

Tilstandsrapport

📍 Nedre Gjerde 9, 5474 LØFALLSTRAND

📖 KVINNHERAD kommune

gnr. 74, bnr. 18

Areal (BRA): Enebolig 256 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 05.12.2022

Rapportdato: 20.12.2022

Oppdragsnr.: 20597-2192

Referansenummer: CF2024

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Vinterland



Kvala Takst



Gyldig rapport
20.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan hjelpe deg med:

Takst:

- Energirådgiving / søknad om støtte
- Sakkyndig bistand på visning
- Reklamasjoner / Eierskifte
- Tilstandsrapporter
- Skaderapporter
- Andre takstopdrag og rådgivning

Arkitekter:

- Søke om tillatelse av ulovlige tiltak
- Søke om bruksendring
- Søke om manglende ferdigattest
- Tegning og søknad
- Uavhengig kontroll
- Arealplanlegging / detaljregulering

For mer informasjon se Kvala.no eller scan QR-koden.



Kvala Takst



Morten Vinterland

Morten Vinterland
Uavhengig Takstingeniør
20.12.2022 | KOPERVIK

Kvala Takst AS

Pb. 155
52 84 23 23

Rapportansvarlig

Morten Vinterland
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvala.no
451 71 919



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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).

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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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 med underetasje, hovedetasje og loft samt tilhørende dobbelgarasje.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard utifra byggeår.
Det må påregnes noe reovering/moderniseringsarbeider på boligen, men ingen umiddelbare tiltak.
Se mer informasjon under "Konstruksjoner".

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	96	90	6
Etasje	118	113	5
Loft	42	42	0
Sum	256	245	11

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	46	0	46
Sum	46	0	46

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndeling samsvarer ikke med opprinnelige tegninger da det er flyttet på innvendig vegg i forbindelse med oppgradering av bad i hovedetasje. Dette bør også oppdateres ved evt søknad og endring på loftsetasje. Loftsetasje er innredet, men det foreligger ingen endringsmelding på endring fra tilleggsdel til hoveddel.

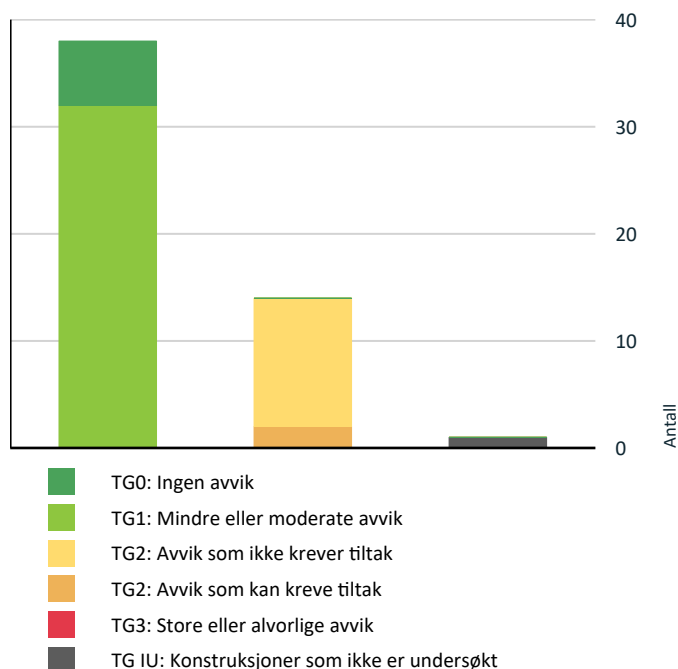
Garasje

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

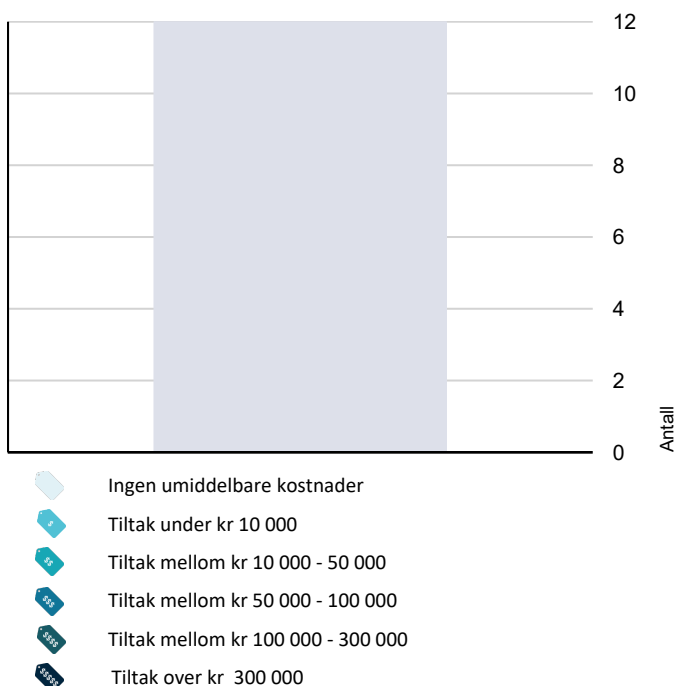
Innvendig i garasje er det satt opp skilleveg på midten, men dette er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og trenger noe justering.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt.

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Det ble ikke avdekket lekkasje på renner ved befaring.

Takrenner får TG2.

Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er fra byggeår og er noe værslitt og må påregnes å byttes ut med tiden.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist skader på overflater.

Belegg i loftsetasje har løsnet fra i skjøten på kontor og i stue.

Dette har ingen betydning for konstruksjon, men kun estetisk.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befaring registrert fuktutslag ved måling på mur i bod i kjeller.

Det ble registrert høy fukt i nedre del på mur i hjørne mot yttervegg.

Årsak ser ut til å være at taknedløp går rett i grunnen på dette hjørnet.

Eier opplyser at nedløp vil bli ledet bort fra grunnmur i rør før evt salg.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er fra byggeår.

Platene er hele og har ingen tegn til fuktskader, men må påregnes å byttes ut med tiden grunnet alder og slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Vinylbelegg er fra byggeår og har passert forventet levetid og må derfor påregnes å byttes ut.

Belegg ser helt og fint ut ved befaring.

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på belegg.

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

Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på våtromsplater.

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

Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder på vinylbelegg. Det er ingen tegn til skader på belegget.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på kobberør er oppbrukt.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1987

Standard

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

Vedlikehold

Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og beslag av plast.

Renner, nedløp og beslag er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt.

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Det ble ikke avdekket lekkasje på renner ved befarings.

Takrenner får TG2.

Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende/stående kledning.

Det er i senere tid byttet ut en del kledning på huset.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er byttet ut 2018. TG0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og trenger noe justering.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alle vinduer er hele og fungerer fint.

Men det må påregnes å bytte ut vinduer fra byggeår med tiden, da spesielt med tanke på bedret energieffektivitet opp imot dagens standard.

Dører

TG 1

Bygningen har malte teak hovedytterdører.

Ukjent alder på dører, men dørene er hele og fine og har god restlevetid igjen, men må påregnes å byttes med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med utgang fra stue.

Terrassen er oppbygget på bjelkelag av tre, med terrassebord som dekke. Rekkverk av stående bord med topprekke av tre.

Luft balkong i loftsetasje med utgang fra loftsstue.
Samme oppbygging som terrasse i hovedetasje.

Rekkverkshøyden ble målt til 0.91m som var innenfor kravet på oppføringstidspunktet.

Dagens krav til rekkverk er minimum 1.0m, men det er ikke krav om å nedre høyden opp til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Terrassebordene er fra byggeår og er noe værslitt og må påregnes å byttes ut med tiden.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Laminatgulv i hovedetasje er nytt 2022. TG0.

Enkelte overflater på vegger og tak er nymalt 2021/2022. TG1.
Resterende overflater TG1-2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Belegg i loftsetasje har løsnet fra i skjøten på kontor og i stue.
Dette har ingen betydning for konstruksjon, men kun estetisk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ut belegg eller evt legge annen gulvtype på loft med tiden.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

TG 1

Det opplyses i egenerklæring fra eier at det er foretatt radonmålinger fra 2020-2022.

Det ble da målt verdi på 65bq.

Maks tillatte verdi på enebolig er 200bq.

65bq er godt under kravet og tilsier at det ikke er behov for radontiltak.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er eiers ansvar at skorstein og ildsted til enhver tid er i orden.

Det er feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsted

Rom Under Terreng

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befarings registrert fuktutslag ved måling på mur i bod i kjeller.

Det ble registrert høy fukt i nedre del på mur i hjørne mot yttervegg.
Årsak ser ut til å være at taknedløp går rett i grunnen på dette hjørnet.
Eier opplyser at nedløp vil bli ledet bort fra grunnmur i rør før evt salg.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Taknedløp bør ledes bort fra grunnmur.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har lakkert tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører.
Enkelte dører er byttet i senere tid.

VÅTROM

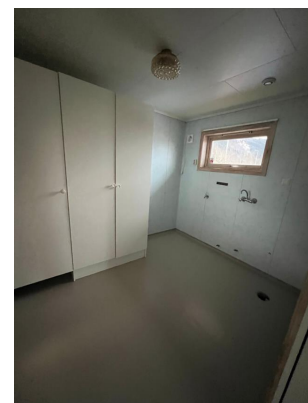
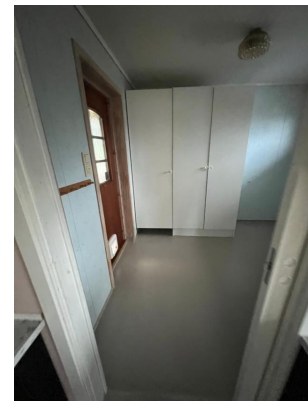
ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har vært i daglig bruk og har våtromsplater på vegger, gulvbelegg på gulv med varmekabler.

Avtrekk vi elektrisk styrt vifte.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er fra byggeår.

Platene er hele og har ingen tegn til fuktskader, men må påregnes å byttes ut med tiden grunnet alder og slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Våtromsplater bør skiftes ut med tiden, men tidspunkt for utskiftning er avhengig av bruk.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Vinylbelegg er fra byggeår og har passert forventet levetid og må derfor påregnes å byttes ut.

Belegg ser helt og fint ut ved befaring.

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på belegg.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende mot yttervegger og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

Det er foretatt fuktmåling på overflater.

Målinger ga ingen fuktutslag.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er nytt 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Overflater Gulv

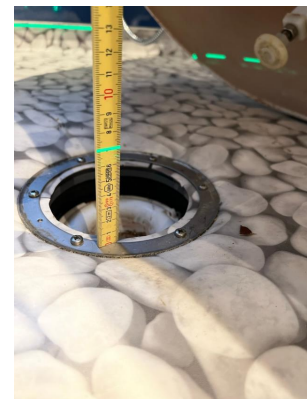
TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte for avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom i område ved
blande batteri dusj ved bunnsvill.
Det ble målt 8,7 vektprosent, noe som er godt innenfor normalen.
Intet å bemerke.



KJELLER > BAD

Generell

Bad er fra byggeår.
Badet har våtromsplater på vegger.
Gulv med helsveist vinylbelegg med varmekabler.
Innredning med dusjkabinett, servant og toalett.
Innredning er ny 2022 og får TGO.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder og slitasje på våtromsplater.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Platene er hele og ingen tegn til fuktproblematikk, men det må
påregnes å skiftes ut med tiden.
Tidspunkt for utskiftning er avhengig av bruk.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Belegg er overflatebehandlet med våtromsmaling i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstand settes som følger av alder på vinylbelegg.
Det er ingen tegn til skader på belegget.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinylbelegg må påregnes å skiftes ut med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på
membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om.

Belegg ser helt og fint ut og det er ingen tegn til skader på dette.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

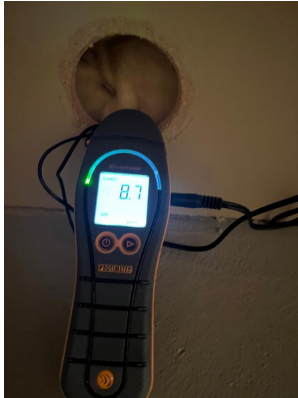
Det er mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boligen.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble tatt hull i vegg fra tilstøtende bod i kjeller.
Det ble målt 8,7 vektprosent som er godt innenfor normalen.
Intet å bemerke.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 1

Taket har himlingsplater.
Vegger er av malt betong og malte plater.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk.
Gulvet er behandlet med epocymaling som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Levetid på membransjikt er over halvparten av forventet levetid og må påregnes å skiftes ut med tiden.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk via avtrekkanlegg i boligen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Konstruksjonen har en utførelse som gjør det unødvendig og umulig med hulltaking da det er betongvegger.
Overflatesøk etter fukt er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

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

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Enkelte sår og merker må påregnes.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

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

Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet er av eldre dato.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap. TG1.

Det er også noe kobberør fra byggeår. TG2.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på kobberør er oppbrukt.

Tiltak

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

Kobberør må påregnes å skiftes ut med tiden.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i enkelte vindu.

Boligen har også mekanisk avtrekk i kjeller.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

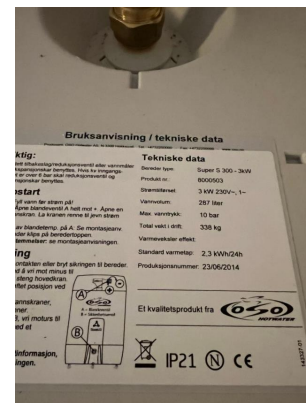
Det er installert varmepumper i stue i hovedetasje og i loftsstue.



Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegg med automatsikringer.

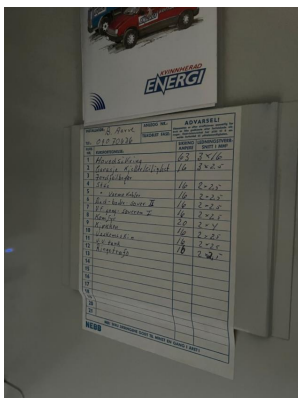
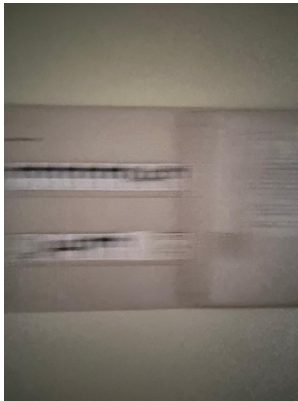
Vi ser etter åpenbare feil og mangler.

Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet. EL-kontroll bør utføres hvert 5. år. Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

El-anlegg fikk utført el-kontroll i 2020 uten feil og mangler. (kontrollerklæring ligger vedlagt i rapporten.)

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



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har slukkeapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble ikke avdekket forhold som kan bemerkes.

Drenering

TG 2

Det er ikke observert dreneringsforhold.

Evt drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fra Ølen betong.

Blokkene består av isoporkjerne med 70mm betong utvendig og innvendig.

Støpt plate i grunn.

Terrengforhold

TG 0

Lett skrånende terreng opparbeidet med plen, belegningsstein og asfalt.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

⚠ TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand satt utifra gjenværende levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1988

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Garasje fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i ringmur av betong med støpt plate.
Yttervegger av bindingsverk med liggende/stående bordkledning.
Takkonstruksjon av takstoler med yttertak av betongtakstein.
Renner og nedløp av plast.
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normal standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	96	90	6	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Vaskerom , Hobbyrom , Gang , Soverom 2	Bod
Etasje	118	113	5	Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Gang , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom	Bod
Loft	42	42	0	Stue , Trapperom , Kontor	
Sum	256	245	11		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling samsvarer ikke med opprinnelige tegninger da det er flyttet på innvendig vegg i forbindelse med oppgradering av bad i hovedetasje. Dette bør også oppdateres ved evt søknad og endring på loftsetasje.

Loftsetasje er innredet, men det foreligger ingen endringsmelding på endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Våtrom i hovedetasje, samt røropplegg utskiftet i 2018 av håndverkere.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	46	0	46		
Sum	46	0	46		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig i garasje er det satt opp skilleveg på midten, men dette er ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2022	Morten Vinterland	Takstmann
	Trygve Barfot	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	74	18		0	1008.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Gjerde 9

Hjemmelshaver

Helland Ester

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solventt sjønær beliggenhet på Nedre Gjerde i Løfallstrand i Kvinnherad kommune.
Kort avstand til skole, barnehage, butikker, turområder og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med plen, belegningsstein og asfalt.
Gangavstand til sjø og sjøutsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2022		Innhentet	7	Ja
Norges Eiendommer	14.12.2022		Innhentet	4	Ja
Teknisk etat	11.12.2022	Kontrollerklæring el-kontroll	Innhentet	1	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/CF2024>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
DNB Eiendom Stord
Oppdragsnr.
712220131

Selger 1 navn
Ester Helland

Gateadresse	
Nedre Gjerde 9	
Poststed	Postnr
LØFALLSTRAND	5474

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

8

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

87894420

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert i 2018, utvida, lagt røyr i røyr.
Arbeid utført av	Dalatun Bygg og transport

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Begge sluker på bad vart skifta ut samtidig med at gulv vart skifta ut.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flytta varmtvannsbereder frå vaskerom oppe til vaskerom nede. Varmtvannsbereder vart kjøpt ny i 2014. Renovring av bad i 2018 og kjøkken i 2021, lagt røyr i røyr på begge.
Arbeid utført av	Johansen Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er fuktmerker i tak på bod i kjelleren, men det har ikkje vore lekkasje eller fukt etter eg flytta inn, så det må vere ein gammal lekkasje som har blitt fiksa, men ikkje skifta tak.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Hadde ein lekkasje i taket på huset i 2018. Dette var ein gammal skade frå før eg kjøpte, og følgeskader vart dekkja av forsikring. I tillegg var det berre lagt takstein inntil avtrekksrøyr for vifte, med opening rundt, som gjorde at det kom regn inn rundt røyret. Skadene er fullstendig reparert av Dalatun Bygg og transport.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er ein sprekk i brannsteinen inni ovnen, som er kontrollert av feier. Sprekken er ifølge feier ikkje av betydning og utgjer ingen brannfare, pga plassen sprekken er.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det var mus i huset då eg flytta inn. Eg satte opp feller, la museskrekk inn på kaldloft, og fekk meg katt. Har ikkje hatt problem med mus etter 2015. Før eg la brostein kom det maur inn ventilen på bad i kjeller dersom den stod open.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Såg 2 stk i 2014.. Har ikkje observert nokon etter det.
-------------	---

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på ei-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flytta varmtvannsbereder, renovert bad og kjøkken, skifta strømmåler til digital, sett inn to varmpumper.
Arbeid utført av	Kvinnherad Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifta kledning på aust- og sørsiden.
Arbeid utført av	Dalaton Bygg og transport

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse	Kjeller/sokkel har komplett leilighet med eigen inngang, men eg satte inn trapp mellom sokkelleilighet og hovudetasje i 2016, og har ikkje leigd ut etter det. Eg søkte derfor om bruksendring frå 2 til 1 boeining.
-------------	--

17.1 Er ovenfomevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Bruksendring på sokkelleilighet som nemnt over. Loft var innreia når eg kjøpte, men eg er usikker på om det er søkt om bruksendring på denne.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Eg har søkt bruksendring av kjeller og omsøkt trapp mellom kjeller og 1. Etg.
-------------	---

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er planar om å utvide vegen, med sykkelsti. Då vert det i tilfelle rekvirert 3 meter av hagen ut mot vegen. Dette har vore planlagt i over 20 år, men enno er ingenting konkret bestemt.
-------------	--

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse	Radonnivå på ca 65 både på langtids og korttidsmåling i kjellerstove. Målaren låg i kjellerstove frå mars 2020 til juni 2022.
-------------	---

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	65

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er eit lite hønehus med plass til 5 høner, som trenger oppgradering eller utskifting. Stor luftegård, og ein liten luftegård med presenning over. Det har gått to kaniner i luftegården saman med hønene, som har gravd endel hull i bakken i luftegården.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilk

4617/74/18/0/0
Nedre Gjerde 9
 5474 LØFALLSTRAND

Oppsummering

Eiere (1)
 Siste omsetning
 Matrikelopplysninger
 Ikke tinglyst eierforhold (0)
 Kulturminner på matrikkelen (0)
 Grunnforurensing (0)
 Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
 Forretninger (2)
 Matrikelens adresser (1)
 Bolig- og bygningsopplysninger (2)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	22/11-1973	Helland Ester	1 / 1	Nedre Gjerde 9, 5474 LØFALLSTRAND	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
13/06-2014	1 800 000	TVANGSSALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	NEDRE GJERDE 9	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	24/09-1986	Skyld		Areal	1008.6 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020

Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	4617/74/18/0/0	0

24/09-1986 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 24/09-1986

Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	4617/74/14/0/0	-1009
MOTTAKER	4617/74/18/0/0	1009

Matrikkelens adresser

Kommune 4617 KVINNHERAD

Grunnkrets 402 LØFALLSTRAND

Valgkrets 2 ROSENDAL

Kirkesogn 7050501 Kvinnherad

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Nedre Gjerde 9, gatenr 1082, 5474 LØFALLSTRAND	28/09-2019	23	6688142.38	-514.36

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 2: ENEBOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Gjerde 9	H0101	BOLIG	170,0	KJØKKEN	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG
Bygningsstatus	TATT I BRUK
Energikilde	BIOBRENSEL, ELEKTRISITET
Oppvarming	ANNEN OPPVARMING, ELEKTRISK
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK
Vannforsyning	TILKN. OFF. VANNVERK
Bygningsnummer	9659439

Bebygd areal	1,0
BRA bolig	271,0
BRA annet	
BRA totalt	271,0
Har heis	Nei
Rammetillatelse	09/07-1987
Igangset.till	01/12-1987
Ferdigattest	
Midl.brukstill.	
Tatt i bruk (GAB)	14/12-1987
Antall boliger	1
Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			101,0		101,0				
H01	1		121,0		121,0				
L01			49,0		49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6688142.38	-514.36

Bygning 2 av 2: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	
Energikilde		BRA annet	46,0
Oppvarming		BRA totalt	46,0
Avløp		Har heis	Nei
Vannforsyning		Rammetillatelse	09/07-1987
Bygningsnummer	9659447	Igangset.till	20/09-1987
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	
		Tatt i bruk (GAB)	09/07-1988
		Antall boliger	
		Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6688146.11	-533.15

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ester Helland
Nedre Gjerde 9
5474 LØFALLSTRAND

GODKJENT

Målepunktadresse

Bustad

Nedre Gjerde 9
5474 LØFALLSTRAND**Anleggsnr.**
107401801-01**Utskriftsdato**
10.11.2020**Rapportnr:**
10436**Bueiningsnr:****Målerplassering:****Strømmåler:** 6970631401915918**Inspektør**
Knut Løtvedt**Kontrolltype**
Inspeksjon/Periodisk

VEDTAK

Det lokale Eltilsyn viser til utført kontroll av Dykkar anlegg 107401801-01 utført den **10.11.2020**.

Syner til tilsynsrapport av **10.11.2020**, basert på overnevnte kontroll.

Det lokale Eltilsyn avdekka under kontrollen ingen feil eller manglar.

MERKNAD

Ingen

Med helsing

Knut Løtvedt
Tilsynsingeniør
Bkk Elsikkerhet As

<[secureimage] C:\Autolopia\Signatur\Signatur_*.bmp[H:30]RY:-2[RX:-3]>

Postadresse

Bkk Elsikkerhet As

5020 BERGEN

Internett**Epost**

elsikkerhet@bkk.no

Telefon

55129500

Telefax