





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Deknepollvegen 2, 6718 DEKNEPOLLEN  
 KINN kommune  
 # gnr. 304, bnr. 103, snr. 1

**Markedsverdi**

**2 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 21134-1265

Referansenummer: ZQ1836

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl

Vår ref:



  
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 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.

## 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](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

[christian@nordfjordtakst.no](mailto:christian@nordfjordtakst.no)

478 58 562



# 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

Flermannsbolig oppført i 1998. Boligen ligger i Deknepollen, i Kinn kommune.

Eierseksjon (nr 1) i seksjonert sameie på Ivahavet boligområde. Det er 2 stk 2 - etasjers bygninger med tilsammen 12 boligseksjoner på eiendommen. Det aktuelle seksjon ligger i bygningen mot nord.

Enheten ligger i 1. etasje og har tilkomst via utvendig felles svalgang. Enheten er delvis oppgradert i de senere år og har ikke nevneverdige tegn til bruksslitasje. Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inn klima og miljø. Det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens krav. Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger. De avvik fra normaltstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje.

Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnsmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte bygningsdeler. Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Støpt uteplass med fliser. Enheten har tilhørende hage opparbeidet med beplantning og plen.

Utvendig vedlikehold (fasade/tak/uteområde) dekkes av sameiets felleskonto og ikke belastet den enkelte eier. Det er kun privat uteområde som er eiers ansvar.

Det er ikke fremlagt utvendig vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater er opplyst av eier å være kontinuerlig oppusset fra 2011- 2024. Vedlikehold/maling av overflater (vegger, gulv, lister, karmen og dører.

Etasjeskiller er av støptplate mot grunn. Det er mindre ujevnheter i gulvet. Stikkprøve målinger i stue/kjøkken, gang og soverom viser mindre avvik på 5-8 mm på en avstand på 2 meter.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom og mindre avvik kan forekomme. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. men det er ikke montert ildsted. Popen må kontrolleres hvis det skal monteres ildsted. Sotluke for pipen er montert og tilkomst fra stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

### Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår, men er opplyst å være gjort tiltak på badet i 2018.

Nytt vinylbelegg, gulvet er lagt opp på det eksisterende belegget.

Nye baderomsplater (Fibo tresbo)

Montering av veggklosett

Rør i rør i vegg for dusjen, tilkoblet eksisterende rør i vegg ved vask.

Lydisolering av avløpsrør fra etasjen over.

Nytt utstyr: Vegghengt toalett, badekar, dusjvegg og ny innredning.

Arbeidet er dokumentert med fremvist bilder fra renoveringen og faktura fra utførende rørlegger (Bjarte Våge As)

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg fra 2018, det er opplyst at nytt belegg er lagt over det gamle. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk fra dør til gang er målt til ca 20 mm på en avstand på 270 cm. Fallet er målt fra dør til kant av badekar.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og benkplate sv laminat ,veggmontert toalett, badekar med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via kjøkken ventilator. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue mot dusjosnen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8-9 %

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er opplyst av eier å være nytt i 2015 og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Arbeidet er gjort som egeninnsats av eier. Rørleggerarbeid er utført av Bademiljø.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem for oppvaskmaskin. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke opplyst om at det er lagt opp ny kurs i forbindelse med oppussingen.

Det er opplyst av eier at det var tilbakeslag i avløpsrør i 2023 som gjorde at vann kom ut på gulvet i området på kjøkken. Skaden ble utbedret omgående . Det er spor etter fuktsvelling i skjøyter på laminatgulv samt stikk hull etter fuktmålinger.

Avviket ang laminatgulv er beskrevet under punkter for overflater  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er opplyst av eier at det er lagt opp rør i rør til dusj badekar og ny wc.

Stengeventil er monter i vegg i skap ved vv bereder.

Det er avløpsrør av plast.

Som tilleggslufting for avløpssystemet er det montert durguventil er montert i benkeskap på kjøkken.

Det anbefales at durguventil etterses årlig. Ved byggeår var det mekanisk avtrekk via kjøkken ventilator, denne er trolig skiftet ut i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Dette berører også avtrekket fra badet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med 3 kw element montert i skap på badet

El anlegg fra byggeår. Elskap plassert i gang.

Varmekabler i stue gang og bad/vaskerom.

Brannvarsler og slukkeapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Bod ved bad er benyttet som soverom. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort.

### Sportsbod

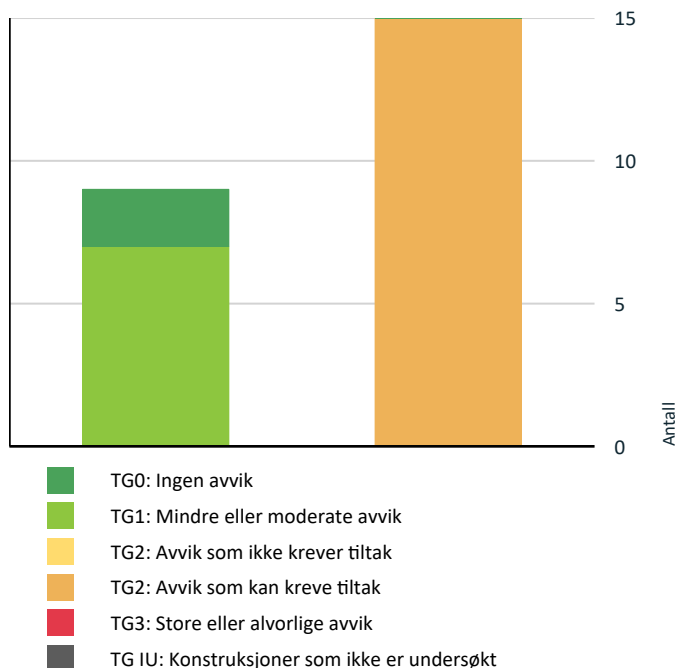
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.



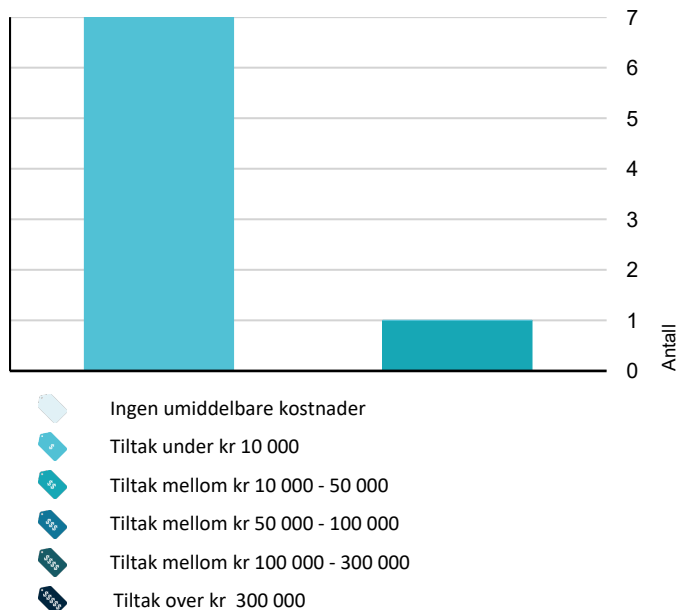
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1998

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Renovering av bad
2015	Modernisering	Nytt kjøkken
2011	Modernisering	2011 -2024 Kontinuerlig vedlikehold/maling av overflater vegger, gulv, lister karmen og dører.

## UTVENDIG

### TC 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er skadet pakning og dørkarm på kjøkken og soverom ved bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av skadet pakninger.

Avslutning av kledningen mot vannbrett eller andre utstikkende detaljer bør være med ca 10 mm avstand for å komme til med pensel for behandling av endeved i ettertid. Dette er også gjeldene på belistning av vinduer og dører ned mot vannbrett eller andre detaljer.

På stående listverk skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant. Trevirke nærme beslaget vanskeliggjør vedlikehold og vil føre til raskere råtedannelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Skadet pakning vindu soverom



Skadet pakning vindu kjøkken



Omremming av vindu ligger tett på vannbrettbeslag.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår/skade i nedre kant av dørblad ytterdør.

Rust på dørhengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av dører for å forhindre videre utvikling av skade.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Sårskade på nedre kant av dørblad for ytterdør



Balkongdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt uteplass med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knekt flis ved kant av plate.

Nedløpsrør fra takrenne til balkong i etasjen over er avsluttet over platting, vann renner på plattingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av flis.

Vann fra takrenne bør ledes bort fra platting og til terreng, hvis mulig føres til overløp rør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Oversikt uteplass



Knekt flis



Vannansamling fra taknedløp.

## Andre utvendige forhold

Enheden har tilhørende hage opparbeidet med beplantning og plen.

Utvendig vedlikehold (fasade/tak/uteområde) dekkes av sameiets felleskonto og ikke belastet den enkelte eier. Det er kun privat uteområde som er eiers ansvar.

Det er ikke fremlagt utvendig vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

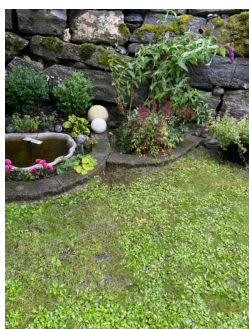
- Det er avvik:

Det er på befaringdagen registrert stående vann i enkelte områder på plenen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser.



Vannansamling på plen ved hagedam



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater er opplyst av eier å være kontinuerlig oppusset fra 2011- 2024. Vedlikehold/maling av overflater (vegger, gulv, lister, karmen og dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk og svellinger i skøyter på laminatgulv på kjøkken.

