

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ytre Kulen 66, 6718 DEKNEPOLLEN

 KINN kommune

 gnr. 305, bnr. 89

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 21134-1303

Referansenummer: PX9257

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl

Vår ref:




NORDFJORD TAKST & CONSULTING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig oppført i 1956, Tilbygget/ombygget/oppusset i perioden fra 2004-2018.

Boligen ligger i boligområdet på Kulen i Kinn kommune.

Boligen ligger nordvendt på opparbeidet tomt med gruset nedkjørsel og parkeringsmuligheter for biler.

Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklime og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav.

Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold.

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

Det bemerkes at tilleggsbygninger ikke er tilstandsvurdert, det er ikke beskrevet avvik og tiltak. Tilleggsbygg er kun enkelt besikket og enkelt beskrevet.

Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterligere avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	3 150 000

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

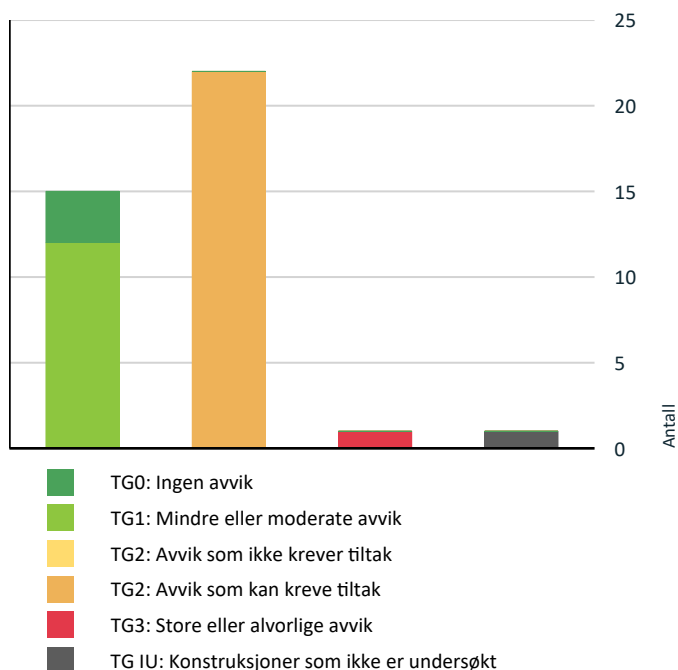
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og tiltak i underetasjen.

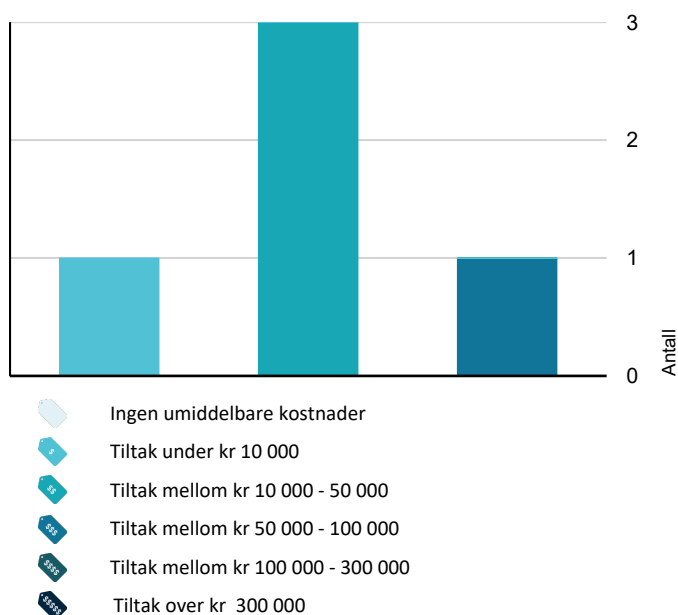
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! 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](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1956

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Følgende bygningsmessige endringer er utført siden 2004 og frem til 2018; Ny bordkledning mot nord og øst og ny taktekking på boligen i 2004. Boligens hovedetasje og loftsetasje ble renovert i perioden 2004-2006. I 2010 ble store deler av kjelleren utgravd og etterisolert mot grunnen. I 2013 ble det kjøpt uteområde på tidligere gnr 105 bnr 239, (nå hage med plen). I 2014 ble terrassen tilbygget og det ble tilbygget ny entrè i hovedetasje mot sørvest. Noe betongarbeider med plate og mur. I 2015 ble det tillaget nytt vaskerom og bad i underetasjen, samt dreneringsarbeid i hagen. I 2016 ble det ferdigstilt 2 soverom og stue i underetasjen. I 2017 ble rommet underterrassen lukke med trekledning på vegger, nytt ildsted i stue hovedetasje, Pipen ble rehabilitert med nye innerrør, ny varmepumpe i underetasjen. I 2018 ble det bygget vinterhage over deler av terrassen mot nordvest.
------	---------------	--

Opplysninger er hentet fra tidligere takstrappert.

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrappert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det er opplyst i tidligere takstrappert at tekking ble skiftet i år 2004. Taket på tilbygget del ved inngangsparti er fra 2014. Takoverbygget del av altan har klare plastplater.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt tak



Oversikt tak. Snødekket på befaringdagen.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag sortlakkert metall.

Beslag på tak er snødekket og inspeksjon er derfor ikke mulig.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å ytterligere undersøkelser av beslag rundt pipe og luftehatter når snøen er borte.

Et tak samler i løpet av ett år store mengder snø og regnvann. Slikt vann kan overbelaste bygningskroppen og i verste fall trenge i kjellere og underetasjer. Det anbefales alltid å koble taknedløp i egne rør til tilknytningspunkt (følg kommunale regler) for overvann, eller bort fra bygning. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets drensledninger.



Nedløpsrør for taknedløp er ikke tilkoblet rør i grunnen.



Nedløpsrør for taknedløp er ikke tilkoblet rør i grunnen.

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er opplyst i tidligere takstrappport/salgsoppgave at det er skiftet bordkledning mot nord og øst i år 2004 og ny tre kledning mot sør og øst i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist værslitt og på begynnende råteskader spredte steder på kledning. Deler av kledningen ligger tett mot grunnmur og har lite eller ingen lufting. Det er stedvise områder med glippe på monterte musebånd

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger, i forbindelse med vedlikehold anbefales det å kontrollere musebånd og utbedre det i områder med glippe eller åpninger.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Det var ikke registrert spor etter muselort i bygningen på befaringsdagen, men det tas et spesifikt forbehold om at det kan forekomme mus i eldre boliger med utette åpninger til konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i bordkledning, begrenset lufting mellom grunnmur og kledning. Værslitt kledning, løs musesperre.
Glippe i musebånd

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taktro. Takkonstruksjonen er inspisert over horisontalhimling og der det er tilkomst via luke i knevegger. Det er opplyst i tidligere takstrappport at ved utskifting av takteking ble det lagt diffusjonsåpen duk på undertak. Loftsetasjen er innredet og skråtaket er isolert.

Tilkomst over horisontal himling er via trappeluke i gang loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert spor og aktivitet etter borebiller i undertak og sperrer.

Det er stedvis fuktskjolder og misfarginger på undertaket.

Takkonstruksjonen har begrenset lufting da isolasjon er lagt ut mot undertak i skråtaket/raften.

Det er foretatt fuktmåling i områder med fuktskjolder, og det ble registrert stedvise områder med forhøyet måling. Målinger viste en vektprosent mellom 12 - 22%

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i områder med fuktskjolder. Det var ikke alle steder målinger ga utslag for forhøyet måling, men ga punktvis utslag, spesielt i området rundt gjennomføring for pipen.

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

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det er snøsmelting/ising på taket. Luftlekkasjer og varmetap gjennom uttetheter eller manglende dampsperre kan føre til snøsmelting på taket og ising ved raft. Hvis det forekommer nesten snøfrie partier på taket, og det ellers er mye snø på taket, kan det være tegn på luftlekkasjer og varmetap innenfra. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.

Det er registrert aktivitet etter borebiller (antatt stripet borebille) i bygget og på loftet. Stripet borebille (*Anobium punctatum*) er en av Norges vanligste treborende insekter. Det er larvene som gjør skade i treverket. Hvis angrep ikke oppdages og stanses i tide, kan deler av treverket bli pulverisert og bæreevnen svekket. Det tar derimot mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes. Redusering av fukten i treverket ned til 16% fuktkvotient vil sakke ned eller stoppe angrepet.

Det anbefales at konstruksjonen overvåkes jevnlig og at det utføres ytterligere undersøkelser av lufting, luftlekkasjer fra oppvarmede rom og beslagløsninger i områder rundt pipehatt med bakgrunn i påviste forhold med fuktmåling i området.



Fuktmåling i taktro i området ved pipegjennomføring, fuktmålingen viser en vektprosent av fukt i trevirke på 19%. Se definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling.



Spor etter borebiller i taksperrer.



Oversikt takkonstruksjon

TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Loft:

Vindu soverom mot sørøst to lags tre vindu, ukjent alder.

Vindu soverom mot vest, tolags trevindu fra 2005. Prod år produkt.

1 etasje:

Vindu stue kjøkken to lags tre vindu.

Vindu stue mot nord 2 stk, fra 1996

Vindu stue mot vest 2 stk fra 2014

Vindu mot nord øst, ukjent alder.

Underetasje:

Tolags vindu i tre og pvc.

Vinduer har varierende alder.

Vinduer mot nord er fra 2011, prod år produkt

Øvrige vinduer ukjent alder, men fra nyere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Malingslitt vannbrett over vinduer.

Tetting rundt vinduer og beslag bør utbedres på vinduer i underetasje.

Det er enkelte vinduer med værslitt trevirke og karm, enkelte vinduer har rustet spiker på omramming.

Utvendig omramming ligger tett på vannbrett beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Tiltak:

Avslutning av kledningen mot vannbrett eller andre utstikkende detaljer bør være med ca 10 mm avstand for å komme til med pensel for behandling av endevend i ettertid. Dette er også gjeldene på belistning av vinduer og dører ned mot vannbrett eller andre detaljer. På stående listverk skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant. Trevirke nærme beslaget vanskeligjør vedlikehold og vil føre til raskere råtedannelse.

Det må påregnes noe vedlikehold og utbedringer av vinduer. Kostnadsestimat gjelder overflatebehandling og utbedring av beslag og omramming. Kostnad kan variere ut i fra valg av metode og materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rustet spiker på omramming av vindu, værslitt vannbrett.



Beslagsløsning om innsetningsdetaljer bør utbedres for å forhindre videre utvikling av sprekker i betongpuss.



Manglende innsetningsdetaljer rundt vindu i underetasje.

1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 etasje:

Malt ytterdør fra 2014

Malt balkongdør med to lagsglass fra stue til altan fra 2014.

Underetasje:

Malt ytterdør til rom under terrasse, ukjent alder.

Tilstandsrapport

Opplysninger om alder på dører er hentet fra tidligere takstrapport/salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er synlig byggskum og manglende utvendig omramming rundt inngangsdør til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å ferdigstille utvendig omramming på døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør til underetasje: Manglende innsettsdetaljer.



Ytterdør underetasje, smal modell.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/veranda mot vest og sør.

Trekonstruksjon med beslag tekking mellom bjelkelag, kledd med terrassebord i tre. Rekkverk av trekonstruksjon med tre kledning. Deler av veranda har taokoverbygg, taktekking av klare plastplater, takkonstruksjon med taksperrer.

Overflater på altan/Veranda var snødekket og det var ikke mulig å gjøre en fullverdig tilstandsvurdering av konstruksjonen på befaringsdagen, det anbefales derfor å gjøre ytterligere undersøkelser når snøen er borte.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er opplyst av eier at rekkverk og overflater av trevirket har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av rekkverk og terrassebord. Omfang må vurderes når snøen er borte.



Oversikt altan

! TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvending trapp i trekonstruksjon med rekkverk av tre.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

Løftetasjen:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater og trefiberplater

Tak: Himlingsplater.

1 etasje:

Gulv: Parkett, laminat

Vegger: Malte plater og tapet

Tak: Himlingsplater

Underetasje:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Tak: Himlingsplater.

Innvendig overflater er oppusset i perioden 2004-2006.

Boligen underetasje er innredet i år 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett i stue/kjøkken 1 etasje har en del sår/hakk samt fuktskjolder i området ved kjøleskap.

Stedvis malingslitt listverk langs gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Befaringen foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Det gjøres med dette oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen, med mindre det på befaringen er opplyst om skadede områder på overflater. Boligens overflater er av noe varierende alder og utførelse, deler er noe bruktspregte, og vanlig oppussing bør påregnes, alt etter ønske og behov.

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

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



Fuktskjolder i parkett ved kjøleskap.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca 5 - 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom og gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Tilstandsrapport

Sørste måleavvik ble registrert i soverom mot sørvest, der det er høydeforskjell på 15 mm på en lengde på 2 meter.

Det er målt ca 5 - 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken, gang i 1 etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 - 12mm høydeforskjell på gulv i gang, soverom og stue i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er et trinn/nivåforskjell fra stue til gang i underetasjen.

Alle målinger er gjort som stikkprøver i de ulike rom, mindre avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mindre skjevheter og gulvknirk må likevel påregnes i en slik eldre bygning.

TG 1 Radon

Det er opplyst av eier at det ble foretatt radonmåling i 2017 og målingene viste under grenseverdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålingen.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe med pipefornying i år 2017. Det ble satt inn nye innerør i pipen. Nytt ildsted i stue 1 etasje fra 2017.
Ildsted i stue 1 etasje. Det er opplyst av eier at vedovn eller pipe ikke har vært i bruk siste 5 årene.

Det er opplyst i forrige feirrapport avvik med tilkomst til pipe i forbindelse med feiing, Det er opplyst av eier at dette skal være utbedret.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG3 gjelder manglende rekkverk i trappen i loftsetasje.

TG2 gjelder manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

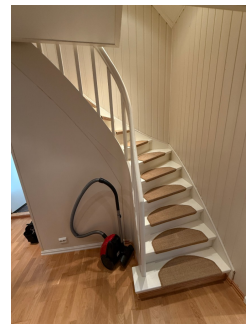
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp sett fra loft, manglende rekkverk på høyre side.



Oversikt trapp sett fra 1 etasje.

TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er ukjent alder på innerdører med det antas å være fra år 2004 og nyere.

Vurdering av avvik:

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

1 etasje:

Dør fra hall med trapp til gang/entre tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom

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

Bad/vaskerom i underetasje er opplyst i tidligere salgsoppgave/takstrappport å være etablert i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversikt bad/vaskerom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er misfarging i fuger på sokkellist på baderomsplater i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut silikonfuger i dusjsonen.



Misfarging/svertesopp i silikonfuger



Misfarging/svertesopp i silikonfuger

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm fra dør til tipp sluk i dusjsonen. Lokalt fall i dusj fra senter sluk og 80 cm ut ca 15 mm.

Rommet har to stk plast sluker. En under vaskekar og en i dusjhjørnet.

Terskel inn til bad er målt til ca 10 cm.

Årstill: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag/misfarging i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.



Misfarging i fuger i dusjsonen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

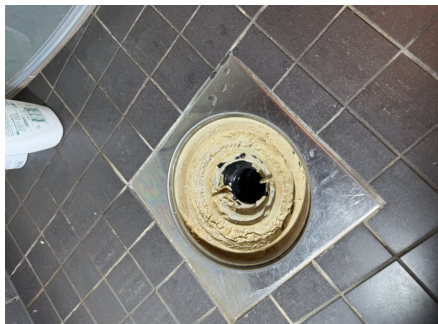
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran tettsjikt.

Det er opplyst at arbeidet med bad vaskerom i underetasje er utført av Frank Gjervik (flis og membran og Gunnar Horn (tak og vegger)

Årstill: 2016

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørne



Sluk benk for vaskekar.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekar i rustfritt stål.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.%

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

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



Fuktmåling fra gang mot dusjsone.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Oversikt bad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtzone ved badekar, vinduskarm og foringer i malt trevirke

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 - 10 mm fall fra dør til topp sluk, det er forhøyet dørterskel inn til badet. Rommet har to sluker. En sluk er montert i dusjhjørne med profil langs gulv. andre er montert under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall på gulvet.

Det er påvist mindre riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av lite fall i våtrommet er at eventuelt vannsøl på gulv ikke vil gå til sluk og blir liggende på gulvet. Det er montert list/profil langs gulv i dusjhjørnet for å hindre at vann flyter ut på gulv.

Som tiltak kan en montere tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Sluken må jevnlig etterses og renses.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Sluk i dusjhjørne er noe usentrert under slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Med bakgrunn i fallforhold og alder på tetsjikt anbefales det å montere tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluken.



Sluk under badekar



Sluk i dusjhjørne

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Det er ikke laget drenshull fra kasse til innebyggningsysterne.

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er ikke montert komfyrvakt eller magnetventil/Vannstoppeventil for oppvaskmaskin. Dette til opplysning.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolder på gulvet ved kjøl/fryseskap

Mindre sår/hakk og malingslitt på enkelte skapdører.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det kan gjøres av estetiske årsaker.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken



Malingslitt ved håndtak



Mindre sår/hakk i skapdør

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Skiftet i 2006 og 2015

Rør i rør skap er montert bak overskap i bad/vaskerom underetasjen. Stengeventil er montert inne i skapet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til stoppekransen, Stoppekransen er montert bak overskap på bad/vaskerommet.

Det mangler endekapp i rør i rør lagt opp til kjøkken i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Rør i rør skap sett fra skap



Rør i rør skap sett fra skap



Det mangler endekappe på vare rør for rør i rør sett i benkeskap under vask på kjøkken

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er opplyst at avløpsrør innvendig er skiftet ut i forbindelse med renovering av bad og rør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er montert durgoventil som lufting av avløp i boligen. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt en slik dokumentasjon.

Det er ikke uvanlig at det blir benyttet durgoventil. Det kan i de tilfeller være utfordrende å finne gode løsninger ift. gjennomføring i tak. Durgoventil har til hensikt å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. Det er ikke registrert indikasjoner på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, men det er et brudd på forskriften når forholdet mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Montert i innebygd kasse på bad/Vaskerom i underetasje. Det er begrenset tilkomst for berederen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkomst til tanken bør bedres, det er ukjent tilkobleing av el på tanken da det ikke er tilkomst for å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bedre tilkomsten for inspeksjon for berederen, det må også undersøkes el tilkobling til bereder.

TE 1 Andre installasjoner

Luft luft varmepumpe i stue underetasje fra 2017.

Luft luft varmepumpe i stue 1 etasje fra 2019

Montering av utedel for varmepumper direkte på grunnmur kan føre til noe støy som kan høres fra innsiden boligen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Utedeler for varmepumper



Innedel varmepumpe stue underetasje



Innedel stue 1 etasje

TE 1 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.

El anlegg fra byggeår, med fornyinger fra 2006 og til d.d
Elskap er plassert i 2 etasje automatsikringer.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det nedstøpte varmekabler på våtrom, stue underetasje og soverom underetasje.

Varmefolie i gang underetasje og soverom underetasje.

Varmefolie i gulv på entrè og garderobe i 1 etasje

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid i forbindelse med renovering av kjeller og arbeid utført i 2021 i forbindelse med strøm til pumpekum og varmepumpe.

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei



Oversikt elskap

TE 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.

Brannvarslere i hver etasje. slukkeapparat i hver etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge NGU`s løsmassekart består byggegrunnen av: Bart fjell.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Det er opplyst i tidliger salgsoppgave/takstrappport fra 2019 at det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2004, drenerør av plast som er ført til bekk mot vest og deretter mot nord. Det er lagt grunnmursplast med horisontalliggende topplist på grunnmuren.

Tilstandsrapport

Ny drenering i 2014 rundt murer på tilbygget del ved altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler klemlist/topplist på mot grunnmuren for tilbygget del ved altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere klemlist/topplist.



Det mangler klemlist mot grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er påvist sprekker murpuss på grunnmuren og stedvise områder med manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Sprekker i grunnmur må utbedres for å forhindre videre utvikling og inntregning av fukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Avskaling av puss



Sprekk i murpuss



Sprekk i murpuss i området rundt vindu



Manglende puss på vegg

TE 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

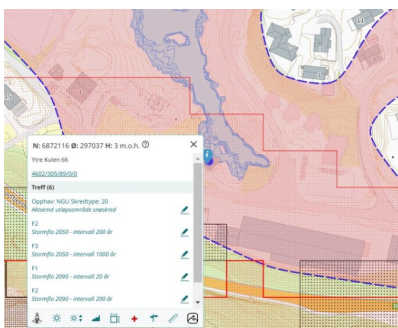
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hvis det skal gjøres tiltak på eiendommen må det gjøres ytterligere undersøkelser.



Utsnitt fra kart fylkesatlas

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast det er offentlig avløp via private stikkledninger via pumpekum.
Utvendige vannledninger er av ukjent type det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør.

Pumpekum for avløp er montert i 2023. Det må påregnes at pumpekum for avløp har behov for ettersyn og service etter behov.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Enebolig: 3 Gang, Stue, 5 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Entré, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Indre Kulen 61 ,6718 DEKNEPOLLEN 172 m ² 1982 4 sov	23-04-2020	3 900 000	3 850 000		3 850 000	22 384
2 Ytre Kulen 66 ,6718 DEKNEPOLLEN 146 m ² 1956 5 sov	03-07-2019	2 650 000	2 450 000		2 450 000	16 781
3 Ytre Kulen 80 ,6718 DEKNEPOLLEN 120 m ² 1866 5 sov	17-08-2022	1 450 000	1 690 000		1 690 000	14 083
4 Ytre Kulen 23 ,6718 DEKNEPOLLEN 229 m ² 1981 5 sov	22-10-2017	3 350 000	3 100 000		3 100 000	13 537
5 Indre Kulen 24 ,6718 DEKNEPOLLEN 190 m ² 1970 4 sov	04-05-2023	2 100 000	1 950 000		1 950 000	10 263

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

Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn. Kr. 40 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 100 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 100 000

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. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Kommentar

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

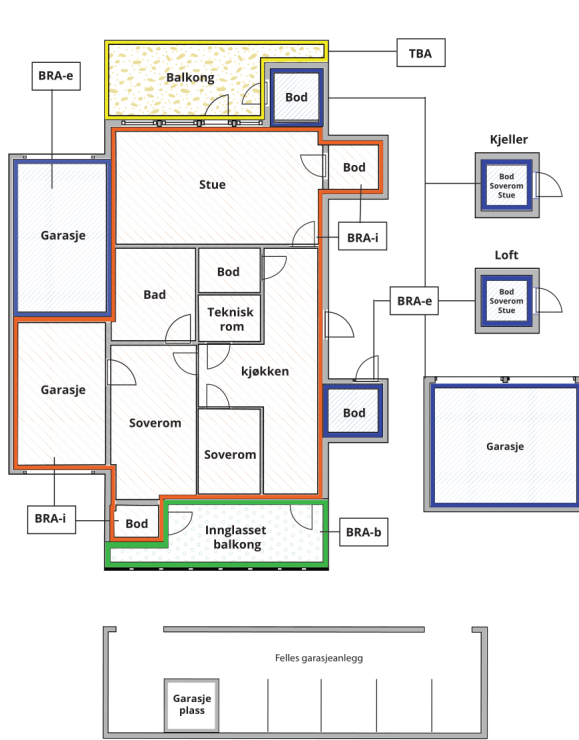
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 oppdager 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52			52	
1 etasje	66			66	54
Loftsetasje	35			35	
SUM	153				54
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang/trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
1 etasje	Bod/garderobe, Entré, Gang/trapperom, Stue/kjøkken, Bad		
Loftsetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp, Bod		

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.
TBA gjelder utvendig inngangsparti, altan.
Takoverbygget del av altan utgjør ca 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring og tiltak i underetasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	7

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Christian Høgstøyl	Takstingeniør
	Per Inge Seime	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	305	89		0	942.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytre Kulen 66

Hjemmelshaver

Røyseth Inghild, Seime Per Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ytre kulen i Deknepollen.

Gangavstand til Måløy Stormarked, Måløy videregående skole, dagligvarebutikk, idrettshall, natur og friluftsområder m.m. Ca. 3 km til Måløy sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det er tinglyst veirett for gbnr 305/294

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Det er fremlagt vannledning for tilkobling til tomt på gbnr 305/294. Avsluttet ved siden av pumpehum.

Opplysninger er gitt av eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det er montert pumpe kum på tomten med klargjort tilkobling til nabotomt.

Pumpekummen er montert i 2022.

Det er tinglyst rettigheter for tilkobling til nabotomten med gbnr 305/294

Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge.

Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Reguleringsplan Kulen/Degnepoll

Planidentifikasjon: 1439197702

Ikrafttredelsesdato: 28.11.1977

Eiendommen ligger i området for: Boliger

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/475>

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset nedkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	09.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.02.2025	Ferdigattest for tiltak i kjeller.	Gjennomgått		Nei
Elkontroll	06.02.2025	Rapport fra utført eltilsyn	Gjennomgått		Nei

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspærren bak. Dette er 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 befaringsbegrensningen 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 slitasje:** 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/PX9257>

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

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
305	89				
Adresse	Ytre Kulen 66		Byggeår	1956	
			Når kjøpte du boligen	2019	
Postnr.	6718 Deknepollen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

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

Tryg

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 7858257

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Seime Fornavn Per Inge

Ny adresse Midtre Hovden 7 E-post peringeseime@yahoo.no

Postnr. 6827 Sted BREIM Tel. priv.

Mobil 41402772

SELGER 2

Etternavn Røyseth Fornavn Inghild

Ny adresse Midtre Hovden 7 E-post inghildr@yahoo.no

Postnr. 6827 Sted BREIM Tel. priv.

Mobil 99227024

BAD/VASKEROM:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2014: Vaskerom/bad kjeller Frank Gjervik (fliser, membran). Gunnar Horn (tak, vegger)
2005: Bad oppe Roger Storøy og Husevåg rør

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

 Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2014: Gjervik bad nede.
2005: Storøy bad oppe.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Husevåg rør og tidlegare eigar. Nye rør i rør i heile huset + nytt avløpsrør.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt tak i 2004. Utført av tidlegare eigar.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Små sprekker i mur mot nord.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tømrarfirma Helge Gotteberg og tidlegare eigar

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt elektrisk anlegg i 2005. Oppgradering i påbygg 2014 og kjellar 2016. Ulvesund elektro.
Ny varmepumpe oppe 2019. Ny termostat på badet oppe 2021. Nye spottar over vask på badet oppe 2023. Ny pumpestasjon 2023. Alt arbeid utført av Sætren el og aut AS,

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei JaHvis ja, når? **Ulvesund elektro og Sætren el og aut AS**

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Deler av anlegget knytt til ny varmepumpe og opparbeiding av pumpestasjon.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tidlegare eigar grov drenering på nordsida av huset i 2005.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Heile kjellaren vart oppussa i 2016.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Oppussing av kjellar i 2016.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Terrassepåbygg i 2017.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. 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:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 2017, verdi 30

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. 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:

Er beskrive i tidlegare punkt.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Regulerte tomter inntil tomtegrense på 3 sider av tomta.**

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

30. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

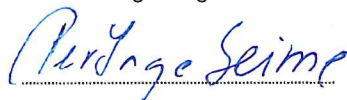
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Utfylling av egenerklæringsskjema har i tillegg til egne opplysningar, lagt til grunn tidlegare eigars opplysningar frå egenerklæringsskjema ved siste eigarskifte. Tidlegare eigarar: Helge André og Mariell Bydal.

Sted / dato

Breim. 9. januar 2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

