

Tilstandsrapport - NS 3600

Sandvenvegen 25

5600 Norheimsund

Gnr: 11 Bnr: 124 Snr: 3



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: 902322
Opprettet: 15.08.2022
Utskrift: 03.10.2025



Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har ca. 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:

- * Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
- * Skjønn, brannskjønn
- * Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av



Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NT og NITO har fastsatt for medlemmene.

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.

Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt.

Norsk Takst:

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper.

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.

NITO:

NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO har over 600 takstmenn som medlemmer, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, 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.

Forutsetninger

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.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.)

Attraktivitet er uttrykt gjennom tomteverdien. Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som gjør at vi ikke finner gode nok statistikkverdier for direkte sammenlignbare eiendommer i nærområdet.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

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
- løsere 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).

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.

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.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i NT og Nito. Organisasjonene 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.

Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.

Oppsummering av bygningens tilstand

Seksjon 3

TG 0 3 stk

Bad - Bad-/vaskerom.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 17 stk

Bad - Bad-/vaskerom.

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kjøkken - Kjøkken/stue

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 2 stk

Bad - Bad-/vaskerom.

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Det ble i 2010-2012 etablert 4 leiligheter i etasjen med normal boligstandard. Fuktskader i foringer i vinduer. Normal slitasje på overflater og innredning. Plant gulv uten fall til sluk i badrom, det er montert dusjkabinett slik at det er liten konsekvens. Leiligheten har fungert som utleiebolig. Fellesområder, felles ansvarsområder er ikke med i rapporten med tilstandsgrader.

Det er ikke fremlagt ferdigattest, opplysninger er gitt av eiere.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Steven Bruflat**Rekvirert dato:** 26.08.2025**Besiktigelse****Til stede:** Steven Bruflat
Per Andre Bruflat**Besiktigelsesdato:** 02.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sandvenvegen 25, 5600 Norheimsund**Kommunnr:****Kommune:** Kvam

Gnr	Bnr	Snr
11	124	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Bruflat Eiendom AS
Borettslaget / sameiets navn:	Bruflat Bygget
Forretningsfører:	Steven Bruflat
Eierbrøk:	1/8
Andel fellesformue:	0
Månedlig andel fellesutgifter:	1 500
Andel fellesgjeld:	0
Inkludert i andel fellesutgifter:	Drift av heis, drift av felles balansert luft anlegg, strøm balansert luft anlegg, reinhold bakgård, brøyting bakgård, vask av fellesareal, felles vann, lys/strøm i kjeller boder.

Grunndata: 2022/353694-1/200 Seksjonering. 31.03.2022 Opprettet seksjoner: SNR: 3. Formål: Bolig.
Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/8.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ubekreftet utskrift av grunnboken	21.09.2025	Statens kartverk.
Matrikelutskrift	21.09.2025	Statens kartverk.
Egenerklæring	01.09.2025	Per Andre Bruflat
Samsvarserklæring	22.04.2025	Per Andre Bruflat

Kommentar til dokumentkontroll

Det er ingen avvik mellom opplysninger gitt i egenerklæring og takstmann sine observasjoner/undersøkelser.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	687,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens kartverk

Tomtebeskrivelse

Ut over asfaltert vei, fortau og parkering er tomten bebygd. Felles parkeringsplass på tomten.

Bygninger på eiendommen

322 - Butikk/forretningsbygning

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1969	2012	Innredning leilighet samt nye vinduer og ny fasade.



Kommentar til bygning

Opprinnelig forretningsbygg og kontorbygg. 3 etasje ble ombygd i mellom 2010 og 2012. Det ble da etablert 4 leiligheter i etasjen. Bygningen ble oppgradert med ny fasade og nye vinduer samtidig.

Kommentar til bygninger på eiendommen

Opprinnelig forretningsbygg og kontorbygg. Etasjen ble ombygd i 2010 med 4 leiligheter i denne etasjen. Bygningen ble oppgradert med ny fasade og vinduer samtidig. Byggesøkt før 2010, TEK 97 ligger til grunn.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Seksjon 3

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
3. etasje	78	64	14

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
3. etasje	Gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.	Bod i leilighet 3 m ² , bod i kjeller 11 m ² .

Arealet er målt med laser innvendig og beregnet utvendig. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, baderom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Seksjon 3

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
3. etasje	67	11
Sum BRA:		78

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Gang, bad/vaskerom, bod 2 soverom og stue/kjøkken. BRA-e: Bod i kjeller.

Kommentar til arealopplysninger

Fra 01.01.2024 er det ny arealstandard som gjelder det ligger også til grunn for oppmålingen.

Bygningsbeskrivelse

Seksjon 3

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Generelt hele bygget: I 2. - og 3 etasje ble alle vinduer skiftet til "vedlikeholdsdsfrie" Magnor vinduer. I 1. etasje ble alle vinduer mot bakgården skiftet med vinduer fra samme produsent. Fasaden ble kledd med vind-duk, utført med impregnerte lekter og kledd med Steni fasadeplater. Bygget er oppført i betong bakvegg, ellers bærende konstruksjon av betongsøyler og dekker av betong. Drenering er fra byggeår. Yttervegger mellom søyler er av isolert bindingsverk. Bygget er oppført i 3 etasjer over terreng, det er kjeller under hele bygget. I kjeller er det fellesområde med store separate boder.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Isolert bindingsverk, kledd med gips innvendig. Veggtykkelse 35 cm. Antar at TEK 10 ligger til grunn for utbygging. Det er ikke registrert fukt eller avvik i yttervegger. Delevegger/brannvegger mellom leilighetene er utført etter brannkrav fra byggeår. Utvendig vedlikehold er fellesansvar og er ikke vurdert i rapporten.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Fabrikkmalte entredør. Fabrikkmalte innvendige formpressa dører. Vinduer med 2 - lags Argonglass i karmen av fabrikkbehandlet materialer med lang vedlikeholdsintervall. Det er opplyst at vinduer er støydempet.

Vurdering / Avvik

Vinduer og ytterdører

Ingen avvik registrert.

Levetider

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Ingen tilgang til konstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med papp/opplyst av eiere. Innvendige nedløp. Ikke nærmere undersøkt.

Bad Bad-/vaskerom.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Fliser på gulv m/varmekabler, baderomsplater på vegger, malt himling. Opplegg for vaskemaskin, servant med skuffer under, speil med lys over, wc og dusjkabinett.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Plant gulv uten fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Etablert slik av utførende ved etablering av leiligheten slik at fare/konsekvens ved dusjing er minimal.

Anbefalt tiltak:

Det er montert dusjkabinett med direkte avløp til sluk (derfor TG: 2 og ikke TG: 3). Kravene om fall er ikke oppfylt. Det anbefales ikke å fjerne dusjkabinett uten at fallforholdene utbedres. Sluk må rengjøres jevnlig.

TG 1**Overflater - Vegger**

Normal slitasje i forhold til alder. Ingen avvik registrert.

TG 1**Overflater - Himling**

Normal slitasje i forhold til alder. Ingen avvik registrert.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Slukmembran registrert under klemring. TEK 97 ligger til grunn for utførende.

Årsak / Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalt tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrør av PVC, skap med Sanipex vannsystem. Skapet er drenert til våtrom med sluk.

TG 1**Ventilasjon**

Avtrekk vil felles ventilasjonsanlegg. Ikke nærmere undersøkt. Felleskostnad/service.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Normal slitasje

TG 1**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Ingen gjennomgang til kald sone.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er boret hull i vegg fra felles gang til konstruksjon i badrom. Ingen fukt eller avvik registrert.

Levetider

Normal levetid for badrom er 10 - 30 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal levetid for servant 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for PP 25 -75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Kjøkken Kjøkken/stue

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malte plater i himling med spotter. Innredning med hvite profilerte fronter og dører med glass. Keramisk platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, nisje for kjølfrys.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Vegger

Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Himling

Normal slitasje.

TG 1

Avløp og vannrør

Nye vann og avløpsrør i 2010.

TG 1

Avtrekk

Ventilator ny i 2021.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføringer til kald sone.

TG 1

Innredning

Det er bruksmerker på innredning, normal slitasje.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Felles trapperom og heis i heishus.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Gulv: Parkett i soverom, belegg ellers.

Vegger: Malt strie på gipsplater.

Himling: Malte plater.

Normal slitasje. Stedvis noe løs tapet nede ved list på soverom, antar eldre vegg her.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømning via trapperom og heis. Det er mulig å åpne vinduer for rømning samt rømning via brannstige.

Dagslysflate

Ingen avvik registrert.

Takhøyde

Takhøyde er ca. 2,37 m.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

Det er foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. I henhold til opplysninger fra selger var årsmiddelverdi på gateplan 51 og 82 Bq/m³.

Vurdering / Avvik

Radon

I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette område.

Bilder



Radonkart, moderat til lave forekomster i dette område.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke i område med fare for skred eller flomfare.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Skap med Sanipex rørapplegg montert i bod/teknisk rom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Kuleventil/stoppekran og vannmåler i skap.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ingen sjekkpunkter tilgjengelig.

TG 1

Varmtvannsbereder

200 l bereder i baderom fra 2010. Ingen avvik registrert.
I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder over 1 500 W, fast tilkobling.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Felles ventilasjonsanlegg. Ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Oljetank

Viser til egnerklæring.

Levetider

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skap med 3 x 40 A overbelastningsvern. 8 x 16 A kurser og 1 x 20 A kurs.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2011	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring fra Norheimsund Elektro AS signert 13.05. og 13.12.2011.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2011	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Opplysninger om varmekabler i kursfortegnelsen. Ingen på innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Alt arbeide er utført av fagmann.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av el. fagmann.

Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere montert, brannslange montert i baderom. Tilfredsstiller dagens krav.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Tilfredsstiller dagens krav. Brannslukker er fra 2003.

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag at nye eiere oppdaterer varslere og brannslukkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Seksjon 3	2 370 000,-	320 000,-	0,-	2 050 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	750 000,-			750 000,-
Sum	3 120 000,-	320 000,-	0,-	2 800 000,-

Teknisk verdi er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Eiendommen ligger sentralt til i sentrum med kort gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrum.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien. Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Vurdering av omsettelighet

Svært lav

☐

1

☐

2

☒

3

Svært høy

☐

4

Områdebeskrivelse

Østvendt leilighet med utsikt mot fjorden m.m.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
	0,0 km	Kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, Hotell, kafeer etc.

Reguleringsmessige forhold

Plannavn: Norheimsund_vestre_del_I. Forretning/kontor. I kommuneplanens arealdel er område definert som sentrumsformål - nåværende. Gul sone iht. T-1442.

Tiltaket i bygningen er utført før retningslinjene kom i TEK 2017.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand.

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder, som for eksempel veianlegg, næringsvirksomhet og skytebaner. For innendørs støy gjelder kravene i byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Gjennom å synliggjøre områder med potensielle støyproblemer vil utbyggere og arealplanleggere bevisstgjøres på at spesielle hensyn til støy kan være nødvendig. Bruk av støysoner som virkemiddel er derfor et viktig element i retningslinjen. Denne retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen gir også veiledning for behandling av enkeltsaker, som et supplement til byggt teknisk forskrift. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, blant annet fylkesmannen.

Sandvenvegen 25

5600 Norheimsund

Gnr.: 11 Bnr.: 124 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Helge Fjellro

Opprettet: 15.08.2022

Utskrift: 03.10.2025

Takstingenør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692

Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE

E-post: post@helgefjellro.no

Telefon: 41140500



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Sandvenvegen 34	50 m ²	27.05.2022	2 250 000,-	45 000,-	2017	1 stk
Sandvenvegen 25, seksjon 4	87 m ²	10.02.2025	2 950 000,-	33 908,-	2010	2 stk
Grova 22	73 m ²	28.08.2025	2 600 000,-	35 616,-	1930	2 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 800 000,-

Signatur

Signatur

ØYSTESE - 03.10.2025

Sted - Dato

HELGE FJELLRO