

Harris

SALGSOPPGAVE



BOLIGBYGG INNREDET MED FLERE LEILIGHETER - SENTRALT PÅ DALE

**Bergsdalsvegen 5
5722 Dalekvam**

Harris Advokatfirma AS
Vestre Strømkaaien 13
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen
55 30 27 00 | harris.no

**BESKRIVELSE AV
EIENDOMMEN**

Boligbygg oppført i 1904 som er innredet med 3 separate leiligheter, sentralt beliggende på Dale, like etter tunellen mot Bergsdalen i Vaksdal kommune.

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse med hovedsakelig eneboliger og flermannsboliger. Parkering på egen grunn.

Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse ved hovedveien.

Flotte tur- og skimuligheter i nærområdet og oppe på toppen av Bergsdalen ved demningen.

Boligen ligger sørøstvendt og har gode solforhold.

Boligen er oppført i 1904 med vanlig god standard.

Eiendommen har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tomten fremstår som lite stelt i senere tid og det er en smal og trang avkjørsel fra veien.

En del behov for vedlikehold og rehabilitering må påregnes.

| | |
|----------------------------|---|
| Adresse | Bergsdalsvegen 5, 5722 Dalekvam |
| Matrikkel | Gnr. 22, bnr. 40 i Vaksdal kommune. |
| Byggeår | 1904. |
| Tomtestørrelse | Ca. 715,9 m ² . |
| Ferdigattest | Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Godkjente tegninger er ikke fremlagt. |
| Kommunale avgifter/ | Ca. kr. 43 760 pr. år. |
| Innhold | Eiendommen er innredet med 3 leiligheter – en i hver etasje: |
| Areal | Boligens interne bruksareal (BRA-i) er ca. 237 m ² , fordelt på ca. 84 m ² i 1. etasje, ca. 84 m ² i og ca. 62 m ² på loft. Kjeller ca. 7 m ² (ikke måleverdig). I tillegg ca. 4 m ² TBA (terrasse- og balkongareal). |

Eiendommen inneholder:

1. etasje: Trapperom, entré, 2 soverom, bad og kjøkken og stue. Utgang til terrasse fra stue.
2. etasje: Trapperom, entré, kjøkken, stue, toalettrom, bad, og 2 soverom
Loft: Trapperom, entré, kjøkken, 2 soverom, bad og stue
Kjeller: 2 Boder. Den ene boden har ikke måleverdig areal pga takhøyde på ca. 1,78 m. Gulvarealet i denne boden er ca 13 m². I tillegg er det en krypkjeller uten målbart areal.

Standard

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Bygget har gjennomgående lav standard ut fra alder og konstruksjon. Betydelig rehabiliteringsbehov må påregnes. Bygget har vært fraflyttet og stått tomt i en lengre periode.

Boligbygget er oppført i 1904 med vanlig standard. Det er behov for oppgradering av overflater og utstyr. Alle badene er oppgradert med forskjellig alder, deler av det elektriske anlegget er skiftet, og det er gjort en del mindre oppgraderinger på overflater og kjøkkeninnredning m.m.

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, furubord, fliser og laminat.

Vegger: Veggene har trepanel, brystningspanel og tapet.

Himling: Innvendige tak har trepanel og plankett.

De fleste overflatene har behov for oppgradering.

Bad 1. etg:

Baderom med ukjent alder med fliser på gulv og vegger. Plankett i tak. Elektriske varmekabler i gulv. Noen fliser har bom (hulrom under) og det er påvist sprekker i noen fliser. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eldre sanitærutstyr. Elektrisk styrt vifte.

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 2.etg:

Baderom med ukjent alder med fliser på gulv og vegger. Plankett i tak. Elektriske varmekabler i gulv.

Badet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kun naturlig ventilasjon.

Noen fliser har bom (hulrom under). Ikke fall mot sluk.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Den ene sluken er tettet igjen med skum.

Toalettrom 2. etg: Separat toalettrom innredet med veggfestet toalett og servant. Kun naturlig ventilasjon.

