrensa ventilering.

Kledningen som ikkje er skifta i nyare tid har svertesopp og slitt overflatebehandling.

Beskrivelse

Uthus/hagestove

Eldre uthus som er overflatemodernisert og innreia i nyare tid.

Grunnmur av natursteinsmur og betong.

Golv i entreen av betongplate mot grunnen.

Golv mot krypkjellaren av tredekke med stubbeloftskonstruksjon.

Ytterveggar av lafta tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperrekonstruksjon med isolerte skråtak og blindloft.

Taktekking av lakkerte profilerte metallplater med undertak av armert plastfolie.

Vindu av malt treverk med enkle glas.

Eit vindu med malte trekarmar og 2-lags glas frå 2015.

Inngangsdører av malt treverk med enkle glas.

El.anlegg er installert.

Innvendig:

Golv med beleg, veggar og himling med ubehandla trepanel.

Ventilert kryprom med synleg fjell og natursteinsmur.

Tilbygg / modernisering

Bygningen er overflatemodernisert i nyare tid. Delar av utvendig kledning er skifta, men årstalet er ukjent. Eit vindu vart skifta i 2015.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/168 m²

Einebustad: 6 Bod, 5 Soverom, 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Eldre butikklokale

Andre bygg: Uthus ved vatnet, Garasje, Uthus/anneks
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 2 550 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom på Eidsneset i Hyllestad, utbygd med ein einebustad frå 1930-talet med tilbygg frå 1982, ein garasje frå 1994 og to eldre uthus.

Underetasjen i hovudhuset er eit tidlegare butikklokale som er i bruk til bod/redskapslager.

Bygningen har hatt enkelt vedlikehald, men er prega av elde i konstruksjonen og i overflater og installasjonar som ikkje er moderniserte i seinare tid.

Tomta er opparbeid med gruslagt innkørsle, forstøtningsmurar og hagemurar av betong og naturstein, treplattung og hage med grøntareal og plantar.

Eigedommen ligg med utsyn til Espelandsvatnet og nærliggande bustadområde med avstand på ca 7 km til Hyllestad med barnehage, skule, butikk og ulike servicetilbod.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åfjordvegen 323 ,6958 SØRBØVÅG 179 m ² 1979 4 sov	13-06-2023	2 690 000	2 600 000	0	2 600 000	14 525
2 Brennsdalsvegen 8 ,6953 LEIRVIK I SOGN 143 m ² 1965 4 sov	14-05-2023	1 400 000	1 400 000	0	1 400 000	9 790
3 Myklebustlia 11 ,6957 HYLLESTAD 161 m ² 1974 3 sov	19-02-2020	1 550 000	1 530 000	0	1 530 000	9 503
4 Handalsvegen 144 ,6953 LEIRVIK I SOGN 160 m ² 1982 3 sov	16-10-2023	1 300 000	1 200 000	0	1 200 000	7 500
5 Hyllestadvegen 434 ,6957 HYLLESTAD 241 m ² 1870 5 sov	06-02-2020	1 600 000	1 550 000	0	1 550 000	6 432
6 Ytre Bø-vegen 10 ,6953 LEIRVIK I SOGN 166 m ² 1984 4 sov	31-01-2021	900 000	750 000	0	750 000	4 518

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	1 800 000

Uthus ved vatnet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus ved vatnet	Kr.	0

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Uthus/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 180 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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)
Eksternt 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 byggt teknisk 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

Einebustad

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	57			57		5	62
1.Etasje	111			111	17		111
Underetasje		41		41			41
SUM	168	41			17	5	214
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Bod 2		
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Vindfang , Bod , Bod 2, Stue 2, Hall m/trapp , Soverom , Vindfang 2, Bad/vaskerom		
Underetasje		Gang , Bod , Bod 2, Eldre butikklokale	

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.
TBA er ca areal for plattingen ved garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikkje framvist teikningar av bygningen.

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?

Kommentar: Varmepumpa vart montert i 2020.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduet i eit soverom på loftet tilfredsstillende ikkje kravet til dagslysflate.
Etasjehøgda i underetasjen er målt til mellom 2,16 og 2,29 meter.

Etasjehøgda i horisontal del av himlinga i loftet er målt til mellom 2,32 og 2,41 meter.
Etasjehøgda i 1.etasje er målt til mellom 2,38 og 2,54 meter.
Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.

Uthus ved vatnet

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)				
1.Etasje		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

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)				
1.Etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Uthus/anneks

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		31		31			31
SUM		31					31
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Entré, Stue	

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Einbustad	149	60
Uthus ved vatnet	0	21
Garasje	0	28
Uthus/anneks	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Konrad Espeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4637 HYLLESTAD	59	4		0	7944.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidevegen 239

Hjemmelshaver

Espeland Gudbjørg K

Kommentar

Areal for matrikkelen er inkludert to teigar på sørsida av offentlig veg og teig ca 1km nordvest for bustaden.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på Eidsneset i Hyllestad med utsyn til Espelandsvatnet og nærliggande bustadområde. Det er ca 7km til Hyllestad med barnehage, skule, butikk og ulike servicetilbod.

Adkomstvei

Offentleg veg til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømning.

<https://mintank.no/mintank#hyllestad/59/4/>

Regulering

Området er regulert til "forretning" og "offentleg friområde"
Teigen nordvest for bustaden ligg i LNFR-område.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4637/arealplaner/2>

Om tomten

Tomta er opparbeid med gruslagt innkøyrsløse, forstøtningsmurar og hagemurar av betong og naturstein, treplattung og hage med grøntareal og plantar.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4637/59/4/0/0>

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	20.06.2024	Omvising/opplysningar om eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.06.2024	Skøyte, målebrevkart for grensejustering, opplysningar om tilkopling kommunalt vassverk.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	26.06.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonsk art.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2024	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.06.2024	Opplysningar frå grunnboka	Gjennomgått		Nei
Mintank.no	26.06.2024	Opplysningar om septiktank	Gjennomgått		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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XN1187>

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