


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Leirvik 30, 6953 LEIRVIK I SOGN

 HYLLESTAD kommune

 gnr. 99, bnr. 23

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 20724-1767

Referansenummer: OZ7230

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



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.

Førde Takstkontor AS

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



Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1985, og vart tilbygd i 1994. Bustaden er i ettertid modernisert og oppgradert, men har delvis konstruksjonsmessig standard og installasjonar med standard frå byggeåret og tilbyggingsåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utsiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa. Naturleg elde og bruksslitasje må påreknast sjølv om dette nødvendigvis ikkje er kommentert som avvik i tilstandsrapporten.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg under dagens krav for nybygg. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokker med malte murpussa overflater utvendig, murpussa overflater i bakkant av bustaden, og i stor grad med utfora og kledde veggjar innvendig.
Golv mot grunn av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ytterveggjar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Takkonstruksjon med saltakform med kaldloft, oppbygd av w-takstolar i trekonstruksjon.
Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater.
Takrenner og taknedløp av lakkert metall.
Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og vindu med pvc-karmar med 2-lags glas.
Inngangsdør i underetasjen i malt treverk med 2-lags glas.
Terrasseskydevør i 1. etasje med malte trekarmar med 2-lags glas.
Terrasseskyvedør i 1. etasje pvc-karmar med 3-lags glas.

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til samanhengande og delvis overbygd altan- og terrasse.
Altanen og terrassen er oppført i mur, betong, og trekonstruksjon, og er i stor grad med dekke av terrassebord, og med betongdekke over garasjen og del av uteområdet ved underetasjen.
Rekkverk i pvc, delvis med glasplater.

Under del av terrassen er det garasje med golv av betong med malte overflater.
Innvendige veggflater av lettklinkerblokker med malte overflater, og med platekledning på bakveggen.
Dekke av betong.
Vippeport i malt treverk.
Elektrisk anlegg er installert.
Ladar for elbil er installert.

Overbygd inngangsparti til 1. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat og 60x60 fliser.
Veggjar med malte slette overflater på underlag av gips, spilekledning, og malt panel.
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips, og malte plater.
Formpressa dører innvendig.
Innvendig trapp i malt treverk med laminat i trinna.
Garderobeinnreiing i omkleddingsavdelinga i eine soverommet i underetasjen.
Garderobeskap i hall/entrè.
Skyvedørsgarderobe i eine soverommet i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen med flislagt golv med 60x60 fliser, mosaikkfliser i dusjsone, varmekablar i golvet, flislagte veggjar med 60x60 fliser, himling med spilekledning, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med to servantar, veggmontert speil med belsyning, veggmontert dusj med dusjvegg i glas, badekar, og integrert høgtalar i himlinga. Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte og luftespalte i døra for tilluft.

Bad i 1. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggjar med baderomsplater, himling med malte plater, klosett, baderomsinnreiing med servant, høgskap, veggmontert skap med speil og belsyning, og dusjkabinett.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ventil i himlinga og opningsvindu.

Vaskerom i underetasjen med flislagt golv med 60x60 fliser, varmekablar i golvet, veggjar med baderomsplater, vaskeromsinnreiing med slette frontar, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via opningsvindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo kjøkkeninnreiing med kjøkkenøy, slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, integrert induksjonstopp med vifte med kullfilter, steikeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, og vinkjølar. I boda med tilkomst frå kjøkkenet er det kjølehjørne.
Integrert ventilator med kullfilter i induksjonstoppen, ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Peisinnatts med murt omramming i stovedelen i stove/kjøkkenet.
Skorstein av lettklinkerelement med malte murpussa overflater, og utvendig med heildekkande beslag.
I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i del av hallen i underetasjen.
Luft til luft varmepumpe med innedel i kjøkkenet, og hall/gang i underetasjen.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret.
Sentralstøvsugar er installert, men er utfasa og ikkje i bruk per i dag.

Sanitæranlegg med rør-i-rør i system og avløpsrør av plast.
Varmtvastank på 190 liter er installert i skap i vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer.
Belysning er delvis med led-downlights.
Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

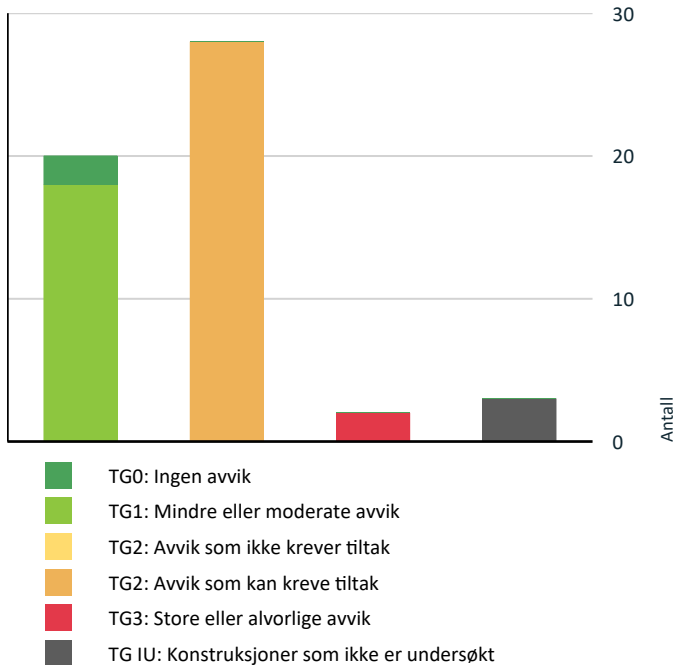
- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte teikningar er ikkje framlagt, næmare kontroll med Hyllestad kommune er difor anbefalt for å kartlegge om bygningen er iht. byggemeldte teikningar.

Vinduet i eine soverommet i underetasjen har dagslysflate under dagens krav til dagslysflate.

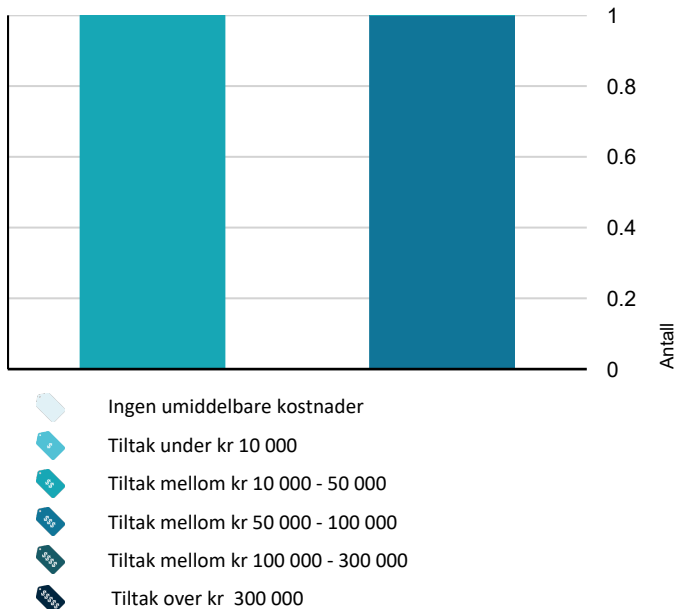
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Innvendig takhøgde er målt i enkelte rom, noko differanse kan difor forekomme. Arealavvik kan forekomme som følge av at teikningar av bygningen ikkje er framlagt, og blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Under synfaringa var det ein del inventar i bustaden, og ein må difor rekne med at det kan vere avvik ut over kva som er opplyst i tilstandsrapporten. Eventuell kjøpar bør difor alltid utføre grundig gjennomgang av bustaden på visning. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Enkel utebod/redskapsbod	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

- 1994 - Oppføring av tilbygg til 1. etasje.
- 2020-2024 - Utskiftning av enkelte vindu.
- 2021 - Oppgradering til vassrør med rør-i-rør system.
- 2021 - Renovering av badet i underetasjen.
- 2021 - Oppgradering av vaskerommet.
- 2021 - Utskiftning av hagekran.
- 2022 - Utskiftning av kjøkken.
- 2022 - Installering av luft til luft varmepumpe med inndel i kjøkkenet, og i hall/gang i underetasjen.
- 2022 - Ny peis i stovedelen i stove/kjøkken.
- 2022 - Utskiftning av eine terrasseskyvedøra.
- 2022 - Utskiftning av takrenner, taknedløp, og loddbord.
- 2020 - Utviding av terrassen.
- 2025 - Utskiftning av takteking, utvendig beslag over skorsteinen, og stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.
- Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med modernisering og oppgradering av bustaden.
- Innvendige overflater er i stor grad modernisert i seinare tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

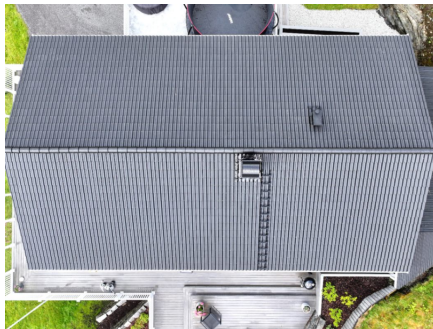
Taktekking av betongtakstein.

Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået, og med done.

Under synfaringa mangla taktekinga møneslutt/endestein på eine sida av mønet, men det er opplyst at manglande møneslutt/endestein er skifta i etterkant av synfaringa.

Taktekkinga vart skifta i 2025.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall.
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.

Takrenner, taknedløp, og loddbord vart skifta i 2022.
Stigetrinn på taket vart skifta i 2025 i forbindelse med utskifting av taktekkinga.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje registrert museband/musebørstar bak utvendig kledning i kontrollerte områder.

Del av dei nederste kledningsborda har liten avstand til terrenget/terrassen, og vil med omsyn til dette kunne ha eit auka vedlikehaldsbehov, og redusert ventilering. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det minimum vere avstand på 30 cm. Det er ikkje unormalt med avstand på under 30 cm mellom kledningsbord og terrenget, og blir av kosmetisk årsak sjeldent utbetra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av museband/musebørstar er anbefalt for å hindre inntrenging av mus.
Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med kaldloft, oppbygd av w-takstolar i trekonstruksjon.
Undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av takkonstruksjonen har redusert ventilering som følgje av buling i raftepappen.

Under synfaringa var det nesten ikkje noko ventilering i kaldloftet i tilbygget som følgje av isolasjonsmatten som låg heilt i undertaket. Det er opplyst at dette er utbetra i etterkant av synfaringa, men konstruksjonen er ikkje kontrollert i etterkant av synfaringa.

I tilbygget var det ein del muggskimmel i undertaket, antatt som følgje av redusert ventilering og eventuell luftlekkasje i konstruksjonen. Det er opplyst at kloringvask av områder med muggskimmel er utført i etterkant av synfaringa for å redusere faren for vidare utvikling.

Meir enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er oppnådd med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvida kontroll av konstruksjonen er anbefalt basert på avvik registrert under synfaringa, og ein må vidare følgje med på konstruksjonen over tid for å kartlegge om utførte tiltak er tilstrekkeleg. Behov for tiltak kan ikkje utelukast.

Nærmare kontroll av ventilering er anbefalt for å sikre god luftsirkulasjon i kaldloftet.

Jamnleg kontroll av takkonstruksjon/kaldloft er generelt anbefalt.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og vindu med pvc-karmar med 2-lags glas.

Vindua er i hovedsak frå byggeåret/tilbyggingsåret, med unntak av enkelte vindu som vart skifta i perioden 2020-2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua med standard frå byggeåret/tilbyggingsåret har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for vindu med 2-lags glas.

Det er synleg teikn på innvendig kondensering på enkelte glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald fram til behov for utskiftning av vindu.

Vindu har varierende brukstid, og behov for utskiftning av eldre vindu kan difor ikkje utelukkast i nær framtid.

For å unngå innvendig kondensering på glasa er det viktig å sikre god ventilering av romma.

🔧 TG 2 Dører

Inngangsdør i underetasjen i malt treverk med 2-lags glas frå 1985.

Terrasseskydevør i 1. etasje med malte trekarmar med 2-lags glas frå 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med 2-lags glas har med omsyn til alder oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid for dører med 2-lags glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald fram til behov for utskiftning. Dører har varierende brukstid, og behov for utskiftning i nær framtid kan difor ikkje utelukkast.

🔧 TG 1 Dører - 2

Terrasseskyvedør i 1. etasje pvc-karmar med 3-lags glas, skifta i 2022.

🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til samanhengande og delvis overbygd altan- og terrasse.

Altanen og terrassen er oppført i mur, betong, og trekonstruksjon, og er i stor grad med dekke av terrassebord, og med betongdekke over garasjen og del av uteområdet ved underetasjen.

Rekkverk i pvc, delvis med glasplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg.

Det er ikkje synleg tekking over garasjen, og det er ikkje kjennskap til eventuell nedstøpt membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av rekkverksøgde er anbefalt, og behov for utbetring må vurderast av eventuell ny eigar.

Behov for tekking over over garasjen kan ikkje utelukkast med omsyn til manglande kjennskap, og eventuelt antatt alder om der er noko form for membran.

Tilstandsrapport



Utsyn frå altanen

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje handløparar i trappa, etter dagens forskrift skal det vere handløpar på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av handløpar er anbefalt for å hindre fallulykker.



TG 1 Garasje

Under del av terrassen er det garasje med golv av betong med malte overflater.

Grunnmur/ytterveggar av lettklinkerblokker med malte murpussa overflater utvendig, og innvendig med malte overflater og bakvegg kledd med plater.

Dekke av betong.

Vippeport i malt treverk.

Elektrisk anlegg er installert.

Ladar for elbil er installert.

Elektrisk anlegg er vurdert under punktet elektrisk anlegg.

Med omsyn til at bakveggen er kledd med plater innvendig kan det vere fukttransport i konstruksjonen som ikkje er registrert.

Garasjen er vurdert til å ha normal standard i høve til byggeåret, men ein må følgje med over tid for å utelukke/kartlegge eventuell fukttransport i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TE 2 Enkel utebod/redskapsbod

Enkel utebod/redskapsbod tilbygd til 1. etasje, ca. 15m².

Dekke av betong.

Mur mot terrenget av betong.

Takkonstruksjon med skråtak, oppbygd av trekonstruksjon med takteking av lakkerte stålplater.

Plassbygd dør i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boda er av enkel standard, og har eit naturleg fuktig klima som følgje av fukttransport i betongkonstruksjonen, og er difor ikkje eigna for lagring av redskap/utsyr som ikkje tålar fuktig klima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må difor ta bruksmessig omsyn til kva ein lagra i utebod/redskapsbod.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Golv med laminat og 60x60 fliser.

Veggar med malte slette overflater på underlag av gips, spileledning, og malt panel.

Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips, og malte plater.

Innvendige overflater er i stor grad modernisert i seinare tid, og har naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golvet i 1. etasje.

Største målte høgdeforskjell i golvet i 1. etasje er på 6 mm over ein avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på mellom 10 - 20 mm innanfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I underetasjen er det målt høgdeforskjell i golvet på 12 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag, men ved eventuell framtidig modernisering kan ein vurdere flytsparkling av golvet i område med høgdeforskjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å utelukke/kartlegge eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisinsats med murt omramming i stovedelen i stove/kjøkken.

Skorstein av lettklinkerelement med malte murpussa overflater, og utvendig med heildekkande beslag.

Peisen vart skifta i 2022.

Utvendig beslag over skorsteinen vart skifta i 2025 i forbindelse med utskiftning av takteking.

Vurdert til TG1 basert på kontroll av synlege overflater. Innvendig røykløp er ikkje kontrollert, og vil bli kontrollert ved neste feiing.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Golv mot grunn av betong.

Grunnmur/ytterveggar mot terrenget av lettklinkerblokker med utfora og kledde veggur innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plast på innvendig utforing. Plast på innvendig utforing på grunnmur/yttervegg mot terrenget er ikkje normal byggeskikk i dag, men var ikkje unormalt før. Plast på innvendig utforing vil kunne hindre uttørking ved eventuell fukt i konstruksjonen.

Innvendig utforing av grunnmurar i eldre bygningar er generelt å rekne som risikokonstruksjonar med omsyn til eventuell fukttransport som følgje av naturleg svekka dreneringsfunksjon.

Ved fuktmåling i bunnvilla i innvendig utforing i soverommet vart det registrert 16,1 vektprosent i treverket, noko som ligg rett i overkant av akseptabelt fuktnivå for treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må følgje med på konstruksjonen over tid, og utvida kontroll av konstruksjonen er anbefalt for å utelukke/kartlegge eventuelle følgjeskader i konstruksjonen.

Behov for tiltak kan ikkje utelukkast, og ein får berre kontrollert ein mindre del av konstruksjonen ved holtaking.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt treverk med laminat i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eine sida i trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

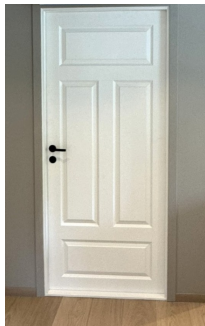
Montering av handløpar er anbefalt.



TG 1 Innvendige dører

Formpressa dører innvendig.

Innvendige dører har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



TG 1 Garderobebeer/Garderobeskap

Garderobeinnreieing i omklekningsavdelinga i eine soverommet i underetasjen.

Garderobeskap i hall/entrè.

Skyvedørsgarderobe i eine soverommet i underetasjen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen renoverert i 2021.

Framlagt dokumentasjon: Bileter, faktura på del av arbeidet, og samsvarserklæring for elektrisk arbeid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med 60x60 fliser og himling med spilekledning.

I veggen i dusjsone og over badekaret er det integrert hylle i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisarbeidet rundt hyllene har avvik i finish, vurdert som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men eventuell kjøpar må sjølv vurdere behov for utbetring med omsyn til avvik i finish.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Golv med 60x60 fliser, mosaikkfliser i dusjsone, og varmekablar i golvet.

Fall til sluk er ikkje kontrollert under badekaret grunna manglande tilkomst.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk av plast i dusjsone og plastsluk i golvet under badekaret, med antydning til membran i rennesluken.

Membran tettesjikt av smøremembran: Framlagt dokumentasjon: bilete av membran.

Vurdert til TG1 basert på alder og framlagt dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med to servantar, veggmontert speil med belsyning, veggmontert dusj med dusjvegg i glas, badekar, og integrert høgtalar i himlinga.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte og luftespalte i døra for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. Dusjona og badekaret vender mot vaskerommet og mot grunnmur/yttervegg, og det blir ikkje utført holtaking frå våtrom, eller grunnmur/yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen frå byggeåret, med modernisering og oppgradering i 2021.
Framlagt dokumentasjon: Bileter, faktura på del av arbeidet, og samsvarserklæring for elektrisk arbeid.



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med spilekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje sokkelprofil under baderomsplatene i våtsona, noko som er avvik i høve til produsenten si monteringsanvisning. Iht. produsenten si monteringsanvisning skal det vere sokkelprofil i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må ta bruksmessig omsyn til manglande sokkelprofil i området ved skyllekaret.

UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med 60x60 fliser og varmekablar.

Varmekablane vart skifta i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvet har ikkje tilfredsstillande fall til sluk i henhold til preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift, men det er oppkant ved døra. Det er enkelte golvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte golv med fall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag, men ein må ta bruksmessig omsyn til registrerte avvik. Utbetring av avvik bør utbetrast i forbindelse med framtidig oppgradering av vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet.
Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av smøremembran.

Vaskerommet vart oppgradert med ny smøremembran i 2021.
Biletedokumentasjon av membran er framlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder. Anbefalte brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid for sluken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnreiing med slette frontar, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innreiing vart skifta i 2021.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via opningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av elektrisk ventilvifte/mekanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er muleg grunna tilliggande konstruksjonar. Skyllekarret i vaskerommet vender mot badet, og det blir ikkje utført holtaking frå våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje frå byggeåret med modernisering/oppgradering i ettertid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje sokkelprofil i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplater, men det er fuga i underkant av baderomsplatene i området bak dusjkabinettet. Vinduet i våtsona er ikkje utført med fuktbestandig materiale, og må difor takast bruksmessig omsyn til ved dusjing.

Det er slark i hjørneprofilen i dusjsona, og ein kan difor ikkje forvente at overgangen mellom plate og hjørneprofil er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må ta bruksmessig omsyn til registrerte avvik, og nytte dusjkabinettet ved bruk av dusjen.

Ved eventuell fjerning av dusjkabinettet må oppgradering av badet kunne påreknast, då platene ikkje er eigna for direkte vassbelastning.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunna begrensa tilkomst til sluk pga. dusjkabinettet er det ikkje utført måling av fall til sluk under dusjkabinettet, eller målt høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen. Golv/synleg membran skal minimum ligge 25 mm over topp slukrist. Frå golvet ved dusjkabinettet til golvet ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 22-23.

Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.

Varmekablane er frå byggeåret, og har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.

Det er enkelte golvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte golv med fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er anbefalt.

Våtrommet fungerer med omsyn til eventuelt avvik i høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen og fall til sluk, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinettet.

Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av smøremembran med ukejnt utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg under klemringen i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder. Anbefalte brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt, og sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, baderomsinnreiing med servant, høgskap, veggmontert skap med speil og belysning, og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ventil i himlinga og opningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av elektrisk ventilvifte/mekanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til dusjsone, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Aubo kjøkkeninnreiing med kjøkkenøy, slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, integrert induksjonstopp med vifte med kullfilter, steikeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, og vinkjøljar.

I boda med tilkomst frå kjøkkenet er det installert kjølehyørne. Kjølehyørnet er av ukjent årstal, og vart ikkje skifta i forbindelse med utskifting av kjøkken.

Kjøkkenet vart skifta i 2022.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter i induksjonstoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje mekanisk avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å installere ventilator/mekansik avtrekk med avtrekk ut for å dra vassdampen frå matlaginga ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system.

Rørsentralen er installert i fordelingsskap i vaskerommet.

Bustaden vart oppgradert med rør-i-rør system i 2021.

Dreneringsrør frå fordelingsskapet vart ikkje lokalisert under synfaringa, men biletedokumentasjon frå eigaren er tilsendt i etterkant av synfaringa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tilfredstillande endetetting på ytterrøra til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av ytterrøra i kjøkkenet bør utførast slik at eventuelt lekkasjevatn blir leia til rørsentralen i staden for å komme ut i kjøkkenbenken.



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Innvendige avløpsrør er av varierende alder, og del av røra er skifta i forbindelse med oppgradering av bustaden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av innvendige avløpsrør har oppnådd rundt halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følgje av elde og slitasje.

Ved oppgradering av våtrom er det generelt anbefalt med utskiftning av innvendige avløpsrør, eller utvida kontroll av røra.

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran.



TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 190 liter frå 2021 er installert i skap i vaskerommet.

Mindre del av deksel på tanken er skjert vekk for å få plass i skapet, vurdert som kosmetisk.

TE 2 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe med innedel i kjøkkenet, og hall/gang i underetasjen.

Varmepumpa vart installert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering frå inndel i kjøkkenet er leia til bøtte i bod med tilkomst frå kjøkkenet, og drenering frå inndel i hall/gang i underetasjen er leia til flaske i bod med tilkomst frå hall/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringa frå inndelane bør leiast ut, eller til rom med sluk. Utbetring er anbefalt for å hindre skade som følgje av at vatnet renn over bøtte/flaske. Om dette ikkje blir utbetra må ein følgje med på dreneringa, og tømme bøtte/flaske etter behov for å hindre skade på overflater/tilliggande konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1U Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugar er installert, men er utfasa og ikkje i bruk per i dag. Det er opplyst at sentralstøvsugaren fungerte sist den var i bruk, men funksjonstest er ikkje utført.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i del av hallen i underetasjen.
Belysning er delvis med led-downlights.
Fiber er installert.

Elektrisk anlegg er oppgradert i forbindelse med modernisering og oppgradering av bustaden.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen/grunnarbeidet.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringssystem ligg skjult, og det er ikkje framlagt dreneringsplan. Det er difor ikkje kjennskap til dreneringssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til alder og forventa brukstid for dreneringssystem har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid. Dreneringssystem har normalt ei forventa brukstid på alt i frå 20-60 år.

Ved holtaking og fuktmåling i utfora grunnmur/yttervegg mot terrenget i eine soverommet i underetasjen vart det registrert 16,1 vekprosent i bunnsvilla. 16,1 vekprosent er fuktverdi rett i overkant av akseptabelt fuktnivå for treverk, og kan vere symptom på fukttransport som følgje av svekka dreneringsfunksjon, men kan og skyldast andre årsaker som for eksempel kondensering som følgje av at det trekke opp kald og fuktig luft mellom grunnmuren og betonggolvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte symptom, alder og forventa brukstid for dreneringssystem må ein overvåke konstruksjonen for symptom på svikt i dreneringa, utvida kontroll/utspyling av dreneleidningar må påreknast.

Behov for framtidig redrenering og utvendig fuksikring kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker med malte murpussa overflater utvendig, murpussa overflater i bakkant av bustaden, og i stor grad med utfora og kledde veggjar innvendig. I boda er i underetasjen er ikkje grunnmuren overflatebehandla.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i grunnmuren i utsparing for vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av muren må utførast for å hindre vidareutvikling av skade.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 3 Forstøtningsmur

Støttemurar og hagemurar av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av murane er ikkje sikra med gjerde, rekkverk, eller anna forsvarleg anordning, men burde vore sikra med omsyn til høgde på over 50 cm og hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre muren med gjerde, rekkverk, eller anna forsvarleg anordning som for eksempel beplantning for å hindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

Tomta er flott opparbeidd

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langs del av grunnmur/fundament i bakkant av bustaden samlar det seg vatn som følgje av naturleg vassig frå fjellet i bakkant av bustaden, og fall mot muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å leie vekk vatn frå grunnmur/fundament må påreknast for å redusere faren for fukttransport i konstruksjonen.

For eksakt kostnadsestimat må ein utføre utvida kontroll av terrenget og overvåke overgangen mellom terrenget og grunnmur/fundament for å kartlegge enklast muleg tiltak for vekkling av vatn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om avvik som krev utbetring per i dag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/189 m²

Enebolig: 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Hall m/trapp, 2 Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 5 100 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Leirvik med sentrumsnær plassering med kort avstand til butikk, Havyard, og avstand på ca. 7,5 km til Hyllestad med barnehage, og barne- og ungdomsskule. Eigedommen er utbygd med med ein einebustad med garasje. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1985, og vart tilbygd i 1994. Bustaden er i ettertid modernisert og oppgradert, men har delvis konstruksjonsmessig standard og installasjonar med standard frå byggeåret og tilbyggingsåret. Eigedommen ligg i helling mot sørvest, og har flott utsyn til fjorden, hamna og nærliggande område. Tomta er flott opparbeidd med asfaltert tun, areal med singeldekke, betongplating, flislagt betongplating mellom garasjen og bustaden, treterrasse, trapp i trekonstruksjon, støttemur- og hagemur av naturstein, bed, og hage med grøntareal med plantar.

Det er generelt lite sal i området, og difor lite relevante samanliknbare sal med omsyn til ulik standard og plassering. Samanliknbare sal er difor lite relevant.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myklebustlia 40 ,6957 HYLLESTAD 225 m ² 2016 5 sov	29-01-2024	4 750 000	4 500 000		4 500 000	20 000
2 Tveitvegen 11 ,6953 LEIRVIK I SOGN 215 m ² 1975 6 sov	23-02-2025	3 500 000	3 000 000		3 000 000	13 953
3 Brennsdalsvegen 8 ,6953 LEIRVIK I SOGN 143 m ² 1965 4 sov	14-05-2023	1 400 000	1 400 000		1 400 000	9 790

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 550 000

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
--	------------	------------------

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

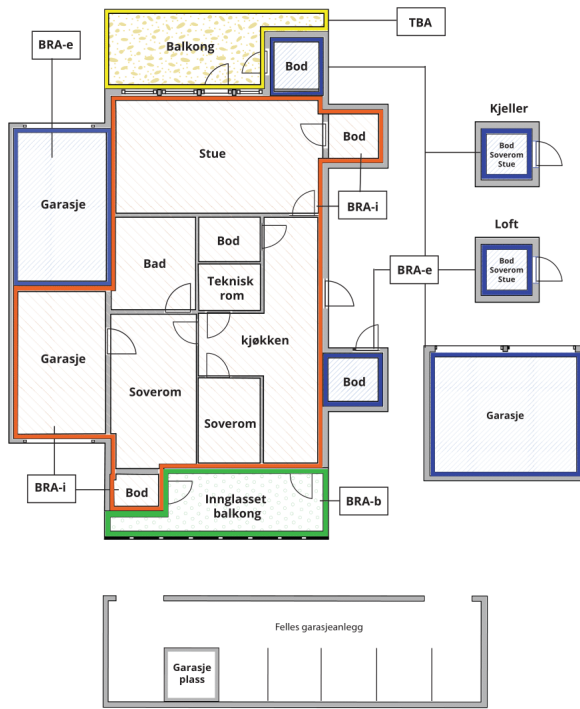
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82			82	
1. Etasje	107	15		122	129
SUM	189	15			129
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Soverom med omkleddningsavdeling, Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp og gangareal, Bod	Open garasje med utvendig tilkomst	
1. Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Bod		

Kommentar

I tillegg til oppført areal er det open garasje under del av terrassen, på ca. 18m². Opne areal er ikkje å definere som målbart areal etter NS 3940 sine måleregler. Ved innsetting av dør vil garasjen vere å definære som målbart areal med BBA-E på 18m².

Oppgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld altan/terrasse med tilkomst frå 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte teikningar er ikkje framlagt, næmare kontroll med Hyllestad kommune er difor anbefalt for å kartlegge om bygningen er iht. byggemeldte teikningar.

Vinduet i eine soverommet i underetasjen har dagslysflate under dagens krav til dagslysflate.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Ole André Roska	Takstingeniør
	Steffen Wolff	Eigar
	Vilde Andrea Avedal Hovland (Tilstades under del av synfaringa)	Eigar

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4637 HYLLESTAD	99	23		0	852.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirvik 30

Hjemmelshaver

Wolff Steffen, Hovland Vilde Andrea Avedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Leirvik med sentrumsnær plassering med kort avstand til butikk, Havyard, og avstand på ca. 7,5 km til Hyllestad med barnehage, og barne- og ungdomsskule.

Adkomstvei

Frå offentlig veg er det tilkomst via privat veg over Gnr. 99. Bnr. 6.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert bustadområde, utbygd etter eldre reguleringsplan.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4637/arealplaner/6>

Om tomten

Eigedommen ligg i helling mot sørvest, og har flott utsyn til fjorden, hamna og nærliggande område.

Tomta er flott opparbeidd med asfaltert tun, areal med singeldekke, betongplattung, flislagt betongplattung mellom garasjen og bustaden, treterrasse, trapp i trekonstruksjon, støttemur- og hagemur av naturstein, bed, og hage med grøntareal med plantar.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettar og andre opplysningar om eigedommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	05.06.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	05.06.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	05.06.2025	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
NVE	05.06.2025	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.06.2025	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	05.06.2025	Omvisning/opplysningar om bustaden og eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	23.05.2025	Gjennomgang av egenerklæringskjema.	Gjennomgått		Ja
Eigar/revirent	16.06.2025	Gjennomgang av dokumentasjon tilsendt i etterkant av synfaringa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/OZ7230>

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

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Yngve Hovland, far/svigerfar på dugnad med våtromssertifikat. Utdanna tømrar med fagbrev. Driv eige firma som tømrar.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

Yngve Hovland (våtromssertifikat)
Nye slukar på badet (2021)

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Våtromssertifikat, bilder av prosessen

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Hafs elektro & rør
Byttet ful rør i rør. (2021)

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Yngve Hovland. Nytt tak i 2025.
Nye takrenner / loddbord i 2022 av alu.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ny oven monteret i 2022 av Terje Sunde.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Ny terrasse i 2020 med PVC rekkverk / glas i front.
Nye vindu heile Østveggen mot ny terrasse. Nye vindu i front. 4 Nye vindu soverom kjellar. (2020 - 2024)

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tilbig av fukt gjennom mur til overbyggd
bod på baksida av huset.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

HAFs elektro & Rdr. Nytt el-anlegg i 2 etg. ifm
renovasjon i 2022. Trøket nytt til bad/vaskerom og
2 soverom plass gang i kjeller i 2021. Brevda utførte
elarbeid, fremste stova + montering av spottar i kiste utv.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Mus kan forekomme, men utrydda ved slike tiltak.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Tilstandsvurdering og takst i 2017
Arealmåling av kommunen ved ny promillesats av eigendomsrett.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Samtlige rom bortsett fra bad øppe og bad nede er blitt renoveret. Det er nye tak/vegger/utføring og etter isolert/gulv/uteområda/yttertak/maling etc. rør i rør/el anlegg/elbil lader/vindu/trappefornying/sparkling-maling utført av DG maler.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Bli utført skredundersøking ved byggeåret og laga rasgrav i bakkant av tomte (Utanfor tomte)

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Sprekk i benkeplata på vaskerommet ved vask.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Mus kan forekomme som tidlegare nevtte

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Øversikt over renovering/oppussing

2020: Ny terrasse i mørke royal kledning og rekkverk i PVC/glass. Natursteinsmurar på uteområdet.

2021: 4 nye vindu (front + østvegg), gips tak + vegg listefritt + spottar stove i front. Nye takrenner og spottar i kista ute. Full renovering hovedbad + vaskerom, rør i rør, spottar m.m. Installert EL-billadar i garasje. Auka strøminntak. Malt huset utvendig. Nye el-ledninger/kablar i kjellar.

2022: Renoveret stove + kjøkken i hovedetasje. Gips tak + vegg listefritt. Spottar i tak, nye varme pumper i begge etasjer, trekk nye el-ledninger/kablar i hovedetasje. Nytt vindu + skyveclor på kjøkken. Oppgradering/fornying av trapp + rekkverk. Renovering av gang/entré. Gips tak + vegg listefritt. Spottar i taket i gangen. Ny innebygd peisinnsetts i stova. Nytt golv i heile hovedetg. (laminat) Flytta loftsluke frå kjøkken til kontor/gj.rom.

2023: Renovering av hovedsoverom m/garderobe og to gjesterom/soverom. Nye vindu i front i kjellaren. Spottar hovedsoverom + garderobe. Gips tak + veggar, nye golv (laminat).

2024: Renovering av kontor/gjesterom i hovedetasje.

2025: Nytt tak og pipehatt.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Leirvik, 23/05-25

S. Wolff

Vilde Andrea Horland

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
99	23				
Adresse	Leirvik 30 LEIRVIK I SOGN		Byggeår	1985	
Postnr.	6953		Når kjøpte du boligen		2018
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

WATERCIRCLES FORSIKRING

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	WOLFF	Fornavn	STEFFEN
Ny adresse	LEIRVIK 30	E-post	Steffen.wolff@gmail.com
Postnr.	6953	Tel. priv.	47 40 92 80
	Sted LEIRVIK I SOGN	Mobil	47 40 92 80

SELGER 2

Etternavn	AUEDAL HOU LAND	Fornavn	VILDE ANDREA
Ny adresse	LEIRVIK 30	E-post	vildehoutand@hotmail.no
Postnr.	6953	Tel. priv.	
	Sted LEIRVIK I SOGN	Mobil	47 700 157