Bad på loft:

Baderom med ukjent alder med fliser på gulv og vegger. Plankett i tak. Elektriske varmekabler i gulv.

Badet er innredet med servant, toalett og dujsnisje. Elektrisk styrt vifte.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Den ene sluken er tettet igjen med skum. Fall mot er ikke kontrollert.

Kjøkken 1. etg:

Stort kjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fliser mellom skapene. En del slitasje på innredningen.

Kjøkkenet er utstyrt med eldre hvitevarer; komfyr og kjøleskap, samt vaskemaskin.

Det mangler ventilering på kjøkkenet.

Kjøkken 2. etg:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Eldre innredning med mye slitasje.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken på loft:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Bereder i benk.

Kjøkkenet er utstyrt med eldre hvitevarer; komfyr og oppvaskmaskin.

Harris

Eldre kjøkken med enkel standard og bruksslitasje. Det mangler sokkel på innredningen.
AquaStop er ikke montert på bereder.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), men med ufagmessig utførelse av vannledninger bl.a manglende fordelerskap.

Avløpsrør er av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår. Mekanisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på loft fra 2018.

Tre varmtvannstanker à 120 liter, produsert i 2010 og 2011, plassert i skap i trappegang. Berederne er tilkoblet via stikkontakt og ikke med fast tilkobling – avvik fra gjeldende forskrift. Aqua-stop ikke montert på berederne.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt. Noe bruksslitasje.

Bygningen har 2 stk brann- og lydklassifisert éntredører.

Malt balkongdør i tre fra 2001 i 1. etg. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert utetthet under døren, noe som kan medføre trekk, varmetap eller fuktinntrengning.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Det er påvist fukt/råteskader i døren og utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm som kan medføre at kaldtrekk kan oppstå.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut eller justeres.

Innvendige dører: Innvendig har boligen furu fyllingsdører, samt enkelte dører med glassfelt. Noe slitasje.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Pvc vinduer fra 2005.

Det mangler stedvis vannbord/listverk. Påbegynnende råteskader i enkelte karmmer.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må ferdigstilles/utbedres.

Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom de tre etasjene. Det mangler håndløper. Alminnelig bruksslitasje

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det kan forekomme lokale svanker i gulvet på grunn av bygningens alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sørvestvendt altan på ca. 3,5 m² som er oppført i impregnert tre og med rekkverk i tre.

Overflatene på altanen har behov for vedlikehold. Rekkverket har en lav høyde på 0,70 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

Taktekking: Taktekking fra 2015 av stål/aluminiumsplater.

NB! Taket er kun besikket fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som ikke gjør det mulig å foreta undersøkelser fra underliggende etasje.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Pipe og ildsted:

Boligen har to mursteinspiper. Det er to stk vedovner – en i 1. etg og en i 2. etg med feieluker.

Det er opplyst at begge pipeløpene er foret av tidligere eier.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Det er riss og setningsskader i grunnmuren i kjelleren

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Øvrig:

El-anlegg med automatsikringer, el-skap nytt i 2011.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse.

Da det er ukjent når anlegget ble kontrollert sist anbefales det en utvidet el-kontroll.

Utvendig:

Ukjent type byggegrunn. Grunnmur i natursteinsmur som er pusset. Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren samt skåriss som er symptom på setninger.

Yttervegger i bindingsverks-konstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrenget på tomten er stort sett flatt, men skrånende på nedsiden.

Drenering og tomteforhold:

Drenering fra 1904.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1904.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1904.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke vurdert av takstmann.

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport av sertifisert takstingeniør Rune Løseth som interessenter bes gjennomgå nøye.

| | |
|--|---|
| Oppvarming | Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badene. Vedovn i stue i 1. og 2. etg. Varmepumpe på loft. |
| Vei, vann og avløp | Eiendommen ligger ved offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannnett. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. |
| Tomten | Tomten/hage har behov for stell. Parkering på egen grunn etter en smal og trang avkjørsel fra veien. |
| Reguleringsmessige forhold | Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2019-2031 og arealbruken for eiendommen er fastsatt til «Bustadområde». |
| Lovlighet/tegninger | Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. |
| Utleie | Eiendommen er selveiende og det er adgang til utleie. |
| Forsikring | Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring. |
| Anmerkninger | Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre. <i>Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.</i> |
| PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER | |
| Takst | Tilstandsrapport fra sertifisert takstingenør Rune Løseth, A1-TAKST AS, datert 03. mars 2026. Markedsverdi: Kr 2 500 000,- Teknisk verdi (inkl. tomt): Kr 3 700 000,- |
| Prisantydning | Meglers prisvurdering = takst: kr. 2.500.000,-. Bud ønskes. Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet. |

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen), tinglysningsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr. pantedokument.

I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119506754/SOH".

**SÆRLIGE
KJØPSFORHOLD****Eier**

Knut Vidar Dahle – Dødsbo

Selger

Hordaland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

**Tingrettens medhjelper/
megler/saksansvarlig**

Adv. Sonja Bernt Heimset.

**Informasjon om
tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om evt ombygninger krever godkjennelse eller om slik godkjennelse er gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og

Harris

omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

Medhjelpers/meglers vederlag

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 19. mai 2026

Sonja Bernt Heimset
Advokat

Tlf: 402 11 213

e-post: soh@harris.no

Vedlegg

- 1) Bilder
- 2) Tilstandsrapport datert 3. mars 2026
- 3) Kart
- 4) Planopplysninger
- 5) Budskjema

Harris



Fasade og inngangsparti



Harris



Solrik uteplass og terrasse på baksiden av bygget



Harris



Inngang til kjellerbod på baksiden av bygget

Harris



Eiendommen ligger langs veien

Harris

1.etg:



Kjøkken

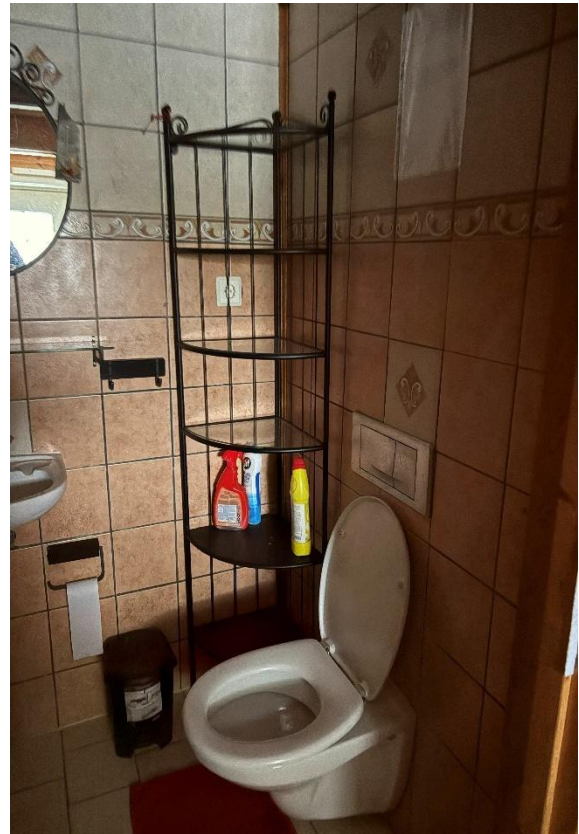


Stue

Harris



Vedovn i stue



Bad



Soverom

Harris

2. etg:



Kjøkken



Stue

Harris



Soverom



Harris



Bad



Toilet

Harris

3. etg:



Kjøkken



Harris



Stue

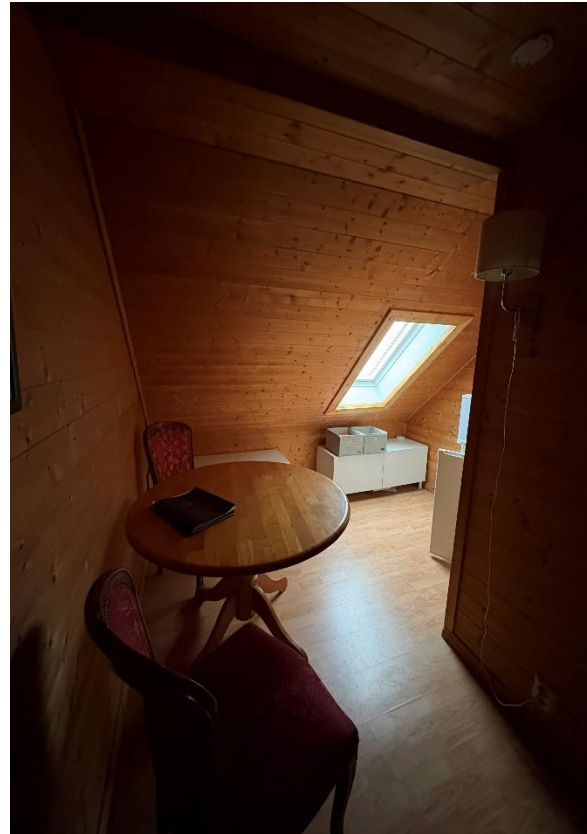


Soverom

Harris







Bad



Soverom

Harris

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bergsdalsvegen 5, 5722 DALEKVAM
 VAKSDAL kommune
 # gnr. 22, bnr. 40

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 18384-202143

Referansenummer: GQ8181

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighus oppført i 1904 med vanlig standard.

Det er behov for oppgradering av overflater og utstyr.

Alle badene er oppgradert med forskjellig alder, deler av det elektriske anlegget er skiftet, og det er gjort en hel del mindre oppgraderinger på overflater og kjøkkeninnredning m.m.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Det kan være feil/mangler som ikke er oppdaget ved befaring det var ikke strøm på huset ved befaring.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plast.

Stigetrinn og snøfangere

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Pvc vinduet 2005

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. 2 stk

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Altan på ca 3, 5 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 0,70 meter

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furubord og fliser, laminat.

Veggene har trepanel, brystningspanel, tapet,

Innvendige tak har trepanel og plankett,

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift.

Det kan forekomme lokale svanker i gulvet på grunn av alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og lydisolasjon, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Boligen har mursteinspipe.

Vedovner. Feieluker

Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Utvendig kan det være avvik, uten at det er besiktiget.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Alminnelig bruks slitasje

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Dør med gassfelt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Det er plankett i himlingen.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk ikke sett

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt ,

Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Plankett i himling

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ikke målt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke målt .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ,

Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.

Plankett i himling

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ikke kontrollert manglende lys ved befaring .

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke kontrollert manglende lys ved befaring .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant,toalett og dusjnise

Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt ,
Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Bereder i benk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Flisene mellom skapene er montert.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Sanitærutstyr på toalett er veggfestet toalett, servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap i trappegang
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen er i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det er ikke foretatt oppgraderinger i årenes løp.
Det er installert varmepumpe på loft.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter. Det er totalt 3 stk, produsert i 2010 og 2011. Tanken er plassert i skap i trappegang.
El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.
Sikringsskap er plassert i skap trapperom og på loft.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Dreneringen er fra 1904.

Bygninger av denne alderen har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen.
På generelt grunnlag anses slike konstruksjoner som risikoutsatt med hensyn til fukt.
Det er et fuktig miljø i kjelleren, spesielt i området med skiferheller mot grunnen.

Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terreng er skrånende fra vei med flate partier
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1904. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1904. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier (ikke tilstede) om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert brannvarslere og pulver apparat.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 237 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 237 m ² |
| Totalpris | 2 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

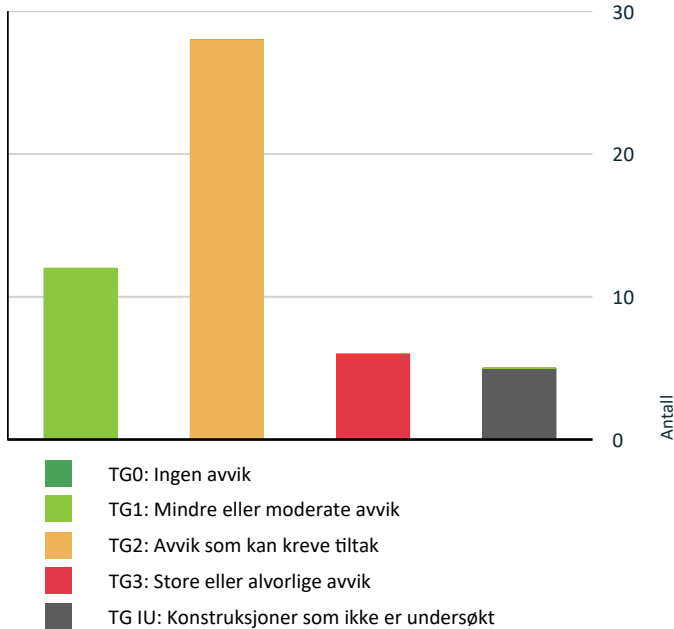
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Godkjente tegninger er ikke sett

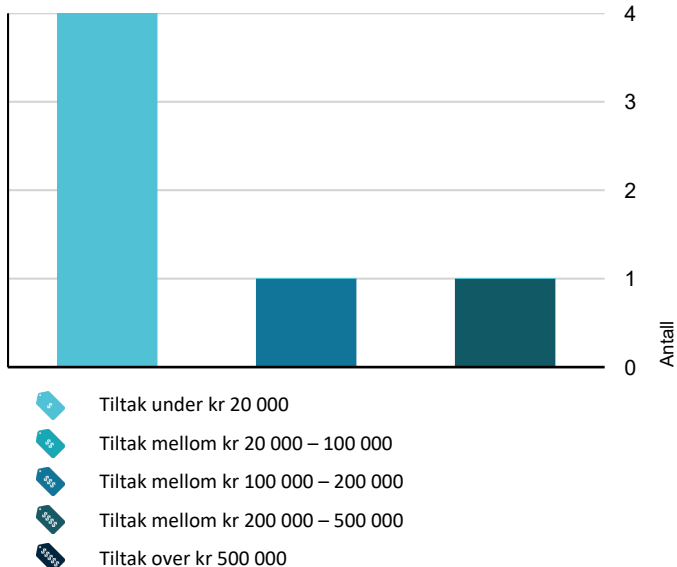
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører - 2 - 3 | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Kryp kjeller | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1904

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snøæ ved befaring

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstill: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende undersøkelse er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Stigetrinn og snøfangere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på veggkonstruksjonen.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Pvc vinduet 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Mangler vannbord

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbord for å beskytte vinduskonstruksjonen mot fuktinntrengning. Manglende vannbord øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstill: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utetthet under døren, noe som kan medføre trekk, varmetap eller fuktinntrengning. Tiltak anbefales for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres utbedring av utettheten under døren for å hindre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker og værslitte karmen bør utbedres for å forlenge dørens levetid og redusere risiko for ytterligere skader.



TG 3 Dører - 2 - 3 - 4

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av dør(er) med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Utetthet mellom dørblad og karm bør tettes for å unngå varmetap, kaldtrekk og økt energiforbruk.

Avvik rundt innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører - 2 - 3

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Bruks slitasje på overflate dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres og overflatebehandles for å utbedre slitasje på dørbladet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader på grunn av manglende beskyttelse.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. 2 stk

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres slik at de fungerer som forutsatt. Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå redusert brann- og lydisolasjon, samt økt slitasje på dør og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 3, 5 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk 0,70 meter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på altanen har behov for vedlikehold.
Rekkverket har en lav høyde på 0,70 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene på altanen bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av materialene.

Rekkverkets lave høyde utgjør en økt risiko for fallskader. Det anbefales å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furubord og fliser, laminat.
Veggene har trepanel, brystningspanel, tapet,
Innvendige tak har trepanel og plankett,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Manglende oppgradering kan føre til videre slitasje, redusert levetid og lavere bokomfort.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan forekomme lokale svanker i gulvet på grunn av alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og lydisolasjon, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vedovner. Feieluker

Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt. Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Utvendig kan det være avvik, uten at det er besiktiget.

Fra salgsoppgave

Begge pipeløpene foret av forrige eier

Vurdering av avvik:

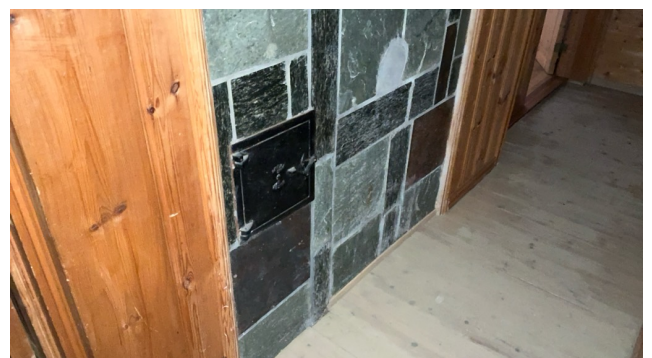
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipens tilstand, og det anbefales kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skader, lekkasjer eller redusert brannsikkerhet.



Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er riss og setningsskader i grunnmuren i kjelleren.

Det er mye lagrede gjenstander i kjelleren, som må fjernes for å gi tilkomst til vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Riss og setningsskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Lagrede gjenstander bør fjernes slik at det blir tilkomst til vegger og gulv, for å muliggjøre videre inspeksjon og eventuelle nødvendige tiltak.

Manglende tilkomst kan føre til at skader ikke oppdages eller utbedres i tide, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader og forringelse av bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det anbefales å etablere adkomst til tilgjengelige deler av krypkjelleren slik at hele konstruksjonen kan inspiseres og eventuelle skjulte skader kan avdekkes.

Mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Alminnelig bruks slitasje

Vurdering av avvik:

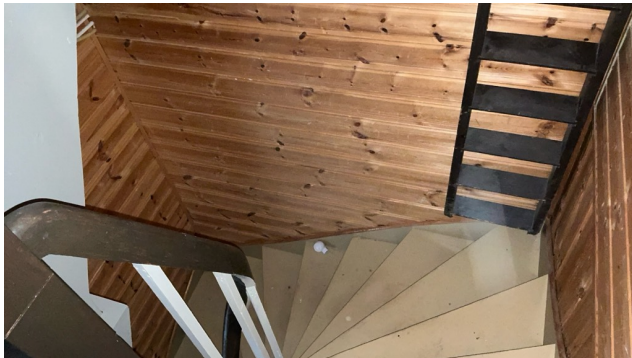
- Det er avvik:

Mangler hånd løper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan føre til økt fare for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Dør med gassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Det er plankett i himlingen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fliser må skiftes.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med sprekker og bom for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Sprekker og bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk ikke sett

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt utføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Eldre sanitærutstyr.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD 2

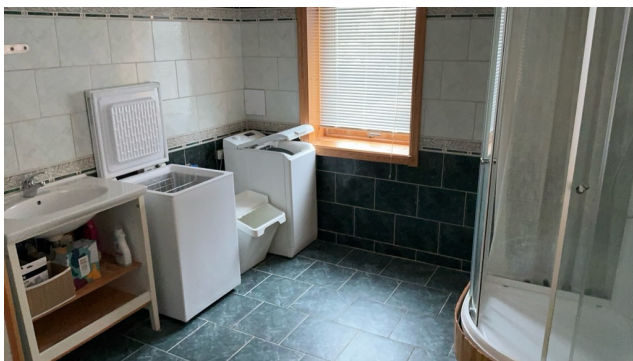
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ,
Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Plankett i himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ikke målt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt .

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Den ene sluken er tettet igjen med skum, noe som hindrer inspeksjon og rengjøring. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fjernes skum fra sluket slik at inspeksjon og rengjøring kan gjennomføres.

Videre bør det utføres fagmessig utbedring av membran og tettesjikt rundt sluket for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mulighet for inspeksjon og rengjøring kan føre til tette sluk og vannskader.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bocomfort.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ,
Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Plankett i himling

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ikke kontrollert manglende lys ved befaring . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke kontrollert manglende lys ved befaring .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjnische

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ,
Oppdraget er et tvangssalg og hulltaking utføres ikke

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flisene mellom skapene er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sår i fronter og benkeplate på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på fronter og benkeplate for å hindre videre slitasje og redusere risiko for fuktskader eller hygieniske utfordringer.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes skiftet eller oppgradert for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Videre bruk av slitt innredning kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Bereder i benk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sokkel på innredningen.

Det er vanlig bruksslitasje på innredningen.

Det er sår i fronter og benkeplate.

AquaStop er ikke montert på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokkel på innredningen for å hindre inntrenging av smuss og fukt under skapene, noe som kan føre til skader på gulv og innredning.

Sår i fronter og benkeplate samt bruksslitasje bør utbedres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert verdi på kjøkkenet.

AquaStop bør monteres på bereder for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader.



LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPELALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Sanitærutstyr på toalett er veggfestet toalett, servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

I tillegg bør det etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til opphopning av fukt og lukt, økt risiko for muggdannelse, samt skjulte vannskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i skap i trappegang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke montert fordelings skap med avrenning til sluk på plastrør i skap på gang

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fordelingskap med avrenning til sluk eller annen godkjent løsning for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes bort på en trygg måte.

Manglende avrenning øker risikoen for skjulte vannskader ved lekkasje, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon. Ventilasjonen er i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det er ikke foretatt oppgraderinger i årenes løp.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmpumpe på loft.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter. Det er totalt 3 stk, produsert i 2010 og 2011. Tanken er plassert i skap i trappegang.

Årstill: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Berederne er tilkoblet via stikkontakt og ikke med fast tilkobling i koblingsboks, slik forskriftene krever.

Det er heller ikke montert Aqua-stop på berederne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av berederne i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

Det bør også monteres Aqua-stop for å hindre vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende Aqua-stop øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederne.



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.

Tilstanden 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 med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm. Sikringsskap er plassert i skap trapperom og på loft. El skap nytt i 2011

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Årstall for arbeider på det elektriske anlegg er ikke opplyst
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år. Ut fra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el. fagmann/el. tilsyn.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1904.

Bygninger av denne alderen har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen. På generelt grunnlag anses slike konstruksjoner som risikoutsatt med hensyn til fukt.

Det er et fuktig miljø i kjelleren, spesielt i området med skiferheller mot grunnen.

Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt fare for fuktinntrengning, skader på bygningsdeler og redusert levetid for konstruksjonen.

📍 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Pussen har løsnet flere steder, og det er store riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Pussen bør repareres og sprekker i grunnmuren utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere setningskader.

Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

📍 TG 2 Terrengforhold

Terreng er skrånende fra vei med flate partier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1904. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1904. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier (ikke tilstede) om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på ledningene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Rekkverket bør forhøyes og åpningene reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen knyttet til eiendommens beliggenhet i ras- eller skredutsatt område, for eksempel gjennom nærmere geoteknisk vurdering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker og personskade, samt potensiell fare for skade på bygning og personer ved ras eller skred.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
237 m²/237 m²

Boligbygg med flere boenheter : 3 Trapperom, 3 Entré, 6 Soverom, 3 Bad, 3 Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. 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.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|---------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bergsdalsvegen 12 B ,5722 DALEKVAM 104 m ² 1951 3 sov | 12-09-2024 | | 1 260 000 | | 1 260 000 | 12 115 |
| 2 Bergsdalsvegen 16 ,5722 DALEKVAM 161 m ² 1923 4 sov | 22-05-2025 | | 1 625 000 | | 1 625 000 | 10 093 |
| 3 Bergsdalsvegen 794 ,5722 DALEKVAM 123 m ² 0 5 sov | 15-12-2025 | 990 000 | 990 000 | | 990 000 | 8 049 |
| 4 Bergsdalsvegen 1680 ,5722 DALEKVAM 140 m ² 1920 3 sov | 13-01-2026 | 990 000 | 990 000 | | 990 000 | 6 556 |
| 5 Bergsdalsvegen 920 ,5722 DALEKVAM 99 m ² 1948 3 sov | 04-12-2025 | | 950 000 | | 950 000 | 5 864 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring premie antatt | Kr. | 12 000 |
| Kommunale avgifter | Kr. | 43 760 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 56 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 610 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 3 300 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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. | 400 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 700 000 |
|--|------------|------------------|

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

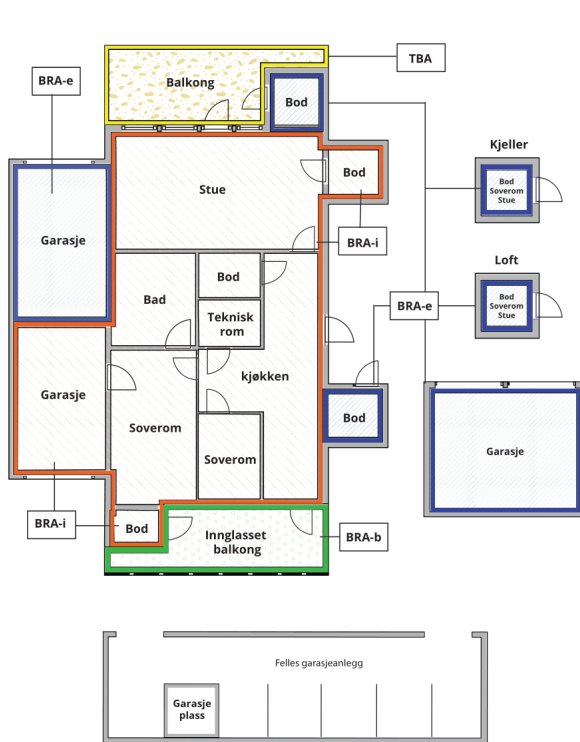
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 84 | | | 84 | 4 |
| 2. Etasje | 84 | | | 84 | |
| Loft | 62 | | | 62 | |
| Kjeller | 7 | | | 7 | |
| SUM | 237 | | | | 4 |
| SUM BRA | 237 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Trapperom, entré 2, soverom 3, bad 2, kjøkken 2, soverom 4 | | |
| 2. Etasje | Trapperom, entré, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2 | | |
| Loft | Trapperom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue | | |
| Kjeller | | | |

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

En bod i kjeller har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde på 1,78 meter.

Gulvareal ca 13 m². I tillegg er det en krypkjeller uten målbart areal.

I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------|---------------|
| 17.2.2026 | Rune Løseth | Takstingeniør |
| | Harris | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4628 VAKSDAL | 22 | 40 | | 0 | 715.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bergsdalsvegen 5

Hjemmelshaver

Dahle Knut Vidar -bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Dale i et område med tilsvarende bebyggelse . Flotte tur og skimuligheter i nærområdet og oppe på toppen av Bergsdalen ved demningen.

Parkering på egen grunn.

Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.

Boligen er oppført i 1904 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som lite stelt i senere tid og det er en smal og trang avkjørsel.

Snø ved befaring

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed meget begrenset. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 16.02.2026 | Eier har gitt generelle opplysninger på stedet | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.02.2026 | Eiendomsdata | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 16.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | 16.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forsikringsavtale | 16.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 01.02.2026 | Fremlagt | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport | 01.09.2023 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- 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 boligomsetningen. 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/GQ8181>

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





VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Eigedom: | Gnr.: 22 Bnr.: 40 Fnr.: Snr.: |
| Adresse: | Bergsdalsvegen 5, 5722 Dalekvam |

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. Kommuneplan

I følge dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

Bustadområde

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei Ja

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei Ja Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei Ja

Kommentar:

Harris

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 22, bnr. 40 i Vaksdal kommune:

Adresse: Bergsdalsvegen 5, 5722 Dalekvam

Pris kr:med bokstaver kr:.....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Hordaland tingrett, gis herved Harris Advokatfirma AS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato:

Navn: Sign:

Fnr.:

Navn: Sign:

Fnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Privat:

Mobil: E-post: