

Tilstandsrapport

📍 Fjordvegen 3355, 6793 INNVIK

📖 STRYN kommune

gnr. 126, bnr. 5, snr. 2

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 18965-1603

Referansenummer: BG4302

Autorisert foretak: Takstfirma Kristen Eikenæs AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristen Eikenæs



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.

Takstfirma Kristen Eikenæs AS vart etablert i 1995 og har kontor i kontorfellesskapet i Stryn Næringshage. Har godkjenning for verditaksering av tomter, leilegheiter, bustadhus, næringseigedomar og landsbrukseigedomar. Utfører omlag 320-350 oppdrag i året med Nordfjord som hovedområde.

Rapportansvarlig

Kristen Eikenæs

kr.eike@online.no

911 25 734



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert seksjon er ei 4-roms leilegheit med P-rom areal på 135 m2 oppført i bygning bygt i 1970. Det er utført normalt vedlikehald av seksjonen. Elles er her tilhøyrande eige inngangsparti samt stor terrasse. Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag. Viser til rapporten for detaljerte opplysningar om utførelse, merknader og avvik.

4-roms leilegheit - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindauger med 2-lags glasruter i trekarm med monteringsår 1999 og 1970. Kjøkkenvindaugget med 2-lags glasrute i trekarm som er utvendig alu.beslått og montert i 2021.
Kvit og finert ytterdør til 1.etg. montert i 1999.
Terrassedør med 2-lags glasrute i trekarm som er utvendig alu.beslått og montert i 2021. Kvit pvc-dør til rømingsegen montert i 2021.
Terrasse på 44 m2 med tett rekkverk og golv med betongheller mot pvc-folie, tett rekkverk med høgd 1,07 m.
Terrasse på 14 m2 med skråtak tekka med betongtakstein og innvendig kledd med måla rupanel, tett rekkverk/levegge kledd med ytterkledning og golv med trykkimpregnerte terrassebord.
Grunnhold i hovedsak som fylling.
Yttervegger i hovedsak av betong/mur med innvendige isolerte framføringar og utvendig pussing/slemming og noko panel. Yttervegger elles som isolert bindingsverk med utvendig liggande trekledning.
Flat takkonstruksjon som betongdekke tekka med pvc-folie over isolasjon og nedfora isolerte himlingar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsbekledning; Folierte takessplater.
Veggbekledning; Målingsstrieg og tømmerpanel.
Glasvegg mellom stova og hallen. Bod med måla betongpuss og måla plater.
Golvbekledning; Golvbelegg. Bod med måla betonggolv.
Trapperom 1.etg. og 2.etg.; Himling dels med systemhimling og dels som måla betongdekke.
Veggar som måla betongpuss. Golv med golvbelegg.

Etasjeskille som betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg NGU Kart ligg eignedomen i område med usikker aktsomheitsgrad for radon.
Eitløps pipe med sotluke på kjøkkenet og kombinert ved- og oljeovn i stova. Her er ingen døgntank eller nedgreven oljetank iflg rekvisent.
Måla repotrapp i betongutførelse med belegg i trinn og måla stålrekkverk med høgd 80-84 cm.
Måla glasdør mellom stova og hallen, lakkert finert dør m/1-lags glasrute mellom trapperommet og hallen, elles lakkerte finerte dører, alle dører er frå byggeår.
Safe med størrelse 150x85 cm utan nøkkel montert i trapperommet med innkassing med panel.
Bod med plassbygde hyller og stålhuller.
Plassbygde garderober på to av soveromma.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Utførelse frå før 1997 antatt i ca 1990, men dusjkabinettet og klosettet vart skifta i 2014.
Himling med folierte takessplater. Veggar med våtromsbelegg. Golv med belegg med oppbrett bak veggbelegg. Fallhøgd ca 30 mm frå sluk til golv ved dør. Utstyrt med golvmontert klosett, vask, enkel kvit innredning og dusjkabinett.
Støypejernssluk frå byggeår. Mekanisk avtrekk med veggvifte. Oppvarming med veggmontert stråleovn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt utbygd kjøkkeninnredning montert antatt i 1999 med kvitt skrog og lakkerte eikefrontar, laminat benkeplate og med integtert 60 cm keramisk sterikjetopp, komfyr og kombinert kjø- og fryseskåp.
Mekanisk avtrekk med Bosh ventilator over steikjesona.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vassrør av kobberør med stoppekrane i kafelokala i 1.etg.
Avsløpsrør av plast og støypejernsrør.
Naturleg ventileringsdels med veggventilar og elles med opning av vindauger.
108 liters benkbereider produsert i 2013 montert i kjøkkenbenken.
Radiatoromnar i stova, kjøkkenet og på alle soverom. Tilkobla felles varmesentral med varmevatn frå fjernvarmeanlegget til Innvik Sellgren.
Sikringssskåp med automatsikringar montert i trapperommet utført av Øvreberg Inst.forretning AS.
I hovedsak med skjult el.installasjon.
Ingen golvvarme.
Røykvarslar montert i hallen og på kjøkkenet og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilegheit

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bruksformål på romma er ikkje påført på framviste teikningar.

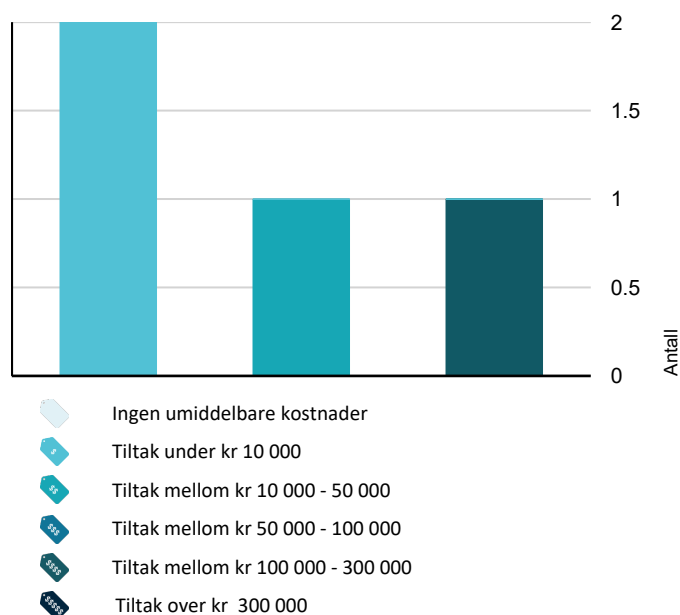
Sammendrag av boligens tilstand

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.

4-roms leileighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > 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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILEGHEIT



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst ved tidlegare taksering.

Anvendelse
Nytta til utleige for kr 8800/månad inkl felleskostnader eksklusiv stråum.

Standard
Normalt standard med grunnlag i byggeår og utført vedlikehald.

Vedlikehold
Normalt utført vedlikehald.

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Ombygging og modernisering for deler av leilegheita.
2014	Modernisering	Montert nytt klosett, dusjkabinett og varmtvannstank.
2016	Modernisering	Anlagt ny felles septiktank.
2017	Modernisering	Oppussing av fasade mot fjorden. Leilegheita sin andel kr 68.000.
2020	Modernisering	Montert ny oppvaskemaskin.
2021	Modernisering	Utviding av terrassen avdelt med vegg mot seksjon 1 samt montert ny dør mot rømningsvegen. Skifting av innvendig kledning på terrasserekkverk og måling av rekkverket. Skifting av eine terrassedøra samt skifting av vindaug et på kjøkkenet.

UTVENDIG

Vinduer

Vindauger med 2-lags glasruter i trekarm med monteringsår 1999 og 1970. Kjøkkenvindaug et med 2-lags glasrute i trekarm som er utvendig alu.beslått og montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindauga som er frå 1970 har oppnådd forventa levetid. Utvendige sidelister montert mot beslag/vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerar med dagens tilstand, utføre tiltak ved skifting av vindauger.



Dører

Kvit og finert ytterdør til 1.etg. montert i 1999. Terrassedør med 2-lags glasrute i trekarm som er utvendig alu.beslått og montert i 2021. Kvit pvc-dør til rømningsvegen montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

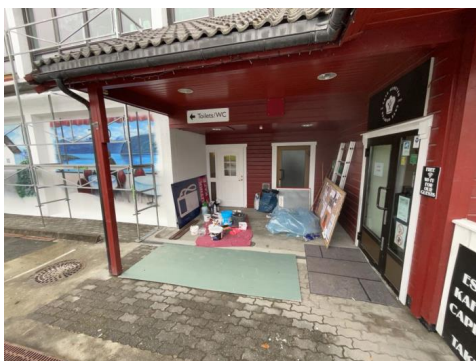
Terrassedøra; Vannbord i overkant dør montert direkte mot ytterkledning og ikkje på vindtetting/asfaltplater, evenuell fuktinntrenging bak kledninga kan då renne ned på dørkarmen. Rømningsdøra; Manglande understøtting av terskelen og dørbladet subbar/tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere understøtting og justering av dørbladet på døra til rømningsvegen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 44 m² med tett rekkverk og golv med betongheller mot pvc-folie, tett rekkverk med høyde 1,07 m.
Terrasse på 14 m² med skråtak tekka med betongtakstein og innvendig kledt med måla rupanel, tett rekkverk/levegge kledt med ytterkledning og golv med trykkimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

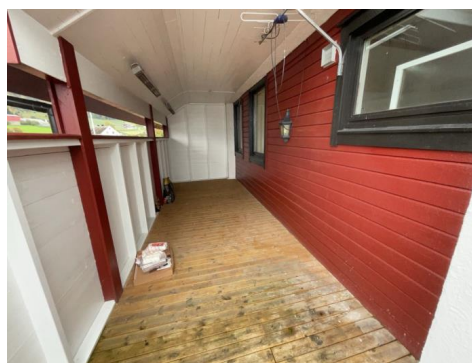
• Det er avvik:

Hovedterrassen med synleg pvc-duk mot mesteparten av ytterkantane, betonghellene er overflateslitte og med noko groing, manglande rist over sluk og med overflateslitt betongtakstein på rekkverket. Mose på takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre vedlikeholdsarbeider.



! TG IU Andre utvendige forhold

Felles konstruksjon og ikkje nærmare vurdert.
Grunnhold i hovudsak som fylling.
Ytterveggar i hovudsak av betong/mur med innvendige isolerte framforingar og utvendig pussing/slemming og noko panel. Ytterveggar elles som isolert bindingsverk med utvendig liggande trekledning.
Flat takkonstruksjon som betongdekke tekka med pvc-folie over isolasjon og nedfora isolerte himlingar.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Himlingsbekledning; Folierte takessplater.

Veggbekledning; Målingsstrie og tømmerpanel. Glasvegg mellom stova og hallen. Bod med måla betongpuss og måla plater.

Golvbekledning; Golvbelegg. Bod med måla betonggolv.

Trapperom 1.etg. og 2.etg.; Himling dels med systemhimling og dels med måla betongdekke. Veggjar som måla betongpuss. Golv med golvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapperom 1.etg.; Overflateslitt golvbelegg, sprekk mellom vegg og betongdekke ved trappa og noko fukttrekk/fuktmisfaring i underkant dørkarmar.

Trapperom 2.etg.; Riss i innpussa fjerna dører.

Boda; Riss/sprekker i betonggolvet.

Soverom vest; Noko golvmerker, manglande tilpassing golvlist mot eine veggside og noko buling/ujamnhheit i veggplater.

Stova; Noko misfarging på golvet og uferdig veggbekledning mot terrassedøra.

Kjøkkenet; Himling med noko misfarging, ubrukt trekkerør, dårleg finish ved rørgjennomføring til radiatoromn. Målingsslitte veggjar. Manglande lister ved pipa.

Elles og generelt; Naturleg brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell oppgradering og modernisering etter behov.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fall/retningsavvik er kontrollert kun for opplista rom.

Hallen med avvik på 70 mm, stova med avvik på 50 mm og soverom vest med avvik på 20 mm.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg NGU Kart ligg eigedomen i område med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Eitløps pipe med sotluke på kjøkkenet og kombinert ved- og oljeomn i stova. Her er ingen døgntank eller nedgreven oljetank iflg rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Avstand frå sotluka ca 9 cm til golvlist og 14 cm til golvbelegget, kravet er avstand minimum 30 cm.

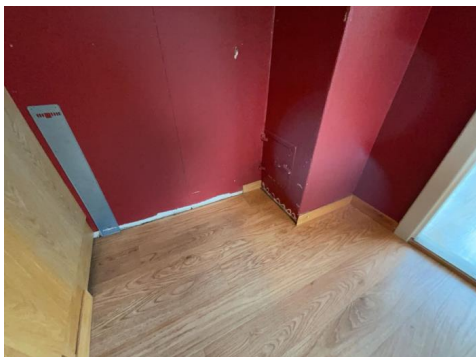
Sprekker i brannmur og i overgangen mot pipa i stova. Fleire lause og sprukne fasadesteinar på pipe/brannmur. Dårleg/manglande innfesting av brannplate framfor omnen. Oljeomen har ikkje vore i bruk på lang tid og kan ikkje brukast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Måla repotrapp i betongutførelse med belegg i trinn og måla stålrekkeverk med høyde 80-84 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkeverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkeverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkeverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkeverk i trapper.

Rekkeverk lavere enn 90 cm og rekkeverksopning meir enn 10 cm målt til 12-15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utføre tiltak for å lukke avvik.



! TG 2 Innvendige dører

Måla glassdør mellom stova og hallen, lakkert finert dør m/1-lags glasrute mellom trapperommet og hallen, elles lakkerte finerte dører, alle dører er frå byggjeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasdør med utsig i open posisjon og dørblad tar i karm/terskel.

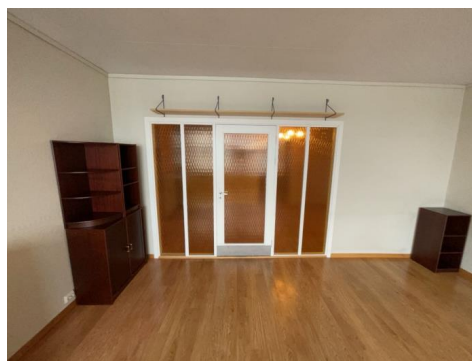
Dør frå trapperommet med utsig i open posisjon.

Innerdører er lakkslitte og nokre dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører.



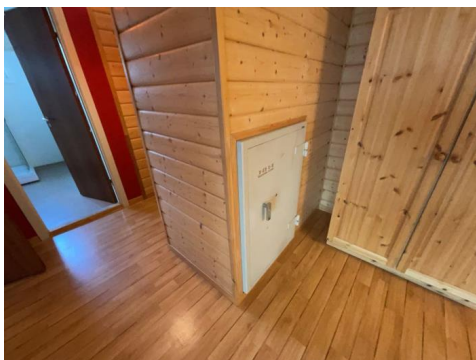
! TG 1 Andre innvendige forhold

Safe med størrelse 150x85 cm utan nøkkel montert i trapperommet med innkassing med panel.

Bod med plassbygde hyller og stålhylle.

Plassbygde garderobereskåp på to av soveromma.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Utførelse frå før 1997 antatt i ca 1990, men dusjkabinettet og klosettet vart skifta i 2014.
Himling med folierte takessplater. Veggjar med våtromsbelegg. Golv med belegg med oppbrett bak veggbelegg. Fallhøgde ca 30 mm frå sluk til golv ved dør. Utstyrt med golvmontert klosett, vask, enkel kvit innredning og dusjkabinett. Støypejernssluk frå byggeår. Mekanisk avtrekk med veggvifte. Oppvarming med veggmontert stråleomn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Veggjar med fleire innfestingsmerker og mindre utettheter/sprekk i veggghjørne. Vindauge i våtsone. Innredninga under vasken er fuktskada. Støypejernssluk utan fastskrua klemring. Manglande tilluftspalte i underkant dør. Badet stettar ikkje dagens krav til tettheit og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoverast om det skal stette dagens krav til tettheit og utførelse. Dusjkabinett må fortsatt nyttast for å unngå fuktbelastning på veggjar og golv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Normalt utbygd kjøkkeninnredning montert antatt i 1999 med kvitt skrog og lakkerte eikefrontar, laminat benkeplate og med integtert 60 cm keramisk sterikjetopp, komfyr og kombinert kjøl- og fryseskåp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i alder ca 25 år og elles med naturleg brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerar med dagens tilstand.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med Bosh ventilator over steikjesona.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kobberør med stoppekrane i kafelokala i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Uguntig plassering av stoppekrana i anna seksjon i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avsløpsrør av plast og støypejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturleg ventilering dels med veggventilar og elles med opning av vindauer.

TG 2 Varmtvannstank

108 liters benkbereider produsert i 2013 montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Vannbåren varme

Radiatoromnar i stova, kjøkkenet og på alle soverom. Tilkobla felles varmesentral med varmevatn frå fjernvarmeanlegget til Innvik Sellgren.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eldre type radiatoromnar med synleg rørføringar og noko noko dårleg finish ved rørgjennomføringar i vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler sørvis og kontroll på radiatoromnane. Utføre tiltak ved rørgjennomføringar.

Tilstandsrapport



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskåp med automatsikringar montert i trapperommet utført av Øvreberg Inst.forretning AS.
I hovedsak med skjult el.installasjon.
Ingen golvvarme.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 I hovedsak renovert i 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektrikkararbeider er utført av Øvreberg Inst.forretning AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse og anbefaler difor generelt el.kontroll på anlegget. Det vart elles registrert eit opent/uferdig el.punkt i sova og eit ubrukt trekkerør på kjøkkenet.

Generell kommentar

Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse og anbefaler difor generelt el.kontroll på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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.

Røykvarsler montert i hallen og på kjøkkenet og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: 4-roms leilegheit

Bruksareal andre bygg: 167 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

Eigedomen ligg fint til Fjordvegen 3355 i Vagstadbygget i Innvik sentrum omlag 35 km utanfor kommunesenteret Stryn mellom riksvegen og fjorden med kort avstand til nærbutikk, barneskule og barnehage. Adkomst frå offentleg ve med felles asfaltert trafikk- og parkeringsareal der taksert seksjon har rett til to parkeringsplassar.

Bygningen er oppført i 1970 og taksert seksjon som er ei 4-roms leilegheit på 135 m² P-rom med hovedfasade mot fjorden vart renover i 1999 og elles er det utført normalt enkelt vedlikehald og er av normal standard. Elles er her tilhøyrande stor terrasse samt eige inngangsparti.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Følgande samanliknbare omsetningar i nærområdet og alle er i same firemannsbustaden oppført i ca 2018/2019 med med mindre areal;
Hildastranda 34; Seldt 13.05.2020 kr 2.690.000.
Hildastranda 35; Seldt 25.09.2018 kr 2.850.000.
Hildastranda 38; Seldt 25.04.2024 kr 2.800.000.
Hildastranda 40; Seldt 21.01.2019 kr 2.390.000.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnad lik 14 % av varme, brøyting, byggforsikring, ytre vedlikehold. Innbetaling etter behov. Årlege kostnader stipulert.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

4-roms leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
--	-----	-----------

Terrasser og eige inngongsparti.	Kr.	100 000
----------------------------------	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - 4-roms leilegheit	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

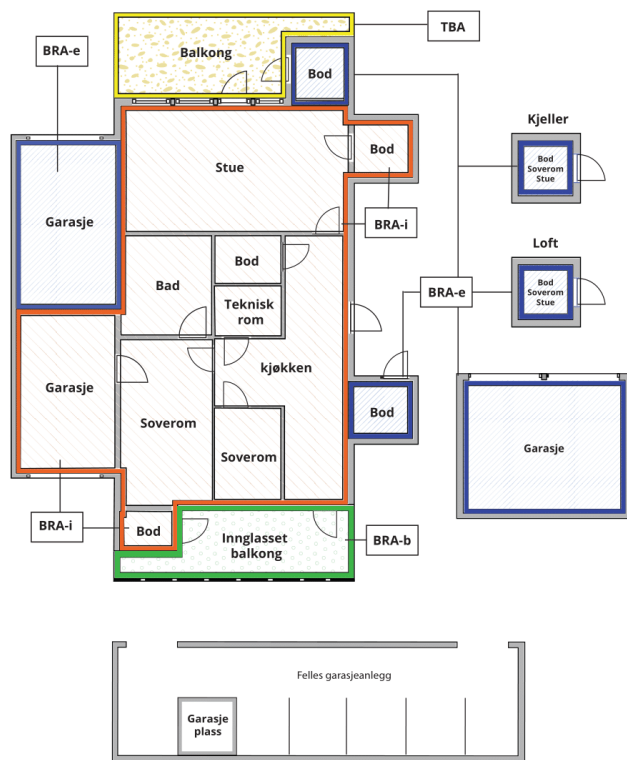
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

4-roms leilegheit

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	142	9		151	58
1.etasje		16		16	
SUM	142	25			58
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stove, Bod	Trapperom	
1.etasje		Trapperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bruksformål på romma er ikkje påført på framviste teikningar.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sjå punktet "Modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dårlig/begrensa dagslys inn til to av soveromma pga tilstøtande terrasse med takoverbygg og tett rekkverk/levegge.

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)
4-roms leilegheit	135	32

Kommentar

4-roms leilegheit

2.etg.; Etg.høgde i hovedsak ca 2,55 m, elles ca 2,35 m. Dør frå stova til nordvendt terrasse på 44 m² og nordvendt overbygd terrasse på 14 m².

1.etg.; Etg.høgde ca 2,50-3,45 m.

Oppmålt på plassen med lasermålar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Svein Myklebust	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	126	5		2	471.7 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Fjordvegen 3355, 6793 Innvik

Hjemmelshaver

Bruland Ailin Renate, Hopland Brynhild
Unni, Hopland Christian, Tonning Elisabeth
Bruland, Hopland Linda, Bruland Robin, Bruland
Sonja Helén

Kommentar

Taksert seskjon har andel lik 178/1590 (471,7 m²) av samla tomteareal på 4214,0 m².

Eierandel

178 / 1590

Forretningsfører

Sameige Vagstadbygget
v/Lars Åge Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg lokalt sentralt og fint til i Fjordvegen 3355 i Vagstadbygget i Innvik med kort avstand til nærbutikk, barnehage og barneskule, 17 km til ungdomsskulen i Olden og 35 km til forretnings- og kommunsenteret Stryn.

Adkomstvei

Adkomst frå offentleg veg med felles trafikkareal og med rett til to biloppstillingsplassar. Leilegheita har eiga ytterdør til innvendig trapperom.

Tilknytning vann

Tilknytt Innvik Vassverk, privat felles anlegg, via felles stikkledning.

Tilknytning avløp

Avløp til felles septiktank med overløp til fjorden iflg tidlegare takst.

Regulering

Eigedomen er del av reguleringsplanen "Sydnesskrysset i Innvik" datert 16. mai 1990 og er regulert til "Forretning, Kontor mv". Iflg kommuneplanen med planidentifikasjon 2019KP01 er eigedomen avsett med arealbruk "Forretninger" og med arealbrukstatus "Nåværende" og har områdenavn FO206. Viser til reguleringsplanen og kommuneplanen og teknisk kontor for nærmare og utfyllande opplysningar.

Om tomten

Flat opparbeidd tomt. Taksert seksjon har ikkje del i opparbeidd areal ved fjorden.

Tinglyste/andre forhold

Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå Seeiendom.no er innhenta.

Heftelser

Taksten legg til grunn at her er ingen verdireduserande heftelsar på eigedomen.

Bebyggelsen

Taksert seksjon ligg i 2.etg. med eigen adkomst i 1.etg. i seksjonert bygning med bruksformål butikk, kafe, kontorlokaler og bustadformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
400 000	2023	Skifteoppgjør	Kjøp/innløysing av andel lik 1/4.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles byggforsikring				
Kommentar				
Ikkje framlagt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Svein Myklebust		Opplysninger gitt på synfaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com		Regulerings- og situasjonskart	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Samanliknbare omsetninger	Gjennomgått		Nei
Tidlegare prospekt			Gjennomgått		Nei
Branntilsyn	31.01.2020		Gjennomgått		Nei
Søknad om reseksjonering		Andel 178/1590	Gjennomgått		Nei
Fordelingsoversikt felleskostnader			Gjennomgått		Nei
Planteikning			Gjennomgått		Nei
Tidlegare verditakst	05.08.2013	Takst utarbeidt av underteikna	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 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG4302>

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