Det registreres stedvis knirk i laminat. Glippe mellom laminat og gulvlist i hjørne på stuen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Befaringen foretatt med de begrensninger som følger av at boligen

var møblert og i bruk. Det gjøres med dette oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen, med mindre det på befaringen er opplyst om skadede områder på overflater.

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slikt som slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige missfarginger.

Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.



Kjøkkengulv



Kjøkkengulv



Hakk i laminatgulv

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støptplate mot grunn.

Det er mindre ujevnheter i gulvet. Stikkprøve målinger i stue/kjøkken, gang og soverom viser mindre avvik på 5-8 mm på en avstand på 2 meter.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom og mindre avvik kan forekomme.

## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

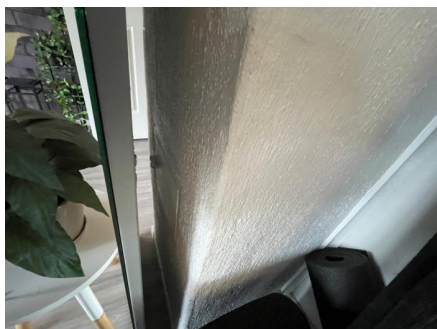
Boligen har elementpipe. men det er ikke montert ildsted.  
Pipen må kontrolleres hvis det skal monteres ildsted.  
Sotluke for pipen er montert og tilkomst fra stue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke i pipen.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling i nedre kant av dørblad på dører til bad/vaskerom.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Dører må eventuelt skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er opplyst av eier i egenerklæringsskjema at det har vært en mindre forekomst av sølvkre på badet.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår, men er opplyst å være gjort tiltak på badet i 2018.

Nytt vinylbelegg, gulvet er lagt opp på det eksisterende belegget.

Nye baderomsplater (Fibo tresbo)

Montering av veggklosett

Rør i rør i vegg for dusjen, tilkoblet eksisterende rør i vegg ved vask.

Lydisolering av avløpsrør fra etasjen over.

Nytt utstyr: Vegghengt toalett, badekar, dusjvegg, ny innredning og VV bereder.

Arbeidet er dokumentert med fremvist bilder fra renoveringen og faktura fra utførende rørlegger (Bjarte Våge As)



Oversikt bad/vaskerom

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2018, det er opplyst at nytt belegg er lagt over det gamle. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør til gang er målt til ca 20 mm på en avstand på 270 cm. Fallet er målt fra dør til kant av badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Avslutning av belegg i hjørne er for lavt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Belegg hjørne avsluttet for lavt opp på vegg.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er montert under badekar, deksel på badekar må demonteres for å komme til sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under badekar.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og benkplate sv laminat ,veggmontert toalett, badekar med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dreneringshull for innbyggingsysterne må etableres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via kjøkken ventilator.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var registrert begrenset effekt på avtrekk ved bruk av røykempul og papir. Kjøkkenventilator ble satt på trinn 3 og det var lite eller ingen registrert avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales ytterlige undersøkelser av avtrekkssystem. Eventuelt må det monteres elektrisk vifte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue mot dusjosnen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8-9 %

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:

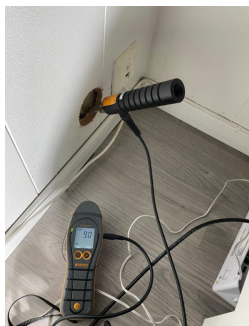
Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TEG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst av eier å være nytt i 2015 og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Arbeidet er gjort som egeninnsats av eier.

Rørleggerarbeid er utført av Bademiljø.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem for oppvaskmaskin.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke opplyst om at det er lagt opp ny kurs i forbindelse med oppussingen.

Det er opplyst av eier at det var tilbakeslag i avløpsrør i 2023 som gjorde at vann kom ut på gulvet i området på kjøkken. Skaden ble utbedret omgående. Det er spor etter fuktsvelling i skjøyter på laminatgulv samt stikk hull etter fuktmålinger.

Avviket ang laminatgulv er beskrevet under punkter for overflater

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TEG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TEG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er opplyst av eier at det er lagt opp rør i rør til dusj badekar og ny wc.

Stengeventil er monter i vegg i skap ved vv bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke inspeksjonsmuligheter for rør koblinger i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres inspeksjonsluke for rør koblinger mellom kobber og rør i rør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TEG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Som tilleggslufting for avløpssystemet er det montert durgoventil er montert i benkeskap på kjøkken.

Det anbefales at durgoventil etterses årlig.

# Tilstandsrapport



Durgoventil i kjøkkenbenk.

## TG 2 Ventilasjon

Ved byggeår var det mekanisk avtrekk via kjøkken ventilator, denne er trolig skiftet ut i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Dette berører også avtrekket fra badet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG1 eller 0 må det monteres ventilator med funksjon for avtrekksventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med 3 kw element montert i skap på badet

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

El anlegg fra byggeår. Elskap plassert i gang.  
Varmekabler i stue gang og bad/vaskerom.

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er opplyst at det er satt inn ekstra stikkontakter med utenpåliggende ledning i 2013. Arbeidet er utført av elektriker. Ny strømtilkobling/bryter for vv bereder på badet. Utført av Caverion.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

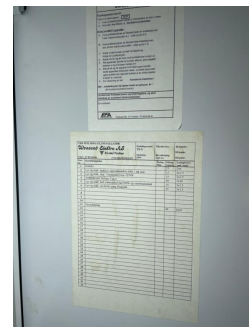
## Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å utføre el kontroll av el anlegget.**

**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.*

Brannvarslere og slukkeapparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### Sportsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1998

#### Kommentar

Opplyst av eier.

#### Standard

Gjennomgående normal standard

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Sportsbod.

Uisolert bod med utvendig adkomst fra fellesareal.

Innlagt strøm og lys.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Gang,  
3 Soverom, Bad/vaskerom*

*Andre bygg: Sportsbod  
Bruksareal andre bygg: 5 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 400 000

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.*

<b>Markedsverdi</b>		<b>2 200 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	23 400
Fradrag for andel felles gjeld	-	10 500
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 200 000</b>

#### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gate 4 131 ,6700 MÅLØY 52 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	10-01-2023	2 450 000	<b>2 450 000</b>	27 130	2 477 130	<b>47 637</b>
2 Gate 4 117 ,6700 MÅLØY 58 m <sup>2</sup> 2012 1 sov	12-02-2024	2 650 000	<b>2 575 000</b>	0	2 575 000	<b>44 397</b>
3 Gate 4 117 ,6700 MÅLØY 58 m <sup>2</sup> 2012 1 sov	01-09-2021	2 250 000	<b>2 430 000</b>	0	2 430 000	<b>41 897</b>
4 Gate 4 117 ,6700 MÅLØY 54 m <sup>2</sup> 2014 1 sov	10-03-2020	2 150 000	<b>2 050 000</b>	0	2 050 000	<b>37 963</b>
5 Gate 1 196 ,6700 MÅLØY 66 m <sup>2</sup> 1991 1 sov	15-05-2023	2 400 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>36 364</b>
6 Deknepollvegen 16 ,6718 DEKNEPOLLEN 65 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	18-04-2024	2 200 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>33 077</b>
7 Sjøgata 6 ,6700 MÅLØY 98 m <sup>2</sup> 1997 3 sov	26-09-2022	2 750 000	<b>2 750 000</b>	315 850	3 065 850	<b>31 284</b>
8 Ivahavet 17 ,6718 DEKNEPOLLEN 110 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	18-04-2024	2 150 000	<b>2 000 000</b>	85 427	2 085 427	<b>18 958</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader pr mnd: 1977,- (Inkluderer utvendig vedlikehold, forsikring, renovasjon, vannforbruk, regnskapsfirma)	Kr.	23 724
Kommunale utgifter pr kvartal: 3104,- (Inkluderer abonnement vatn/avløp: 2098,- og eiendomsskatt: 1006,- )	Kr.	12 416
Ca Strøm pr år (opplyst av eier.)	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>

### Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Sportsbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 120 000**

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	
<b>SUM</b>	<b>70</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		

### Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger. Bod ved bad er benyttet som soverom. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort.

#### 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:*

## Sportsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

### 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)
Boligbygg med flere boenheter	70	0
Sportsbod	0	5

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

Sportsbod

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	304	103		1	2468 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

Deknepollvegen 2

### Hjemmelshaver

Haugan Kirsti

### Kommentar

Opplysninger er hentet fra ligningsoppgave til eier og gjelder for år 2023

### Boligselskap

Ivahavet Sameie

### Felles formue

Kr. 23 400 31.12.2023

### Forretningsfører

Azets Insight AS

### Felles gjeld:

Kr. 10 500 31.12.2023

### Organisasjonsnr

897812452

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Deknepollen i Kinn kommune, ca 3 km til Måløysentrum med alle sentrumsfasiliteter. 1,5 km til barnehage og barneskole. Dagligvareforretninger i nærområdet. Populært, godt og rolig boområde.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

### Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Reguleringsplan for Ivahavet  
Planidentifikasjon: 1439199405  
Ikrafttredelsesdato: 03.11.1994  
Eiendommen ligger i området for: Bolig  
Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4602/gl\\_planarkiv.aspx?planid=1439199405](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4602/gl_planarkiv.aspx?planid=1439199405)

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, forstøtningsmurer og oppstillingsplass for biler.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2011



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke 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 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

iVerdi AS, 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/ZQ1836>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon